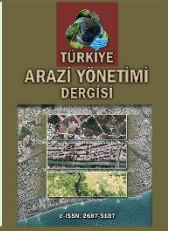




Türkiye Arazi Yönetimi Dergisi

<https://dergipark.org.tr/tr/pub/tayod>



Araştırma Makalesi

İmar Barışı Düzenlemesi Üzerine Bir İçerik Analizi

Burak UŞAK*, Güler YALÇIN

Osmaniye Korkut Ata Üniversitesi, Mühendislik Fakültesi, Harita Mühendisliği Bölümü, 80010, Osmaniye

ÖZ

Anahtar Kelimeler:

Af
İmar
Kaçak Yapı
Kentleşme
Plan

Ülkemizde 2000'li yılların başına kadar şehirlerde artan nüfusa yetecek konut stoğu oluşturulamamıştır. Henüz kırsaldan yeni göç eden ve kentlerde yaşayıp maddi gücü yeterli olmayan halk ise bu ihtiyacını gecekondulu ve kaçak yapılaşma ile karşılamaya çalışmıştır. Bu durum kentlerde imara aykırı, kayıt dışı yani gecekondulu olarak tabir edilen yapıların üretimini arttırmıştır.

Gecekondulu üretiminin fazlalığı ve zararı hissedilir seviyeye geldiğinde bu tür yapıların yıkılarak ortadan kaldırılması şeklinde çözüm getirilmeye çalışılmıştır. Ancak kaçak yapıların yoğunluğu ve burada yaşayan çok sayıda insanın tepkisi bunun çözüm olmadığı kanaatini getirmiştir. Zamanla yönetimlerin gündemlerinden düşmeyen bir sorun haline gelen kaçak yapılaşma üzerinde, geçici aflar ile denetim ve kayıt sağlanmaya çalışılmıştır.

Bu af düzenlemelerin son hali 18 Mayıs 2018 tarihinde Resmî Gazetede yürürlüğe giren, 7143 Sayılı, Vergi ve Diğer Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanunda yer alan ve İmar Kanunu'na da eklenen geçici madde ile uygulamaya konulan "İmar Barışı Düzenlemesi"dir.

Makalemizde geçmişten bugüne kadar yapılan imar aflarına kısaca değinilerek, bu afların son hali olan İmar Barışı düzenlemesinin içeriği incelenmektedir. Bu düzenlemenin mevcut kent düzenlerine, vatandaşa ve devlete olan fayda-zararları ile ortaya çıkaracağı olumsuzluklar değerlendirilmektedir.

A Content Analysis on Zoning Peace Regulation

Keywords:

Amnesty
Unauthorized Construction
Urbanization
Plan
Zoning

ABSTRACT

Until the beginning of the 2000s, in our country there was not enough housing stock for the increasing population in cities. People who have just migrated from rural areas and who live in urban areas and do not have enough financial power have tried to fulfill this need through slums and illegal construction. This situation has increased unauthorized buildings that described as slums.

When the excess and damage of slum buildings reached a considerable level, it was tried to find a solution by demolishing these constructions. However, the density of unauthorized buildings and the reaction of the large number of people living here have concluded that this is not a solution. It has been tried to provide supervision and record with temporary amnesty on unauthorized buildings which have become an issue that does not fall off the agenda of the administrations.

The latest version of these amnesty regulations is the "Zoning Peace Regulation" which was came into force in the Official Gazette on 18 May 2018, the Law No. 7143, took part on the Restructuring of Taxes and Certain Receivables and the laws related to Amendments to Some Laws and applied with adding temporary provision.

In our article, the zoning amnesty made from past to present is briefly mentioned and the content of the Zoning Peace Regulation, which is the last state of these amnesties, is examined in detail.

*Burak UŞAK

(burakusak@osmaniye.edu.tr) ORCID ID 0000-0002-3028 1064
(guleryalcin@osmaniye.edu.tr) ORCID ID 0000-0002-5669 0616

Geliş Tarihi: 25/11/2019; Kabul Tarihi: 09/12/2019
e-ISSN: 2687-5187

Turkey Land Management Journal

1. GİRİŞ

Dünya üzerinde kentleşme olgusu sanayi devrimi ile başlayan çok eski bir süreçtir. Ülkemiz de zamanla kentleşme akımına kapılmıştır. Tarihsel sürece baktığımızda 1950'li yılların başında nüfusun %15'i kentlerde yaşarken %85'i kent dışı alanlarda yaşamaktaydı (Es ve Ateş, 2004: 216). Ancak bu dağılım TÜİK verilerine göre 2018 yılında kentlerde %92,3 iken kırsalda %7,7 olarak değişmiştir (URL 1).

Türkiye'de kırsal alanların cazibesini kaybetmesi ve kırsaldaki halkın ekonomik olarak refaha ulaşma isteği kentlere göçü hızlandırmıştır. Kentsel alanlardaki nüfusun dinamik olarak sürekli artmasıyla özellikle büyük kentlerde ekonomik, sosyal ve kentsel anlamda birçok sorun oluşmuş; zamanla çözülemez hale gelmiştir. Türkiye'nin mali ve toplumsal yapısı bu göçü kaldıramadığı için bu kentleşme süreci "aşırı kentleşme", "sağlıksız kentleşme", "çarpık kentleşme" gibi kavramlarla adlandırılmaya başlanmıştır (Es ve Ateş, 2004: 208,209).

Kentleşme kavramı, yönetimlerin denetim ve kontrol mekanizmasına bağlı olarak düzenlenen ve gelişen bir süreçtir. Kentlerde oluşan farklı konulardaki problemlerin büyük çoğunluğu ise kentleşme kavramının denetimsiz ve kontrolsüz bir şekilde ilerlemesinden kaynaklanmaktadır. Ülkemizde plan, fen, sağlık koşullarına uygun kentleşmenin gerçekleştirilmesi ve kentsel gelişim sürecinin kontrol altında tutulması gibi konularda kanuni düzenlemeler ile önlem alınmaya çalışılmıştır. İmara uygun ve planlı kentleşme amacıyla 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İmar Yönetmeliği oluşturulmuştur.

Planlı kentleşme adına, 3194 Sayılı İmar Kanunu, "yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların; plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak" ve İmar Yönetmeliği, "plan, fen, sağlık ve sürdürülebilir çevre şartlarına uygun yapı ve yapılaşma ile projelendirmeye ve denetime ilişkin usul ve esasları belirlemek" amaçlarını taşımaktadır. Görüldüğü üzere her iki düzenlemede de kentlerin plana ve çeşitli koşullara uygun yapılaşmasını öngörmüş, konunun önemi düzenlemelerin ilk maddelerinde belirtilmiştir.

Hukuki yapının temel taşları kanuni dayanaklardır. Planlı ve düzenli kent yapılaşmasında da hukuki dayanak olarak hazırlanan İmar Kanunu'nda yapılaşmanın yasal dayanağı yapı ruhsatı ve ekleridir. Ruhsat kavramı imar hukuku üzerine yapılan bilimsel incelemede, "imar mevzuatı ve imar planları ile tesis edilmiş bulunan imar düzenini korumak ve geliştirmek amacıyla, bireylerin ve toplulukların, malik oldukları taşınmazlar üzerindeki haklarına kontrol ve denetleme amacıyla oluşturulan düzenlemelerdir." şeklinde açıklamıştır (URL 2). Ruhsat kavramının açıklamasına bakıldığında maliklerin kendi mülkiyetlerine yapı yapmaları durumunda dahi mevcut imar planına uyum sağlamalarının zorunlu olduğu belirtilmiştir. Ayrıca yapı ruhsatının önemi, İmar Kanunu 20.

maddesinde; yapının imar planı, yönetmelik, ruhsat ve eklerine uygun olarak yapılması gerektiği ve 21. maddede kanun kapsamına giren bütün yapıların bazı istisnalar dışında belediye ve valiliklerden alınan yapı ruhsatıyesinin alınmasının zorunlu kılınması ile vurgulanmıştır.

Ülkemizde özellikle İmar Kanunu ve diğer düzenlemeler ile planlara uygunluk ve kentlerin gelişimine verilen öneme rağmen, plansız kentleşme, kaçak yapılaşma ve gecekondulaşma sorunları devam etmiştir. Kent yönetimlerinin denetimsiz ve kontrolsüz kaldığı bu konular, devletin gündemini de meşgul eder hale gelmiştir. Ne yazık ki devlet yetkilileri de kentleşme anlamında sorunlara kesin bir çözüm getirememiştir. Zaman içerisinde kanun ve düzenlemelerin yetersiz kaldığı ve köklü çözüme kavuşturamadığı plansız kentleşme sorununu hafifletmek ve azaltmak adına çeşitli aflar getirilmiştir. Ancak bu aflarda amaçlanan düzen sağlanamamış hatta halkı kaçak yapılaşmaya teşvik ettiği görülmüştür (Polat, 2019). Günümüzde açıklanan rakamlara göre Türkiye çapında %50'den fazla oranda yani rakam olarak yaklaşık 13 milyon bağımsız bölüme karşılık gelen imara aykırı yapının bulunduğu söylenmiş ve bu durumun vatandaş ile devlet arasında birçok hukuki çatışmaya sebebiyet verdiği belirtilmiştir (URL 3).

Bu problemler ışığında, çalışmanın ikinci bölümünde, 1948'den bugüne kadar imar konusunda yapılan af niteliğindeki düzenlemeler, tanınan imtiyazlar ve sorunların ne boyutta çözülebildiği yorumlanmaktadır. Üçüncü bölümde ise bu afların son hali olan "İmar Barışı" anlatılarak içeriği incelenmekte, bazı konular bakımından ortaya çıkardığı olumsuzluklardan ve oluşan belirsizliklerden bahsedilmektedir. Son olarak yasal düzenleme genel kapsamıyla ele alınarak önerilerde bulunulmaktadır.

2. ÜLKEMİZDE İMAR AFLARI

Ülkemizde Cumhuriyetten sonraki dönemlerde yoğun bir şekilde artan kent nüfusu, kentlerin düzenli bir şekilde gelişimini ve planlamasını etkilemiş ve gecekondu yapıları ile çarpık kentleşmeye yol açmıştır. İlk zamanlarda kent yerel yönetimlerinin yıkım uygulamalarına karşı durma çabasında bulunan gecekondu sakinleri, belirli bir sayıya ulaşmış yerel yönetimler için seçimlerde dikkate değer politik güç haline gelince mevcut yapılarıyla ilgili mülkiyet ve yapılaşma hakkı talepleriyle ortaya çıkmıştır. Bu talepler 1948 yılından günümüze kadar yirmi civarında imar affı içeriğine sahip düzenlemenin oluşturulmasının sebebi olmuştur (Tercan, 2018). Çıkarılan bu aflar Tablo 1'de gösterilmiştir.

Ülkemizde, özellikle büyükşehirlerin gelişim hızına paralel olarak nüfus da artmaktadır. Göçlere bağlı olarak artan nüfus ise kentlerde kaçak ve mevzuata aykırı yapılaşma ile gecekondu sorununu her zaman öne çıkarmıştır. Tablo 1'de görüldüğü üzere 1948'den beri gecekondu sorununa, yasal

düzenlemeler ile çözüm aranmaya çalışılmıştır. Bu bağlamda izlenen politikalar ise mevcuttaki gecekondulara af getirme ve taviz verme şeklinde olmuş ve çözüm yerine kimi zaman vatandaş yasadışılığa teşvik edici bir hal almıştır. Hiçbir zaman kesin çözümlerin getirilemediği bu sorunlar zamanla daha da büyümüş ve metropol kentler için kontrol edilemez bir sürece girmiştir. Kayıt dışı ve aykırı yapılaşma sorununun devasa boyutlara geldiği günümüzde, bu sorunu hafifleteceği amaçlanan yeni bir düzenleme “İmar barışı düzenlemesi” adı altında uygulamaya konmuştur.

3. İMAR BARIŞI DÜZENLEMESİ

Ülkemizde metropol şehirlerde, planlı kentleşme gelişimi ve sağlıklı bir şekilde ilerlemesi gerçekleştirilememektedir. Hızlı nüfus artışı ve kaçak yapılaşma kentlerin gelişimini, planların uygulanmasını ve tüm kente kamu hizmetlerinin ulaştırılması gibi konuları aksatmıştır. Bu durumların sonucunda kentlerde ekonomik, toplumsal ve sosyolojik olarak birçok sorun ortaya çıkmaktadır. Ülke çapında gecekondular ve kaçak yapıların ulaştığı rakamlar yukarıda da bahsedildiği üzere ülkenin %50'sine karşılık gelmektedir. Rakamların bu seviyelere ulaşması, haliyle vatandaş ve yönetimler arasında ihtilafları arttırmış; verilen yıkım ve para cezası kararları mahkemelere taşınmıştır. Kesin çözüm mercii olarak görülen mahkemelerde bu tür işlemlerin yoğunlaşması ile bu alanda da süreçler ve sonuçlar sağlıksız bir duruma gelmiştir. Para cezaları tahsil edilememekte; halkın topluca tepkisiyle de yıkım kararları uygulanamamaktadır. Kaçak yapıların kaydının olmamasından dolayı yönetimler vergi de alamamaktadır. Maddi olarak kayıp yaşayan yönetimler, sürekli ve dilimin çoğunluğunu kapsayan emlak vergisi gelirlerinden kayıp yaşamaktadır. Bu sebeple kamu hizmetinde de aksaklıklar yaşanmaktadır.

Ülke çapında gecekondulaşma ve kaçak yapılaşma sorununun bu seviyelere gelmesiyle, 18 Mayıs 2018 tarihli Resmî Gazetede yürürlüğe giren 7143 Sayılı, Vergi ve Diğer Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanunu ile İmar Kanunu'na geçici 16. madde olarak eklenen “İmar Barışı” adı verilen düzenleme uygulamaya konmuştur. İmar barışı düzenlemesi 31 Aralık 2017 tarihinden önce yapılan, ruhsatı olmayan, ruhsat ve eklerine aykırı olan ve imar kanununa uymayan yapıları kapsamaktadır. Bu düzenleme ile yapılar, vatandaşın başvurusu ve gerekli şartları yerine getirmesi üzerine gerçekleştirilen işlemlerle yapı kayıt belgesi verilerek kayıt altına alınmaktadır.

Bu düzenlemede amaç vatandaş ile devlet arasındaki mahkemelere taşınan ihtilafları çözüme kavuşturarak, imara aykırı, ruhsatı olmayan veya ruhsat eklerine aykırı yapıları kayıt altına almaktır (URL 3). Düzenlemenin bu amaçların yanında diğer önemli amacı da gelecekte yapılacak kentsel

dönüşüm uygulamalarına, imar barışı başvurularıyla elde edilen gelirden ekonomik kaynak sağlanmasıdır.

İmar barışı düzenlemesi kapsamında yapılara resmiyet kazandıran “Yapı kayıt belgesi” verilmektedir. Yapı kayıt belgesi imar barışı düzenlemesi ile getirilen bir kavram olup, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile yetkilendireceği kuruluşlara başvurulduktan sonra gerekli şartların da sağlanmasıyla imara aykırı yapıların kayıt altına alınması için verilen bir belgedir. Yapı kayıt belgesini alan yapılar resmiyet kazanmaktadır. Yayınlanan Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Tebliğ'de belirtilen hususlara göre yapı kayıt belgesine sahip olan yapılar için,

- Maliklerin talebi doğrultusunda geçici olarak su, elektrik ve doğalgaz altyapısı bağlanabilir.
- Daha önceden bu yapılar için İmar Kanunu uyarınca verilen yıkım kararları ile tahsil edilemeyen para cezaları iptal edilebilir.
- Yapı kayıt belgesi ile ruhsat alınmadan yapılabilecek basit tamirat ve tadilatlar yapılabilir.
- Yapı kayıt belgesi verilen yapılarda işyeri açma ve çalışma ruhsatı yapı kullanma izin belgesi aranmaksızın verilir (URL 4).

İmar barışı kapsamında ülke çapında çoğunluklu olarak tüm yapılar faydalanabilmekte ancak istisnalar da olmaktadır. Yapı kayıt belgesi düzenlenemeyecek istisnalar da şu şekildedir:

- 2960 sayılı kanun ile tanımlanan Boğaziçi sahil şeridi ve öngörüm bölgesi içinde bulunan ve geçici maddeye sınır ve koordinatları ile kroki üzerinde gösterilen alanlar,
- İstanbul tarihi yarımada içinde bulunan ve geçici maddeye sınır ve koordinatları ile kroki üzerinde gösterilen alanlar,
- 6546 sayılı Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihi Alan Başkanlığı Kurulması Hakkında Kanununda belirtilmiş olan tarihi alanlar,
- Üçüncü kişilere ait özel mülkiyete konu taşınmazlarda,
- Hazineye tahsis edilmiş ve sosyal donatı alanı olarak belirlenmiş alanlar.

Verilen yapı kayıt belgelerinin kullanım süresi sınırsız olmayıp; yapının yeniden yapılmasına ve kentsel dönüşüm uygulamaları gerçekleştirilinceye kadardır.

3.1. İmar Barışı Düzenlemesinin İçerik Bakımından İncelenmesi

18 Mayıs 2018 tarihinde Resmî Gazetede yürürlüğe giren, 7143 Sayılı, Vergi ve Diğer Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanunda yer alan ve İmar Kanunu'na da eklenen geçici madde ile uygulamaya konulan “İmar Barışı Düzenlemesi” içeriği bakımından birçok eleştiriye konu olmuştur. Kentleri neredeyse nefessiz bırakmaya başlayan gecekondular için bu düzenlemenin çözümsüz kalacağı ve sorunların başkalaşarak ve artarak devam edebileceği endişesi yaşanmaktadır.

Bu düzenlemenin içeriğine bakıldığında ilk cümlesinde “Afet risklerine hazırlık kapsamında ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapıların kayıt altına alınması ve imar barışının sağlanması amacıyla...” ibaresi ile düzenlemenin ülkenin kentleşme konusunda karşılaştığı en büyük sorunlardan biri olan deprem riskine yönelik olarak kayıt dışı taşınmaz piyasasını kayıt altına alma amacı taşıdığı görülmektedir. Bu cümlenin devamında 31 Aralık 2017 tarihinden önce yapılmış olan yapıların bu düzenleme kapsamına alındığı ve afet riski taşıyan yapıların şahısların beyanına göre değerlendirmeye alınacağı belirtilmiştir. Bu iki hususun arka planında gerçek amacı kayıt altına alma ve afet riskine karşı önlem almak olan bu düzenlemeyle çatışan problemler vardır. Bunlardan birincisi, belirtilen tarihe kadar yapılmış yapıların belirtilen tarihten sonra da yapılmaya devam edip etmediği tam olarak kontrol edilememektedir. Düzenleme yürürlüğe girdikten sonra yapımına başlanmış ve bu düzenlemeyi fırsat bilerek kaçak ve ruhsata aykırı yapıyı yasal ve kanuna uygun hale getirmeyi amaçlayarak inşaatı tamamlanan yapılar olmaktadır. Bu durum bir yandan kontrol altında tutulamaya çalışılan planlı kentleşme politikasını daha da zor duruma sokmakta; diğer yandan afet riski taşıyabilecek yapıların sayısını arttırmaktadır. Yine 16. madde ile afet riski taşıyan ya da taşımayan yapıların mevcut inşaat yapısı, mülkiyet durumu ve diğer hususları şahıs tarafından beyan edilerek kayıt altına alınacaktır. İdarelerin bu kayıtlar doğrultusunda verilen “Yapı kayıt belgesi” ile imar düzenini kontrol altında tutma ve afet riskine karşı dayanıklı ve planlı şehirleşme düzenini oluşturma düşüncesine ortam hazırladığı anlaşılabilir. Ancak mevcutta bulunan ve afet riski taşıyan yapıların ilgili birimlerin sorumluluğu altında olan denetim uygulaması şahıslara bırakılmış; esasında daha kolay ve daha ulaşılabilir kontrol mekanizması kurulmak istenirken, sistem yapı maliklerinin tasarrufuna bırakılmıştır. Bu durumda afet riski taşıyan yapıların kontrol mekanizması daha karmaşık ve doğruluğu kesin olmayan bir yapıya dönüşmüştür.

İmar barışı düzenlemesi kapsamında yapıya resmiyet ve yapı sahibine zilyetlik ya da mülkiyet hakkı kazandıran belge “Yapı kayıt belgesi” olarak belirlenmiştir. Bu belge yapının kullanılması amacına yönelik olarak verilmektedir. Yapı kayıt belgesi edinen maliklerin bu belge ile kazandığı haklar yukarıda açıklanmıştır. Bu haklar doğrultusunda mevcutta bulunan kayıt dışı altyapı kullanımına resmiyet getirilerek elektrik, su ve doğalgaz kullanımına kontrol getirilmeye çalışılmış ve kayıt dışı kullanımdan doğan ekonomik kayıpların önüne geçilmek istenmiştir. Fakat vatandaş açısından olumlu olarak değerlendirilebilecek bu karar, İmar Kanunu’nda bulunan “Yapı kullanma izni” kavramını saf dışı bırakmıştır. Bu izin yapının ruhsatta belirtilen tüm plan projelere uygun olmasının onaylanması karşılığında yapının kullanımına izin verildiğini gösterir belgedir. Yapı kullanma izni olmaması durumunda, yani yapının

ruhsat ve ekinde belirtilen projelerine uygun olmaması durumunda, yapıya herhangi bir altyapı hizmeti sağlanamaz. Ayrıca ruhsata aykırı olan yapıların yıkımına ve inşaatının durdurulmasına karar verilebilir. Bu düzenlemede, yapı kayıt belgesinin yapı sahibine tanıdığı daha önceden onaylanan yıkım kararı ve para cezalarının affedilmesi hakkı, yapılara verilen kullanım izni için mutlak olan “ruhsat” belgesinin önemini geçersiz kılmakta ve İmar Kanunu’nun ilgili maddelerini konu dışında tutmaktadır.

İmar barışı düzenlemesinde bir diğer hususta “Yapı ruhsatına sahip ancak yapı kullanma izin belgesi olmayan ya da yapı ruhsatı olmayan yapılarda, yapı kayıt belgesi ile maliklerin tamamının muvafakatının olması ve imar planlarında umumi hizmet alanlarında bulunan alanların terk edilmesi durumunda yapı kullanma izin belgesine ihtiyaç olmaksızın cins değişikliği ve kat mülkiyeti tesis edilebilir.” olmasıdır. Bu hükmün devamında da 6306 sayılı Kanunun Ek 1. Maddesinin uygulanmasına engel teşkil etmediği belirtilmiştir. 6306 sayılı kanunun ek 1 inci maddesi a ve b bentleri,

“(1) a) Kamu düzeni veya güvenliğinin olağan hayatı durduracak veya kesintiye uğratacak şekilde bozulduğu yerlerde; planlama ya da altyapı hizmetleri yetersiz olan veya imar mevzuatına aykırı yapılaşma bulunan yahut yapı ya da altyapısı hasarlı olan alanlar,

b) Üzerindeki toplam yapı sayısının en az %65’i imar mevzuatına aykırı olan veya yapı ruhsatı alınmaksızın inşa edilmiş olmakla birlikte sonradan yapı ve iskân ruhsatı alan yapılardan oluşan alanlar, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek, sağlık, eğitim ve ulaşım gibi kamu hizmetlerinin düzenli bir şekilde yürütülmesini sağlamak amacıyla, Cumhurbaşkanınca riskli alan olarak kararlaştırılabilir. Riskli alan sınırı uygulama bütünlüğü gözetilerek belirlenir.” olarak düzenlenmiş olup afet riski taşıyan alanları ve bu alanlar hakkında karar merciini açıklamıştır. 6306 sayılı Kanunu bu maddesi ile imar barışı düzenlemesinde belirtilen hüküm, afet riski altında sayılabilecek alanların kararlaştırılması konusunda belirsizlikler taşımaktadır. Ek 1. madde ile ruhsata ve imar düzenine aykırı alanlar afet riski altında alanlar olarak belirlenmiştir. Ancak imar barışı düzenlemesine göre yapı bu aykırılıkları ile kabul edilip kat mülkiyeti kütüğüne kaydedilmektedir. Ek 1. Maddeye bir engel teşkil etmediğinin belirtilmesiyle de kat mülkiyeti verilen yapıların afet riski taşıyan yapılar olabileceği kavramı anlaşılıp maddelerin birbiriyle örtüşmediği görülmektedir. Düzenlemeye göre ruhsata ve imara aykırılık durumunda dahi yapı kayıt belgesine dayalı olarak kat mülkiyetine geçilmesinin kişilere sağladığı haklar da tartışma konusudur. Mevcutta üç katlı iken kat mülkiyeti alan ve yasal haklara sahip olan bir yapının kentsel dönüşüm uygulamasına bağlı olarak yıkımından imar planına göre daha fazla kat yapmaya hak tanınması, usulsüz yapının

yasallaştırılarak daha sonrasında da sahip olduğu hakkın genişletildiği izlenimini oluşturmaktadır.

İmar barışı düzenlemesindeki bir diğer önemli konu Hazineye ve belediyelere ait olan taşınmazlar üzerine inşa edilen yapılarla ilgilidir. Düzenlemenin bu konuları ilgilendiren fıkraları, "Yapı Kayıt Belgesi alınan yapıların, Hazineye ait taşınmazlar üzerine inşa edilmiş olması halinde, bu taşınmazlar Bakanlığa tahsis edilir. Yapı Kayıt Belgesi sahipleri ile bunların kanuni veya akdi haleflerinin talepleri üzerine taşınmazlar Bakanlıkça rayiç bedel üzerinden doğrudan satılır. Bu durumda elde edilen gelirler bu maddenin ikinci fıkrasına göre genel bütçeye gelir kaydedilir. Ayrıca bu gelirler hakkında 29/6/2001 tarihli ve 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 5 inci maddesinin beşinci fıkrası hükmü uygulanmaz. Yapı Kayıt Belgesi alınan yapıların belediyelere ait taşınmazlar üzerine inşa edilmiş olması halinde, Yapı Kayıt Belgesi sahipleri ile bunların kanuni veya akdi haleflerinin talepleri üzerine bedeli ilgili belediyesine ödenmek kaydıyla taşınmazlar rayiç bedel üzerinden belediyelerce doğrudan satılır. Üçüncü kişilere ait özel mülkiyete konu taşınmazlarda bulunan yapılar ile Hazineye ait sosyal donatı için tahsisli araziler üzerinde bulunan yapılar bu madde hükümlerinden yararlandırılmaz." şeklindedir. Bu hususlarda da belirsizlikler bulunmaktadır. Yukarıda bahsedilen yapı kayıt belgesi düzenlenmeyecek istisnalar dışında herhangi bir durum belirtilmemiş olup hazine ve belediyeye ait taşınmazların yapı kayıt belgesi düzenlenerek şahıslar adına rayiç bedel üzerinden mülk edinebilmeleri durumu söz konusudur. Devletin sahip olduğu kamu malları Türk Medeni Kanunu'nda, "Sahipsiz yerler ile yararı kamuya ait mallar, Devletin hüküm ve tasarrufu altındadır." olarak belirlenmiştir. Diğer bir ifadeyle sahipsiz alanlar, kamu orta malları ve kamu hizmeti malları devletin tasarrufunda bulunmaktadır. Türk Medeni Kanunu'na göre devletin sahip olduğu sahipsiz malların devri hiçbir şekilde mümkün olmamakla birlikte; orta ve hizmet mallarının devrinde öncelikli olarak tahsislerinin kaldırılması gereklidir. Tahsis durumunda da kamu yararı durumunun oluşması gereklidir. Kadastro Kanunu madde 16'da belirtildiği üzere mera, yaylak, kışlak, harman gibi alanlar ancak devletin tasarrufu altında olup imar ve ihya yoluyla mülkiyete kazandırılması söz konusu edilemez. Fakat bu düzenleme getirildikten sonra yapımına bu alanlar üzerinde başlanan yapılara, imar barışı düzenlemesi kapsamında istisna tutulan alanlar dışında kalmasından dolayı yapı kayıt belgesi ile mülkiyet hakkı tanınması yolu açılmaktadır. Mera Kanunu ve Kadastro Kanunu incelendiğinde ise bu mülkiyetin oluşamayacağı açık bir şekilde görülmektedir. Mülkiyet konusu kapsamında bu tür alanlar üzerinde inşa edilen yapılara mülkiyet verilip verilemeyeceği durumu da belirsizlik taşımaktadır. Bu duruma ek olarak yapı kayıt belgesinin olası kentsel dönüşüm projesine kadar geçerli olduğu

ibaresi incelendiğinde, yukarıda bahsi geçen alanların ileriki zamanlarda imar uygulamasına konu olabileceği de görülmektedir.

3.1.1. İmar barışı düzenlemesinin sağladığı faydalar

Bu düzenlemenin faydaları vatandaş ve devlet için olmak üzere iki alanda incelenebilir. Vatandaş için faydaları şu şekilde sıralanabilir:

- Yapı kayıt belgesi alınan yapılar üzerinde daha önceden alınan yıkım kararı veya buna bağlı olarak verilen para cezaları iptal edilebilmekte,
- Yasallık kazandırılan yapılar için elektrik, su ve doğalgaz gibi altyapılar geçici süreyle de olsa bağlanabilmekte,
- Vatandaşlar resmiyet kazanan yapıları için satışa konu olan işlemleri gerçekleştirebilmekte,
- Yapı kayıt belgesine sahip taşınmazlar ipotek veya teminat olarak gösterilebilmekte,
- Yapı kayıt belgesi alınan yapılarda maliklerin tümünün muafiyeti ile kat mülkiyetine geçilebilmekte ve cins değişikliği yapılabilmekte,
- İmar barışı ile devlet ile ihtilafın sona ererek belediyelerdeki dosyalarının riskleri ortadan kalkmaktadır.

Devlet için imar barışı düzenlemesinin faydaları ise şunlardır:

- Öncelikli olarak imar barışı kapsamında elde edilen gelir ile ileride yapılacak kentsel dönüşüm uygulamalarına ekonomik kaynak temin edilmekte,
- Kayıt dışı olma durumundan ve sadece arsa vasfı taşıdığı için bu vasıftan alınabilen emlak vergisi, kat mülkiyetine geçiş ile yapı vasfından alınmaya başlayacağı için vergi kayıpları ortadan kalkmakta ve vergi gelirleri artmakta,
- Vatandaşla devlet arasındaki ihtilafli durumların ortadan kalkmasıyla kurumlardaki ve mahkemelerdeki yoğunluklar azalmakta,
- Kayıt dışı taşınmaz piyasası yapı kayıt belgesi ile kayıt altına alınarak taşınmaz piyasasında kontrol sağlanmakta,
- Yapı kayıt belgesi edinen malikler bu yapıları üzerinde ipotek hakkına sahip olacağı için, kullanılacak banka kredileriyle piyasalara nakit girişi artmaktadır.

3.1.2. İmar Barışı Düzenlemesindeki Belirsizlik ve Olumsuzluklar

İmar barışı düzenlemesi sağladığı faydalar ile birlikte birtakım belirsiz durumları ve bunların sonucunda olumsuzlukları da ortaya çıkarmaktadır. Genel itibariyle düzenlemeyi incelediğimizde afet yönetimi ve denetimi, kentsel alanların planlı ve düzenli gelişimi, kat mülkiyeti ve yapı kayıt belgelerinin yapı sahiplerine ileriye dönük hangi hakları tanıdığı konularının problemler teşkil ettiği görülmektedir.

İmar barışı kapsamında tartışmasız öne çıkan en büyük problem yapının depreme dayanıklılığı hakkında verilerin sadece vatandaşın beyanı ile elde

edilmesidir. Bu durum afet yönetim ve denetiminde büyük boşluk oluşturmaktadır. Afet yönetimi kavramı, "afetlerin engellenmesi ve zararlarının azaltılması amacıyla, bir afet durumunda afetin zararlarını azaltma, tedbirli olma, müdahale ve iyileştirme gibi dört ana ve diğer ara süreçlerde yapılması gereken etkinliklerin, planlanması, idare edilmesi, desteklenmesi, organize edilmesi ve uygulanması için toplumun tüm birimleri ile kaynaklarının bu hedef doğrultusunda kullanılmasını mecbur kılan çok aktörlü, disiplinler arası, çok kapsamlı ve karmaşık bir yönetim şekli." olarak açıklanmaktadır (Şahin, 2014). Bu kavramdan da anlaşılacağı üzere afet yönetimi birçok kurumun birlikte yürüteceği boyutta bir süreçtir. Bu süreci ancak ve ancak idareler yürütebilir ve denetleyebilir. Ayrıca Şahin (2014) çalışmasında, afet yönetiminin Anayasa ve ilgili kanunlara göre kamu yararı olan bir konu olduğunu ve devletin temel görevleri arasında olduğunu belirtmektedir. Bu durumda imar barışı kapsamında yapıların dayanıklılığının kontrolünün tamamıyla vatandaşa bırakılması yasalara aykırılık taşımaktadır.

İmar barışında yapının depreme dayanıklılığının malikin tasarrufuna bırakılması sürecin kontrolünün zorlaşmasına, kentsel dönüşümün gecikmesine ya da olası bir afet durumunda tedbirsiz kalmaya sebebiyet verecektir. Öte yandan en tehlikeli grup olan, çok katlı fakat az imarı olan yapılar da önemli bir riski oluşturmaya devam edecektir (Özelmacı ve Baz, 2018). İdareler deprem konusunda önlem alma, denetim ve gerekli kontrolleri yapmadaki yetkisi kamu düzeninin ciddi bölümünü oluşturmaktadır. Bu sebeple idarenin bu yetkisini özel şahıslara veya yapı maliklerine bırakması kabul edilemez. İdare bu şekilde üzerindeki tartışmasız sorumluluğunu belirsiz hale getirmektedir. Ayrıca depremden kaynaklı çıkabilecek sıkıntılarda sorumluluk ve kusurun kime yükleneceği tam olarak net bir çerçeveye sahip değildir. Hukuki açıdan bu durumun sonucunu Özkaya Özlüer (2018), "Bunun yapı sahiplerini uyarmak amacı taşıdığı ve "sorumluluğundadır" kavramının sorumluluk hukuku çerçevesinde bir hukuki kavram olarak kullanılmadığıdır. Yapı malikine gerekli uyarının yapılarak, yapının dayanıklılığı konusunda tedbir almaya teşvik etmek dışında bir sonucu olmayacaktır. Diğer taraftan yapı kayıt belgesinin yapı malikinin beyanına göre düzenlenmesi sebebiyle yapı malikini idareye yanlış bilgi vermemesi için uyarı özelliğine sahiptir. Yapının yapı kayıt belgesi ile "hukuka uygun" duruma gelmediği, bu yapılar için gerçekleştirilecek kentsel dönüşüm çalışmaları sırasında yapı kayıt belgesinin yapının dayanıklılığı hususunda bilimsel ve hukuki bir dayanak olmayacağı açıktır." olarak yorumlamıştır.

Afet yönetimi konusunda düzenlemenin bu açığını, ülkemizde henüz yakın tarihte meydana gelen bina yıkılması olayı gözler önüne sermiştir. Daha öncesinde imar durumuna aykırı olarak ruhsatsız kat eklemeleri yapılan binanın, yapı kayıt

belgesi başvurusu olduğu ve binadaki kaçak yapılaşmaya resmiyet kazandırma girişimleri incelemeler sonucu ortaya çıkmıştır. Bu süreçte idarenin yapı dayanıklılık durumunu tamamıyla vatandaşın beyanına bırakmasının sonuçlarında ortaya çıkabilecek senaryo, çok zaman geçmeden acı bir şekilde görülmüştür (URL 5).

İmar barışı düzenlemesinin diğer bir hususu da kentlerin planlı bir şekilde düzenlenmesini ve gelişimini olumsuz yönde etkilemesidir. Ülkemizde İmar Kanunu ve İmar Yönetmeliği ile kentlerin planlanmasının hukuki çerçevesi belirlenmiştir. Bu çerçeveye göre yapıların hazırlanan imar planı ve yönetmeliklerine uygun bir şekilde inşa edilmeleri gerekmektedir. Planlı ve düzenli kent gelişimleri ancak hukuki dayanaklara uygun davranıldığında mümkündür. Bu bağlamda incelendiğinde İmar barışı kapsamı itibarıyla imar planı, yönetmelik, ruhsat ve eklerine aykırı yapılara af getirmiştir. Özellikle metropol kentlerin çözülemez sorunu haline gelen ve kentleşme olgusuna büsbütün zarar veren bu tür yapılaşmalara yapı kayıt belgesi ile resmiyet kazandırılması ve kamu hizmetlerinin sunulabilmesi kentsel gelişimi ve ilerleme sürecini son derece olumsuz etkilemektedir. İmar barışı sonrasında imar kanun ve yönetmeliklerine, ruhsat ve eklerine aykırı, düzenli ve planlı kentleşmeyi ekonomik, toplumsal ve mühendislik açısından bozguna uğratan, depreme ve afetlere dayanıksız olan ancak resmi olarak devlet tarafından tanınan ve mevcut durumuyla kabul edilen yapı topluluğu oluşturulmuştur.

İmar barışı ile verilen yapı kayıt belgesi yapı üzerinde kat mülkiyeti kurulmasına da hak tanımaktadır. Kat mülkiyeti kanun maddesine göre, "Kat mülkiyeti ve kat irtifakı resmi senetle ve tapu siciline tescil ile doğar." şeklinde açıklanmış olup kurulmasının sicile bağlı olduğu belirtilmiştir. Tapu siciline tescil edilmesi söz konusu olan yapının ise "Yapı Kullanma İzin Belgesi" alması gerekmektedir. Yapı kullanma izin belgesi, yapının ruhsat ve ekleri ile projesine uygun olduğunu ve yapı inşası sürecindeki prosedürlere göre tamamladığını gösteren belgedir. Burada da görüldüğü üzere yapının kat mülkiyetini kazanması için, kanunda belirtilen şartlara ve plana göre tamamlanması gerekmektedir. Ancak imar barışı kapsamında verilen yapı kayıt belgesinin, bu yasal sürece hiçbir şekilde uymayarak inşa edilen yapılar üzerinde kat mülkiyeti kurulmasına izin vermesinin Kat Mülkiyeti Kanunu ile bağdaşmadığı görülmektedir. Kat mülkiyeti kurulmasıyla, yapının ipotek edilmesi ve satışa konu olması da yasal bir işlem haline gelmektedir. Ancak bu işlemler gerçekleştirilirken yapının değer tespiti amacıyla değerlendirme işlemine tabi tutulması aşamasında da aksaklıklar çıkabileceği düşünülmektedir. Bilindiği üzere değerlendirme raporlarında yapıların onaylanmış projeleri, ruhsatları ve tapu kayıtları gerekmektedir. Ancak resmi olarak sadece yapı kayıt belgesinin olması, değerlendirme aşamasında nasıl bir yol

izleneceği konusunda da boşluklara sebebiyet vermektedir.

Bu düzenleme arazi kullanımı ve koruması kavramına da uymamaktadır. Arazi, üretilmeyen, çoğaltılmayan ve insan faaliyetlerinin sürdürüldüğü temel mekândır. İnsanlığın oluşumundan bu yana her zaman önemini koruyan arazi, ülkelerin kalkınması ve gelişimi içinde oldukça önemlidir. Ancak nüfusun artması, plansız ve bilinçsiz kullanımlar sonucu günden güne kullanılabilir arazi miktarı azalmaktadır. Kent nüfusunun artmasıyla tarım arazileri de imara ve yapılaşmaya açılmakta; bu durumda ülkeler açısından büyük bir tehlike arz etmektedir. Dünyada arazi kullanım ve korunması konuları büyük bir önem arz etmektedir. Her geçen gün "sürdürülebilir arazi yönetimi" konusunda yapılan çalışmalar artarak devam etmektedir. Arazi yönetiminin bu denli önemli olduğu yadsınamaz bir gerçek olmasına karşın imar barışı düzenlemesi kentsel ve kırsal arazilerin bilinçsizce kullanılarak tüketilmesine yol açmaktadır. Gecekondu ve kaçak yapılar genel itibariyle kentlerin gelişme ve genişleme akslarına inşa edilmektedir. Yönetimler tarafından engellenemeyen bu yapılanmalar, kentsel arazilerin planlı bir şekilde kullanımına ve korunmasına aykırıdır. Bu şekilde arazilerin bilinçsizce kullanımı ve tüketimi kent yönetimlerine planlama ve uygulama konusunda sıkıntılar yaşatmaktadır. Düzenleme ile kaçak yapılara ve gecekonduya verilen yapı kayıt belgesi, bu tür yapılara resmiyet kazandırmakta ve kent arazilerinin işgaline göz yummaktadır. Öte yandan imar barışı, kırsal alanlardaki hazine ve orman arazilerinin işgalini de yapı kayıt belgesi ile mümkün kılmaktadır. Yaylalarda ve sahil alanlarında orman ve hazine arazilerine yapıların inşa edilmesinin önü açılmıştır. Kent dışı alanların kırsal arazi koruma ve geliştirme kapsamında yönetilmesi, kullanım ve koruma kararlarına göre planlanması gerekirken imar barışı düzenlemesiyle tahrip edilebileceği düşünülmektedir. Özellikle hazine alanlarından olan meralara yapı inşa edilmesiyle özel mülkiyete konu edinmesi, düzenleme sonucunda ortaya çıkabileceği öngörülen olumsuzluklardan biridir. Mera Kanununa göre, "*Mera, yaylak ve kışlakların kullanma hakkı bir veya birden çok köy veya belediyeye aittir. Bu yerler Devletin hüküm ve tasarrufu altındadır. Mera, yaylak ve kışlaklar; özel mülkiyete geçirilemez, amacı dışında kullanılamaz, zaman aşımı uygulanamaz, sınırları daraltılamaz. Ancak, kullanım hakkı kiralanabilir. Kiralama ilkeleri yönetmelikle belirlenir.*" Bu durumda özel mülkiyete konu edilmesi mümkün olmayan alanlarda verilecek yapı kayıt belgelerinin, bu alanlarda yapı sahiplerine ne derecede hak tanıyacağı ve özel mülkiyete izin verilmeyen kanun maddelerine göre yapı kayıt belgesinin ne kadar geçerliliği olacağı da belirsizlik taşımaktadır.

İmar barışı düzenlemesine göre yapı kayıt belgesinin geçerliliği yapının yeniden yapılması veya olası bir kentsel dönüşüm çalışmasına kadardır.

Yapının yeniden yapılması durumunda yürürlükte olan imar mevzuatı hükümleri geçerlidir. Bu duruma göre yapı kayıt belgesi sahibinin, olası bir kentsel dönüşüm çalışmasında kat mülkiyeti ve tapu sicil belgesinden doğan haklara sahip olup olmayacağı da net değildir. Bu süreçte kayıt belgesi sahiplerinin hangi mevzuata göre değerlendirileceği düzenleme maddelerinden anlaşılmamaktadır. Yapının yeniden yapılması durumunda mevcut imar mevzuatına göre değerlendirilmeye tabi tutulması da daha öncesinde mevzuata aykırı olarak yapılan yapıya verilen yapı kayıt belgesi ile imar hakkı tanındığını göstermektedir. Bu durum, yapı inşa sürecini yasal düzenlemelere uygun olarak gerçekleştiren ve tamamen yasal işlemler çerçevesinde yapıyı tamamlayan vatandaşın, idarelere olan güveni sarsılmakta olup; vatandaşın illegal (yasal olmayan) yapılaşmaya teşvik etmektedir.

4. SONUÇ VE ÖNERİLER

İmar barışı düzenlemesi adından da anlaşılacağı üzere devlet ile vatandaş arasındaki ihtilafli durumun ortadan kaldırılmasına yöneliktir. Bu düzenlemeyle yapılacak kentsel dönüşüm çalışmalarına mali kaynak oluşturulması ve afet riski taşıyan alanların beyanlarla kolay bir şekilde kayıt altına alınması amaçlanmıştır.

Öncelikle bu düzenlemenin faydaları ele alındığında, kaçak ve mevzuata aykırı yapı inşa eden vatandaş için oldukça iyimser sonuçlar ortaya koymaktadır. Vatandaşın ilk olarak kaçak yapısı yasal hale gelmekte, vatandaş kamu hizmetlerinden faydalanmakta, kat mülkiyeti hakkına sahip olabilmekte ve yapısını resmi satış ile ipotek işlemlerine konu edebilmektedir. Devlet için de bu düzenlemeden ciddi seviyelerde gelir elde etmesi, kaçak yapıları kayıt altına alması, ipotek işlemleri ile piyasaya nakit para girişinin olması olumlu sonuçlar olarak değerlendirilebilir.

İlgili yasal düzenlemeler incelendiğinde, imar barışı düzenlemesinin vatandaş ve devlet açısından doğurduğu bu olumlu sonuçların dışında olumsuz sonuçları da barındırdığı ve içeriği bakımından birçok belirsizliğe mahal verdiği de açıkça ortadadır. Kanuna eklenen 16. madde ile gelen bu düzenlemede özellikle yapı kayıt belgesinin beyan usulüne göre verilerek, afet riski durumunda kontrol ve denetimlerin idarenin sorumluluğunda olması gerekirken, yapı sahibinin beyanına bırakılmasıyla, idarenin bu konudaki sorumluluğunu devrettiği görülmektedir. Ancak idarenin Anayasa ile belirtilen maddelerde göz önüne alındığında böyle bir görevi tamamıyla vatandaşın sorumluluğuna bırakmaması gerekmektedir. Bu konuda denetim ve kontrol yetkisini aynı şekilde devam ettirmelidir. Yapı kayıt belgesine konu yapının öncelikle depreme dayanıklılığı gerekli birimler ve yerel idarelere yetki verilmesi suretiyle kontrol edilmelidir. Bu denetim sonucu olumlu bir karar çıkması üzerine yapı kayıt belgesi verilmelidir.

Düzenleme kapsamında 31 Aralık 2017 tarihi sonrasında yapılabilecek yapılar ile ilgili kontrol ve denetim mekanizması kurulmadığı anlaşılmaktadır. Bu durumun kentsel dönüşüm sürecini bir yandan toparlamaya çalışırken diğer taraftan oldukça karmaşık hale getirdiği öngörülmektedir. Bu duruma engel olmak adına kurumlarla iş birliği yapılarak gerekli kontrol ve denetimler yapılmalıdır. Aksi durumda daha fazla arazi tahribatı ve kentsel dönüşüm için daha maliyetli ve zaman alıcı bir süreç oluşacaktır.

İmar barışı ile hazine arazilerinin işgali söz konusu olmaktadır. Düzenleme içeriğine göre bazı istisnai alanlar dışında kalan araziler yapı kayıt belgesine konu olmaktadır. Düzenlemede bulunan bu boşluk Kadastro Kanunu ve Mera Kanununu ile örtüşmemekte ve yapı kayıt belgesini ilgili kanunlara göre geçersiz kılmaktadır. Bununla birlikte ve bundan daha önemli bir durum ise mevcut arazilerin bilinçsizce yapılanmasına fırsat verilmesidir. Bu durum dünya ve ülke gündeminde çok önemli yere sahip olan arazi kullanım ve koruma kavramları ile ters düşmekte; arazilerin yapılaşma ile tüketilmesi durumu ortaya çıkmaktadır. Bu duruma engel olmak için imar barışı düzenlemesinin maddelerine ilgili kanunların özel mülkiyetin kullanımı engellediği maddeleri eklenmeli; istisna durumlar bu alanlar da göz önüne alınarak düzenlenmelidir.

Tablo 1: 1948 yılından günümüze ülkemizdeki imar afları

	Kanun Numarası	Kanunun Adı	Kaçak Yapılaşmaya Af Adı Altında Tanınan İmtiyazlar
1	5218	Ankara Belediyesine, Arsa ve Arazisinden Belli bir Kısmını Mesken Yapacaklara 2490 Sayılı Kanun Hükümlerine Bağlı Olmaksızın ve Muayyen Şartlarla Tahsis ve Temlik Yetkisi Verilmesi Hakkında Kanun	Gecekondu affıyla ilgili çıkan ilk yasadır. Temel amaç belediye sınırları içerisinde inşa edilen gecekonduların resmileştirilmesidir.
2	5228	Bina Yapımını Teşvik Kanunu	Bu kanun 5218 sayılı kanunun tüm ülke çapında uygulanmasını öngörmüş ve dağıtılan arsalar üzerine yapılan yapılara belirli sürede bazı vergilerden muaflik tanımıştır.
3	5431	Ruhsatsız Yapıların Yıkıtılması ve 2290 sayılı Belediye Yapı ve Yollar Kanunu'nun 13. Maddesinin Değiştirilmesine Dair Kanun	Temelde ruhsatsız yapıların yıkıtılması hedeflenmiştir. Ancak 5218 sayılı kanundan önceki yapılara dokunulmamaktadır. Yasanın yıkım kararları uygulanamamıştır.
4	6188	Bina Yapımını Teşvik ve İzinsiz Yapılan Binalar Hakkında Kanun	İstanbul ve Ankara'da gecekondu sorununun artmasıyla yürürlüğe girmiştir. Belediye sınırlarında 2 yıldır ikamet edenlere, belediyelerin konut üretip maliyet değeri üzerinden satışı planlanmıştır. Genel olarak gecekondulaşmayı çözememiştir.
5	7367	Hazineden Belediyelere Devredilecek Arazi ve Arsalar Hakkında Kanun	Belediye sınırları içindeki hazine arsalarının belediyelere geçirilmesi yolu ile gecekondu yapımını önleme amacı düşünülmüş; olumlu sonuçlanmamıştır.
6	775	Gecekondu Kanunu	Gecekondu problemlerine kısa ve uzun vadede çözümler getirmeyi amaçlamıştır. İyileştirme, ortadan kaldırma ve önleme politikaları oluşturulmuştur. Tam anlamıyla başarılı olamamıştır.
7	2805	İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Olarak Yapılan Yapılara Uygulanacak İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanunu'nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun	İslah imar planlarıyla, mevcut gecekondulara çözüm bulmak ve yasalara uyulmayarak oluşturulmuş hisseli şahıs arazilerini yasallaştırmayı amaçlamıştır.
8	2981	İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanunu'nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun	Af niteliğindedir. Gecekonduların verilen sürede belediyeye başvurusu ile uygun durumda olanların yasallaştırılarak öncelikle tapu tahsis belgesi daha sonra tapu verilmesi planlanmıştır.
9	3290	24.2.1984 tarih ve 2981 sayılı Kanun'un Bazı Maddelerinin Değiştirilmesi ve Bu Kanuna Bazı Maddeler Eklenmesi Hakkında Kanun	Gecekondu affının kapsamı genişletilmiştir. Boğaziçi öngörünüm ve Çanakkale Boğazı'ndaki 1981 yılından önce yapılan gecekondulara bazı şartlara göre af getirmiştir.
10	3366	3290 Sayılı Kanun ile Değişik 2981 Sayılı Kanun'un Bazı Maddelerinin Değiştirilmesine İlişkin Kanun	Kaçak yapıların tamamı gecekondu olarak yorumlanıp, ıslah bölgesi ve çevresinden hisseli veya kat mülkiyetli imar parseli alma hakkı verilmiştir.
11	3414	775 Sayılı Gecekondu Kanunu'nun Bazı Hükümlerinin Değiştirilmesi Hakkında 3.5.1985 tarih ve 247 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile Bu Kanun Hükmünde Kararnamenin İki Maddesinde Değişiklik Yapılmasına Dair 16.8.1985 tarih ve 250 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin Değiştirilerek Kabulü Hakkında Kanun	Kanunun kapsamına göre gecekondu sahibine, arsasını veya konutunu müteahhide verme veya satarak başka yerde yeni bir gecekondu, yapma şansı yaratmıştır.

BİLGİLENDİRME

Bu makale, 2019 yılı Ekim ayında Mersin Üniversitesi'nde gerçekleştirilen 2nd Cilicia International Symposium On Engineering And Technology (CISSET) 2019 sempozyumunda sunulan "İmar Barışı Düzenlemesinin İçeriği Bakımından Değerlendirilmesi" başlıklı bildirisinden türetilen genişletilmiş makedir.

KAYNAKÇA

Ankara Belediyesine, Arsa ve Arazisinden Belli bir Kısmını Mesken Yapacaklara 2490 Sayılı Kanun Hükümlerine Bağlı Olmaksızın ve Muayyen Şartlarla Tahsis ve Temlik Yetkisi Verilmesi Hakkında Kanun (5218 S.K.), Resmi Gazete, 6988, 22/06/1948

Altıntaş, M., (2018). İmar Barışı Ödemelerinin Gelir Vergisi ve Kurumlar Vergisi Açısından Değerlendirilmesi, *Mali Çözüm Dergisi*, 28(150), 179-194

Bina Yapımını Teşvik Kanunu (5228 S.K.), Resmi Gazete, 25539, 31/07/2004

Bina Yapımını Teşvik ve İzinsiz Yapılan Binalar Hakkında Kanun (6188 S.K.), Resmi Gazete, 8470, 24/07/1953

Es, M ve Ateş, H., (2004). Kent Yönetimi, Kentleşme ve Göç: Sorunlar ve Çözüm Önerileri, *Sosyal Siyaset Konferansları Dergisi*, 48, 206-248

Gecekondu Kanunu (775 S.K.), Resmi Gazete, 12362, 30/07/1966

Hazineden Belediyelere Devredilecek Arazi ve Arsalar Hakkında Kanun (7367 S.K.) Resmi Gazete, 10265, 29/07/1959

İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Olarak Yapılan Yapılara Uygulanacak İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanunu'nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun (2805 S.K.), Resmi Gazete, 17994, 02/06/1983

İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanunu'nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun (2981 S.K.), Resmi Gazete, 18335, 24/02/1984

İmar Kanunu (3194 S.K.), Resmi Gazete, 18749, 03/05/1985

Kadastro Kanunu (3402 S.K.), Resmi Gazete, 19512, 21/06/1987

Mera Kanunu (4342 S.K.), Resmi Gazete, 23272, 25/02/1998

Özelmacıklı, M., H., Baz, İ., (2018). İmar Barışı'nın Getirdikleri ve Yaşanabilecek Aksaklıklar. *İstanbul Ticaret Üniversitesi Teknoloji ve Uygulamalı Bilimler Dergisi*, 1(1), 65-72

Özkaya Özlüer, I. (2018). İmar Barışı Düzenlemesine Hukuki Bir Yaklaşım. *İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 9(2), 313-340. DOI: 10.21492/inuhfd.467904

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, Resmî Gazete, 30113, 03/07/ 2017

Polat, Z. A., (2019). Analysis of the Regulation of "Zoning Reconciliation" in *Local Governments, Planlama Dergisi*. 29(3), 202-209, DOI: 10.14744/planlama.2019.04796

Ruhsatsız Yapıların Yıkılması ve 2290 sayılı Belediye Yapı ve Yollar Kanunu'nun 13. Maddesinin Değiştirilmesine Dair Kanun (5431 S.K.), Resmi Gazete, 7230, 11/06/1949

Tercan, B., (2018). 1948' den Bugüne İmar Afları. *Mimarlık Dergisi*, 403, 20-26, ISSN 1300-4212

24.2.1984 tarih ve 2981 sayılı Kanun'un Bazı Maddelerinin Değiştirilmesi ve Bu Kanuna Bazı Maddeler Ekleneceği Hakkında Kanun (3290 S.K.), Resmi Gazete, 19130, 07/06/1986

22.5.1986 Tarih ve 3290 Sayılı Kanun ile Değişik 24.2.1984 Tarih ve 2981 Sayılı Kanun'un Bazı Maddelerinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun (3366 S.K.), Resmi Gazete, 19471, 26/05/1987

775 Sayılı Gecekondu Kanunu'nun Bazı Hükümlerinin Değiştirilmesi Hakkında 3.5.1985 tarih ve 247 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile Bu Kanun Hükmünde Kararnamenin İki Maddesinde Değişiklik Yapılmasına Dair 16.8.1985 tarih ve 250 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin Değiştirilerek Kabulü Hakkında Kanun (3414 S.K.), Resmi Gazete, 19751, 11/03/1988

URL 1 <https://www.aksam.com.tr/guncel/turkiye-nufusu-2019-ne-kadar-oldu-tuik-turkiye-nufusunu-acikladi/haber-818948>, "Erişim Tarihi: 03 Aralık 2019"

URL 2 http://www.turkhukuk sitesi.com/makale_176_7.htm, "Erişim Tarihi: 03 Aralık 2019"

URL 3 https://webdosya.csb.gov.tr/db/imarbarisi/ice_icerik/brosur-20180603111057.pdf, "Erişim Tarihi: 03 Aralık 2019"

URL 4 <http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2018/06/20180606-8.htm>, "Erişim Tarihi: 03 Aralık 2019"

URL 5 <https://www.sozcu.com.tr/2019/gundem/kartal-belediyesi-coken-bina-hakkinda-imar-barisi-basvurusu-var-3450927/>, "Erişim Tarihi: 03 Aralık 2019"