

Türkiye'de imar uygulama mevzuatındaki gelişim süreci

Tayfun Çay*¹, Esra Sonel Kandemir²

¹Konya Teknik Üniversitesi, Mühendislik ve Doğa Bilimleri Fakültesi, Harita Mühendisliği Bölümü, Konya, Türkiye
²Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü, Ankara, Türkiye

Anahtar Kelimeler

İmar Kanunu
 İmar Mevzuatı
 İmar Uygulama
 Kanunda Değişiklikler
 Düzenleme Ortaklık Payı
 Gelişim Süreci

ÖZ

Bu çalışmada, Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk İmar Kanununun kabul edildiği tarihten günümüze kadar uygulanan mevzuat ve değişimler incelenmiş ve mevzuatlardaki gelişim süreci ele alınmıştır. İmar mevzuatlarında imara dair pek çok konu bulunmaktadır ve yıllar boyunca pek çok değişiklik yapılmıştır. Yapılan çalışmada, bu gelişim süreci ele alınırken özellikle imar uygulamaları, düzenleme ortaklık payı oranı ve kapsamı ile imar mevzuatına aykırı yapılara getirilen imar affı konularına yönelik mevzuat düzenlemeleri ve değişiklikleri üzerinde durulmuştur. 3194 sayılı İmar Kanununun yürürlükte olan değişiklikler ile son haline ilişkin olumlu ve olumsuz yönlerinden bahsedilmiş ve eksiklik olarak öngörülen konulara yönelik çözüm önerileri sunulmuştur. Türkiye'deki imar kanunlarının günümüze kadar "eş oranlı yöntem" ilkesine göre kurgulandığı, ancak buna alternatif olarak "eş değerlik" ilkesinin getirilmesi gerekliliği ve düzenleme ortaklık payı oranının "eş değerlik yöntemine" göre belirlenmesi gerektiği önerilmiştir.

Development process of reconstruction implementation legislation in Turkey

Keywords

Zoning Law
 Zoning Legislation
 Zoning Implementation
 Law Amendments
 Development Readjustment Share
 Development Process

ABSTRACT

In this study, legislation and amendments of first zoning law the of Republic of Turkey was published in 1985 to until present day was examined and the development process in the legislation was considered. There are many issues regarding zoning in the zoning legislation. And Many changes have been made over the years. In the study, while considering this development process, especially legal regulations and amendments for zoning implementations, development readjustment share rate and content and zoning amnesties brought to buildings against the zoning legislation were emphasized. The Zoning Laws in Turkey until today, are constructed according to the principle of "equal proportion method". However, alternatively, as a necessity the method based on "equivalence" principle was recommended to be regulated and development readjustment share rate that should be determined according to the "equivalence method" was proposed.

1. GİRİŞ

Ülkemizde Cumhuriyet Döneminde yasaya dayalı kent düzenlemeleri 1928 yılında 1351 sayılı “Ankara Şehri İmar Müdüriyeti ve Teşkilat ve Vazifelerine Dair Kanun” ile sağlanmış ve Ankara kentinin imar planları hazırlanmıştır. Ardından 1930 yılında 1580 sayılı “Belediye Kanunu” yürürlüğe girerek bütün belediyelerde imar yapma zorunluluğu hüküm altına alınmıştır. 1933 tarihinde 2290 sayılı “Belediye Yapı ve Yollar Kanunu” ile kentlerin planlaması çalışmalarını ve imar faaliyetleri düzenleyen yasa yürürlüğe girmiştir. 1956’da yılında imarla ilgili yasal durumu düzenlenen 6785 sayılı “İmar Kanunu” uygulamaya konulmuştur.

Türkiye Cumhuriyeti’nin imar konusunda yasal durumu düzenleyen 6785 sayılı İmar Kanunu’nun kabul tarihinden günümüze kadar birçok mevzuat düzenlemeleri yapılmış olup, yapılan düzenlemeler ile doğan ihtiyaçları karşılamak amacıyla imar kanununu daha işlevsel hale getirmek ve geliştirmek amaçlanmıştır.

6785 sayılı İmar Kanunu 1985’te yürürlükten kaldırılarak 3194 sayılı İmar Kanunu 09.05.1985 tarihli Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe konulmuştur. 3194 sayılı İmar Kanununda ise, doğan yeni ihtiyaçlara yönelik birçok değişiklik yapılmıştır.

İmarla ilgili yasal durumu düzenleyen imar mevzuatlarında yer alan düzenleme ortaklık payı oranı (DOPO) ve kapsamının değişim sürecini incelendiğinde, düzenleme ortaklık payının 6785 sayılı İmar Kanunu’nun 42’nci maddesinde bulunan “*plan gereklerine göre, bağımsız ya da ortaklandırılmış olarak parsellere ayırmaya ve bu yerleri % 25’e kadar kesinti ile sahiplerine dağıtma*” hükmü ile ilk kez “kesinti yapma” kuralı olarak ortaya çıktığı görülmektedir.

Arsa düzenlemeleri, imar mevzuatında sıkça yapılan değişikliklerden ve yargı kararlarından fazlasıyla etkilenmektedir (Köktürk, 2004). Anayasa Mahkemesince, 42’nci maddedeki “*taşınmaz malın gerçek karşılığı verilmeksizin yüzde yirmi beşe kadar noksanı ile sahiplerine dağıtılabilirliğine*” ilişkin hüküm, Anayasanın 38’inci maddesine aykırılığı nedeniyle Anayasa Mahkemesinin 22.12.1963 Günlü, 1963/65 Esas, 1963/278 sayılı kararıyla iptal edilmiştir. Bunun üzerine, anılan madde 1605 sayılı “6785 sayılı İmar Kanununda Bazı Değişiklikler Yapılması Hakkında Kanun”la yeniden düzenlenmiş, belediyelerin taşınmazları noksan dağıtma yetkisini içeren kuralı yerine “düzenleme ortaklık payı” ilkesi getirilerek iptal nedeniyle ortaya çıkan boşluk doldurulmuştur. (Ergen, 2006) Böylece, “*düzenleme ortaklık payı (DOP)*” adı altında %25 üst sınır oranına kadar kesilebilmesinin yolu açılmıştır.

1985 yılında yürürlüğe giren 3194 sayılı İmar Kanun’u ile düzenleme ortaklık payından karşılanacak yerler arasına “ibadet yeri” ve “karakol yeri” alanları da eklenmiştir. İmar planlarındaki yol, park vb. kamusal alanlar için düzenleme ortaklık payı %25 alındığında dahi yeterli gelmediği değerlendirilirken, buna ilaveten karakol yeri ve ibadet yerinin de düzenleme ortaklık payından karşılanarak oluşturulduğunda DOP oranının %25 olması yeterli olmayacağından %35’ e çıkarılması ihtiyacı doğmuştur ve düzenleme ortaklık payı üst sınırının %35’ e yükseltilmesi kararına varılmıştır. Bu

nedenle, 6785 sayılı İmar Kanunu’nda %25 olan düzenleme ortaklık payı oranı üst sınırı 3194 sayılı İmar Kanunu ile %35’e yükseltilerek hükme bağlanmıştır. Aynı zamanda 3194 sayılı Kanun ile düzenleme ortaklık payı kapsamına alınmış olan ancak uygulama sırasında düzenleme ortaklık payının alınmasının olanaklı olmadığı durumlarda, eksik kalan miktarın kamulaştırma yolu ile bedele dönüştürülmesi ilkesi getirilmiştir.

Diğer taraftan, 6785 sayılı Kanunda merkezde olan plan onaylama yetkisi; tüm belediyelerin bütün planlarının merkezde onaylanmasının zaman alacağı ve uygulamalarda gecikmelere neden olacağı nedenleriyle ve günümüzde bulunan 1397 adet belediyenin (belde belediyeleri de dahil) tüm imar planlarının kontrolünün de zor olacağı öngörülerek 3194 sayılı Kanun ile imar planlarının yerinde kontrolü prensibi getirilmiştir. Böylece, genel olarak plan onaylama yetkileri merkez yönetimden alınmıştır ve yerel yönetimlere verilmiştir.

2003 yılında kabul edilen 5006 sayılı “İmar Kanunu ile İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanunu’nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanunda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun” ile düzenleme ortaklık payı kapsamında olmayan “Milli Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve ortaöğretim kurumları” DOP kapsamına alınmıştır ve düzenleme ortaklık payı oranı %40’a yükseltilmiştir. Bu ihtiyacın doğmasının nedeni, 8 yıllık zorunlu eğitimin hayata geçirilmesi ile ilköğretim alanlarının da düzenleme ortaklık payından karşılanabileceği öngörülmesi olup, kanun değişikliğine gidilmiştir.

2019 yılında kabul edilen 7181 sayılı “Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” ile Kamu Ortaklık Payları (KOP) kaldırılmış, böylelikle DOP oranında doğacak ihtiyaç öngörülerek bunun yerine düzenleme ortaklık payı oranı %40’tan %45’e yükseltilmiştir. Daha evvel hastane, sağlık ocağı, belediye hizmet alanı vb. yerler resmi kurum payı adı altında yüzlerce parselden 3-5 m² gibi küçük miktarlarda kesinti yapılarak karşılanmaktaydı. Ancak, kamu hizmetleri için resmi kurum tesisleri yapılırken kamulaştırma problemleri yaşandığından, resmi kurum alanlarının da düzenleme ortaklık payına dahil edilmesi öngörülmüştür. Burada temel amaç bütün kamusal alanların düzenleme ortaklık payından karşılanmasıdır. Resmi kurum alanlarının DOP’a dahil edilmesi ilk olarak 2003 yılında İmar ve Şehirleşme Kanun Tasarısında öngörülmüş olmasına rağmen (İnam ve Çay, 2002) kanunlaşması 2019 yılında olmuştur. Şu anki imar uygulamalarında bütün kamusal alanların, resmi kurum alanlarının hepsi DOP’tan karşılanacaktır. Eğer, hala DOP yeterli gelmezse hazine arazilerinden karşılanacaktır. Hazine arazileri de yeterli olmazsa o zaman yine anlaşma koşulu ile kamulaştırma yoluna gidilecektir.

Diğer insanların var olduğu yerde kamu kavramı ortaya çıkar. Kamu yararına ortak alanlar kullanılmalıdır (Gür, 2010).

İmarla ilgili yasal durumu düzenleyen imar kanunlarında, imar mevzuatına aykırı yapılarda uygulanan işlemler ve değişiklikler incelendiğinde, geçen zaman içerisinde gecekondu yapılarının hızla yayılarak kentsel alanların büyük bir kısmını oluşturmaya

başladığı görülmektedir. Bundan dolayı 1948 yılında 5218 sayılı “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” ile gecekondular ile ilgili ilk yasa çıkarılmış, ancak bu Kanunda “gecekondular” sözcüğü geçmemektedir. 1966 yılında ise İmar Kanununun bazı maddeleriyle ilişkili olan 775 sayılı “Gecekondular Kanunu” çıkarılmıştır. Gecekondular affının açıkça gündeme geldiği ilk kanun ise 1983 yılında yürürlüğe giren 2805 sayılı Kanun’dur. 1984 yılında 2981 sayılı İmar ve Gecekondular Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanunu’nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanunun yürürlüğe girmesi ile kaldırılmıştır. 2981 sayılı Kanunda imar mevzuatına aykırı inşa edilmiş yapılarla gecekondular; “korunacak”, “ıslah edilerek korunacak” veya “bu yasa hükümlerinden yararlanamayacaklar” olarak sınıflandırılmış olup, İmar Kanunundan tamamen bağımsız bir kanundur. 2981 sayılı Kanunda yapılan 3290 sayılı ve 3366 sayılı Kanunlar ile yapılan değişiklikler ile 2981 sayılı Kanunun 10 uncu maddesi uyarınca iyileştirme (ıslah) imar uygulamaları ve ilgili hükümlerde belirtilen koşulların oluşması kaydıyla imar planları uygulanmaktaydı. Ancak, 31.05.2012 tarihinde yürürlüğe giren 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun’un 23 ve 24’üncü maddelerinde yer alan hükümler uyarınca kaldırılması planlanan 2981 sayılı Kanun, kanunda ilişkin devam eden işlemlerde hak kayıplarının önüne geçilmesi için yapılan bir değişiklik ile uzatılarak 31.12.2018 tarihinde yürürlükten kaldırılmıştır.

Diğer taraftan, Kamuoyunda “imar barışı” olarak adlandırılan kısmen imar affı denilebilen uygulama 3194 sayılı İmar Kanununa Geçici 16’ncı madde ilave edilerek 11.05.2018 tarihinde kabul edilen 7143 sayılı Kanun değişikliği ile yürürlüğe girmiştir. İmar barışı olarak adlandırılan bu uygulama ile afet risklerine hazırlık kapsamında ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı olan yapıların kayıt altına alınması ve Devlet ile vatandaş arasında uzlaşma sağlanmasını amaçlamıştır. İmar Kanunu Geçici 16’ncı maddesi uyarınca, 31.12.2017 tarihinden önce yapılmış ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapılar için Yapı Kayıt Belgesi düzenlenmesi öngörülmüş olup, yapı kayıt belgesine başvuru süresi 15.06.2019 tarihinde dolmuştur.

Kitay, M.G. (1985) yaptığı “Land Acquisition in Developing Countries” adlı çalışmada; Güney Kore’de arsa ve arazi uygulamalarının kökeninin 1920 yılındaki Japon Arazi Topluşturmasına dayanmakta olduğunu, arsa ve arazi düzenleme yetkisinin Belediyelere, Bayındırlık Bakanlığına, Belediye kamu şirketlerine (Kore konut sitesi, Kore arazi geliştirme şirketi) ve özel arazi sahipleri derneğine verildiğini, yollar, parklar, açık alanlar DOP kapsamında olduğunu belirtmiştir. Çalışmada; DOP oranının %55 olduğu ve üç amaç için kesinti yapıldığı belirterek, birincisinin %25 oranında DOP kapsamındaki donatılar için, ikincisinin %15 imar parseli olarak alınan ve alt yapı tesislerinin inşaat masrafı için ve üçüncü olarak geri kalan kısım ise kent içindeki diğer projeler ile düşük gelirlerle konut yapımı için kullanıldığını ifade etmiştir. Yalnızca değer

yönteminin kullanıldığı ve teorik olarak tahsis alanının tamamı taşınmaz sahiplerine tahsis edilmiyorsa, parasal dengeleme yapıldığı, ayrıca düzenleme sonrası müstakil bir yapı parseli olabilecek alanı kalmayan parsellerin, resen bedele dönüştürüldüğü anlatılmaktadır.

Lee, R.T.C. (1986) yaptığı “Land Readjustment, Agricultural Land Consolidation in Taiwan” adlı çalışmada; Tayvan’da arazi ve arsa uygulamalarının 1957’den 1986’a kadar yalnızca bir kentte uygulandığı, düzenleme yetkisinin yalnız belediyeye ait olduğu belirtilerek, uygulama yapılabilmesi için taşınmaz sahiplerinin yarısının malik ve toprak alanı olarak çifte ekseriyeti sağlamalarına bağlı olduğunu ifade etmiştir. Çalışmada; yollar, parklar ve kanalların DOP kapsamında olduğu, DOP oranının %40 olduğu bildirilerek, yalnızca değer yöntemi kullanıldığı, hem kamu donatı alanları hem de bu tesislerin ve diğer giderlerin karşılanması için yedek imar parselleri alındığı anlatılmaktadır.

Duyguluer, F. (1989) yaptığı “İmar Mevzuatının Cumhuriyet Dönemi Mimarlığına ve Şehir Planlamasına Etkileri” adlı çalışmada, imar mevzuatının yaratıcılığı etkilemesi hususunda ayrıntılı sonuçları verirken, bundan sonraki yasal düzenlemelerde değerlendirilmesi yararlı olacağını değerlendirerek sonuçları olumlu ve olumsuz etkiler olarak iki gruba ayırmıştır.

Kejanlı ve ark. (2007) yaptıkları “Türkiye’de Koruma Yasalarının Tarihsel Gelişim Üzerine Bir İnceleme” adlı çalışmalarında, yasaların tek obje korumasından başlayarak giderek tek yapı ve sonrasında kentsel ölçeğe doğru yayılan bir gelişim süreci gösterdiğini ortaya koymuşlardır.

Koçak, H., (2019) yaptığı “7181 Sayılı Kanunla İmar Kanununda Yapılan Değişiklikler 1, 2, 3” adlı makalelerinde, ikinci DOP kesimi yetkisinin olup olmadığı, 18 nci madde uygulamasında hisse çözümünü yetkisinin olup olmadığı hususlarında değerlendirmeler yapmıştır.

Bu çalışmada ise; Türkiye Cumhuriyeti’nin imarla ilgili yasal durumunu düzenleyen İmar Kanununun kabul edildiği tarihten günümüze kadar uygulanan mevzuat ve değişimler incelenmiş ve mevzuatlardaki gelişim süreci ele alınmıştır. Bu gelişim süreci ele alınırken, özellikle düzenleme ortaklık payı oranı ve kapsamı ile imar mevzuatına aykırı yapılara getirilen imar affı konusuna yönelik yasal düzenlemeler ve değişiklikler üzerinde durulmuştur. 3194 sayılı İmar Kanununun yürürlükte olan son haline ilişkin olumlu ve olumsuz yönlerinden bahsedilecek ve eksiklik olarak öngörülen konulara yönelik çözüm önerileri sunulmuştur.

Yapılan çalışmada, imarla ilgili yasal durumu düzenleyen kanun ve değişikliklerin gelişim sürecinin incelenmesi amaçlanmakta ve özellikle imar uygulamaları, düzenleme ortaklık payı oranı ve kapsamı ile imar mevzuatına aykırı yapılara getirilen imar affı konusundaki değişiklik ve yenilikler hedeflenmektedir.

2. YÖNTEM

Türkiye’de imar uygulama mevzuatındaki gelişim süreci ve İmar Kanununa ilişkin yasal mevzuatlar ve değişiklikler “1985 öncesi” dönem, “1985-2005” dönemi, “2005-2019” dönemi, “2019-günümüz” dönemi olmak üzere dört ana dönem olarak ele alınabilir. Bu bölümde,

imar uygulamaları, düzenleme ortaklık payı oranı ve kapsamı ile imar mevzuatına aykırı yapılara ilişkin uygulamalar yönünden bu dört ana dönem arasında yer alan düzenleme, yenilik, değişiklik ve eklemeler üzerinde durulmuştur.

2.1 “1985 Öncesi” Dönem İmar Kanunu ve Kanuna İlişkin Yapılan Yasal Düzenlemeler ve Değişiklikleri

Bu bölümde, “1985 öncesi” dönemde imarla ilgili yasal durumu düzenleyen imar kanunu ve bu Kanunda yapılan mevzuat düzenleme, yenilik ve değişikliklerden bahsedilmiştir.

2.1.1 6785 sayılı “İmar Kanunu” ve değişiklikleri

- 09.07.1956 tarihinde İmar Kanunu kabul edildi.
- Bu Kanun Türkiye Cumhuriyeti'nin imarla ilgili yasal durumunu düzenlemek amacıyla hazırlanan İmar Kanunudur.

Kanunun 42 nci maddesinde “...plân icaplarına göre, müstakillen veya şuyulu olarak parsellere ayırmaya ve bu yerleri yüzde yirmi beşe kadar noksanıyla sahiplerine dağıtmaya belediyeler salahiyyetlidir.” ifadesi yer almakta olup, bu hüküm ile “...plan gereklerine göre, bağımsız ya da ortaklandırılmış (şuyulu) olarak parsellere ayırmaya ve bu yerleri % 25'e kadar kesinti ile sahiplerine dağıtmaya belediyeler yetkilidir.” denilmektedir. (R.G., sayı:9359)

Bu hükümde görüldüğü üzere İmar Kanununun ilk halinde düzenleme sonrası dağıtım kısmında yüzölçümü üzerinden kesinti yapılabileceği yer almaktadır. Bu hüküm uyarınca “kesinti yapma” hüküm altına alınmış olmaktadır.

6785 sayılı İmar Kanunu'nda “Anayasa Mahkemesinin 22.11.1963 Günlü – E. 1963/65 Sayılı, K. 1963/278 Kararı” ile yapılan değişiklik

Anayasa Mahkemesinin 22.11.1963 Günlü – E. 1963/65 sayılı, K. 1963/278 Kararında; “9.7.1956 günlü ve 6785 sayılı Kanununun 42 nci maddesinde yer alan ve taşınmaz malın gerçek karşılığı verilmeksizin yüzde yirmi beşe kadar noksanı ile sahiplerine dağıtabileceğini kapsayan hükmünün, Anayasa'nın 38 inci maddesine aykırı olduğundan, iptaline karar verildi” denilmektedir. (R.G., sayı:11606)

Dolayısıyla, İmar Mevzuatında hüküm altında bulunan “taşınmazın net yüzölçümü karşılığı verilmeksizin % 25'e kadar kesinti ile sahiplerine dağıtılabileceğine” yönelik “kesinti yapma”ya olanak sağlayan hüküm, 1961 Anayasası'nın kamulaştırmayı düzenleyen 38'nci maddesine aykırı olduğu gerekçesiyle Anayasa Mahkemesi kararı uyarınca kaldırılmıştır.

6785 sayılı İmar Kanununda “1605 sayılı Kanun” ile yapılan değişiklikler

20.07.1972 tarihli 1605 sayılı “6785 Sayılı İmar Kanununda Bazı Değişiklikler Yapılması Hakkında Kanun” ile 6785 sayılı İmar Kanununun 42'inci maddesi yeniden düzenlenmiştir. Bu düzenleme neticesinde, belediyelerin düzenlemeye alınan taşınmazları kesinti yaparak eksik dağıtma yetkisini

içeren kuralı yerine “düzenleme ortaklık payı” (DOP) kuralı getirilmiştir.

Bu yeni düzenleme ile belediyelerce, imar sınırları içinde düzenlemeye alınan arazi ve arsaların yüzölçümlerinden yeterince alanın, düzenleme dolayısıyla ortaya çıkan değer artışlarının karşılığı olarak, en çok % 25 oranına kadar ve “düzenleme ortaklık payı” adı altında kesilebilmesi öngörülmüştür. (URL 1)

Böylece, Anayasa Mahkemesi'nin 22.11.1963 Günlü E. 1963/65 sayılı, K. 1963/278 Kararı ile düzenlemeye alınan taşınmazlardan “kesinti yapma” hükmünün iptali nedeniyle uygulama esnasında ortaya çıkmış olan yasal boşluk doldurulmuştur.

2.1.2. 2805 sayılı “İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Olarak Yapılan Yapılara Uygulanacak İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanunu'nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun”

- 21.03.1983 tarihinde kabul edildi.
- Açıkça gecekondu affının gündeme geldiği Kanun'dur.
- 2981 sayılı Kanunun yürürlüğe girmesi ile kaldırılmıştır.

2.1.3. 2981 sayılı “İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun”

- 24.02.1984 tarihinde kabul edildi.
- İmar ve gecekondu mevzuatına aykırı olarak inşa edilmiş ve inşa halindeki bütün yapılar hakkında uygulanacak işlemleri düzenlemek ve bu işlemlere dair müracaat, tespit, değerlendirme, uygulama ve duyuru esaslarını ve ilgili diğer hususları belirlemek amacıyla yürürlüğe konulmuştur.
- Bu Kanun ile gecekondulaşma şeklinde oluşmaya devam eden ve yasal olmayan yapılaşmalar imar affı kapsamında yasal hale getirilmektedir.
- Tapuya esas tapu tahsis belgesi ilk kez bu kanunla tanımlanmıştır.
- İmar mevzuatına aykırı inşa edilmiş yapılarla gecekondu; “korunacak”, “ıslah edilerek korunacak” veya “bu yasa hükümlerinden yararlanamayacaklar” olmak üzere sınıflara ayrılmıştır.
- 2981 sayılı İmar Affı Yasası kapsamındaki imar uygulamaları; 3290 sayılı Kanun ile değişen 2981 sayılı Kanunun 10/c maddesi uyarınca yapılan iyileştirme (ıslah) imar uygulaması ve 2981 sayılı Kanunun “Ek Madde 1”inin uygulamasının yapılabilmesi özel koşullara bağlanmış olup, bu koşulların gerçekleşmesi ile imar planı da uygulanabilmesi sağlanmıştır.
- 31.05.2012 günü yürürlüğe giren 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 23 ve 24'üncü maddelerinde yer alan hükümler uyarınca; 2981 sayılı “İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanunu'nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun” 31.12.2018 günü yürürlükten

kaldırılmıştır. Dolayısıyla, 2981 sayılı Kanunu'nun uygulanabileceği alanlarda yapılabilen ıslah imar planlarının ve koşullu yapılan imar uygulamalarının hukuksal dayanağı da ortadan kalkmıştır.

2981 sayılı Kanunda “3290 sayılı 24.02.1984 tarih ve 2981 sayılı Kanunun Bazı Maddelerinin Değiştirilmesi ve Bu Kanuna Bazı Maddeler Eklenmesi Hakkında Kanun” ile yapılan değişiklikler

3290 sayılı Kanundaki değişiklik ile 2981 sayılı İmar Affı Kanunu'nun “*Tapu Verme*” başlıklı 10'uncu maddesinde düzenlemeye gidilmiştir. 2981 sayılı Kanunun 10/c maddesi uyarınca iyileştirme (ıslah) imar uygulaması özel koşullara bağlanmış olup, bu koşullar gerçekleştirildiği takdirde imar uygulaması yapılabilmekte idi.

Ayrıca 3290 sayılı değişiklik ile 2981 sayılı İmar Affı Kanunu'na “*İmar planı olan yerlerde, 9/5/1985 tarih ve 3194 sayılı İmar Kanununun 18 inci maddesi gereğince arsa ve arazi düzenlemelerinde, binalı veya binasız arsa ve arazilere bu Kanundan önce özel parselasyona dayalı veya hisse karşılığı satın alınan yerler dikkate alınarak müstakil, hisseli parselleri veya üzerinde yapılacak binaların daire miktarları gözönünde bulundurularak kat mülkiyeti esasına göre arsa paylarını sahipleri adlarına resen tescil ettirmeye valilik veya belediyeler yetkilidir*” şeklinde Ek Madde 1 eklenmiştir. (R.G.,sayı:19173)

Bu eklenen madde ile 3194 sayılı İmar Kanunu uyarınca yapılan parselasyon işlemlerinin uygulanmasında problemlere neden olan özel parselasyona dayalı veya pay karşılığı satın alınan yerlere yönelik çözüm getirdiği görülmektedir.

3290 sayılı Kanun ve 3366 sayılı Kanun ile yapılan değişikliklerle beraber 2981 sayılı Kanun; 31.05.2012 günü yürürlüğe giren 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 23 ve 24'üncü maddelerinde yer alan hükümler uyarınca 31.05.2015 tarihinde kaldırılması planlanmıştır. Ancak Kanuna ilişkin devam eden işlemlerde hak kayıplarının önüne geçilmesi amacıyla yapılan bir düzenleme ile süresi uzatılarak 31.12.2018 tarihinde 2981 sayılı Kanun yürürlükten kaldırılmıştır.

2981 sayılı Kanunda “3366 Sayılı 22.05.1986 tarih ve 3290 sayılı Kanun ile Değişik 24.02.1984 tarih ve 2981 sayılı Kanunun Bazı Maddelerinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun” ile yapılan değişiklikler

10/a maddesine “Ancak ıslah imar planı veya kadastro planları ile belirlenen alanlarda tapu tahsis belgesi yerine hak sahiplerine doğrudan tapuları verilebilir.” şeklinde hüküm eklenmiştir. (R.G.,sayı:19471)

10/b maddesine “Belediye, hazine, özel idare veya Vakıflar Genel Müdürlüğünün idare ettiği arsa ve araziler üzerine gecekondular yapıldıktan sonra tespit edilerek kira kontratı düzenlenmiş gecekondular hak sahiplerine tapu tahsis belgesi ve tapuları verilir.” şeklinde hüküm eklenmiştir. (R.G.,sayı:19471)

3366 sayılı Kanun ve 3290 sayılı Kanun ile yapılan değişikliklerle beraber 2981 sayılı Kanun, 31/05/2012 günü yürürlüğe giren 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 23 ve 24'üncü maddelerinde yer alan hükümler uyarınca, Kanuna ilişkin devam eden işlemlerde hak kayıplarının önüne geçilmesi amacıyla yapılan bir düzenleme ile süresi uzatılarak 31/12/2018 günü yürürlükten kaldırılmıştır.

2.2. “1985-2005” Dönemi İmar Kanunu ve Kanuna İlişkin Yapılan Yasal Düzenlemeler ve Değişiklikler

Bu bölümde, “1985-2005” dönemde imarla ilgili yasal durumu düzenleyen imar kanunu ve bu Kanunda yapılan mevzuat düzenleme, yenilik ve değişikliklerden bahsedilmiştir.

2.2.1. 3194 sayılı “İmar Kanunu” ve değişiklikleri

- 03.05.1985 tarihinde 3194 sayılı Kanun kabul edildi.
- Bu kanun ile 6785 sayılı İmar Kanunu yürürlükten kaldırılmıştır.
- Belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde ve dışında kalan yerlerde yapılacak planlar ile inşa edilecek resmi ve özel bütün yapı doğrudan ele alan ve mevzuatta bazı değişiklikler ve düzenlemeler ile birlikte halen yürürlükte olan kanundur.
- 3194 sayılı Kanun ile genel olarak plan onaylama yetkileri merkez yönetimden alınarak yerel yönetimlere verilmiştir. İmar planlarının onaylama yetkisinin yerel yönetimlere verilmesi, belediyelerin tüm planlarının merkezde onaylanmasının zaman alacağını ve uygulamalarda gecikmelere neden olacağını ve günümüzde bulunan 1397 adet belediyenin tüm imar planlarının kontrolünün de zor olacağını öngörülmesi neticesinde imar planlarına “yerinde kontrol” prensibi getirilmesi ile gerçekleşmiştir.
- 3194 sayılı Kanun arazi ve arsa düzenlemesi başlıklı 18'nci maddesinde “...*alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde otuzbeşini geçemez.*” hükmü yer almaktadır. (R.G., sayı:18749)
- Yukarıdaki hüküm uyarınca, 6785 sayılı Kanun'da % 25 olan düzenleme ortaklık payı üst sınırı, 3194 sayılı Kanun'da % 35'e çıkartılmıştır. Ayrıca, düzenleme ortaklık payından karşılanacak yerler arasına “ibadet yeri” ve “karakol yeri” alanları da eklenmiştir. Buradaki temel amaç, İmar planlarındaki yol, park vb. kamusal alanlar için düzenleme ortaklık payı % 25 alındığında yeterli gelmediğinden, kamusal alanlardan karakol yeri ve ibadet yerinin de DOP oranından karşılanarak oluşturulduğunda düzenleme ortaklık payı oranının % 25 kesintinin yeterli olmasının mümkün olmayacağından bahisle düzenleme ortaklık payı üst sınırı % 35'e yükseltilecek DOP oranı yeterli olacak hale getirmeyi hedeflemiştir.
- Uygulama sırasında düzenleme ortaklık payı alınmasının olanaklı olmadığı durumlarda,

düzenleme ortaklık payının para olarak alınabilmesi (bedele dönüştürme) kuralı getirilmiştir. (URL 1)

3194 sayılı İmar Kanunu'nda "3394 sayılı Kanun" ile yapılan değişiklikler

20.06.1987 tarihinde kabul edilen 3394 sayılı Kanun ile 3194 sayılı İmar Kanununun "İmar planlarında Bakanlığın Yetkisi" başlıklı 9'uncu maddesine " ... gerekli görülen hallerde, 3030 sayılı Kanuna tabi belediyeler dahil, imar planı hususunda belediyelere verilen bütün yetkiler Başbakanın onayı ile geçici olarak Bayındırlık ve İskan Bakanına verilebilir. Bu durumda Bakan; bölge çevre düzeni planları bulunan alanlar dahil mücavir alan, belediye ve imar hudutları içindeki çevre düzeni, nazım ve uygulama imar planları ile revizyonlarını, tamamen veya kısmen plan değişiklikleri dahil ada ve parsel bazına kadar resen yapmaya, yaptırmaya, değiştirmeye ve onaylamaya yetkilidir. Belediyeler bu şekilde onanan plan ve değişikliklerine uymak zorunda olup; bunlar üzerinde her türlü revizyon ve değişiklikler de aynı usulle yapılabilir." şeklinde ekleme yapılmıştır. (R.G., sayı:19503)

Bu yapılan ekleme ise, Anayasa Mahkemesinin 26/09/1991 Günlü ve E.1990/38, K.1991/32 sayılı Kararında Anayasanın idari vesayetini hangi amaçlarla kullanılacağını kurala bağlamakla yetinmediğini ilke ve yöntemlerinin de yasa ile belli edilmesi koşulunu aradığını belirterek, söz konusu düzenleme "Anayasanın 127. maddesinin ikinci fıkrasında yer alan yerel yönetimlerin görevlerinin kanunla düzenleneceği ilkesine ve aynı maddenin beşinci fıkrasına da açıkça aykırıdır." denilmektedir. (R.G., sayı: 21065)

Dolayısıyla, kararın iptal gerekçesi; merkezi yönetimce kullanılan yetkinin kaynağını Anayasa'dan aldığı ileri sürülemeyeceğinden 6'ncı maddeye açık bir aykırılığın varlığı ve Anayasa'nın 127'nci maddesinin ikinci fıkrasında yer alan yerel yönetimlerin görevlerinin kanunla düzenleneceği ilkesine ve aynı maddenin beşinci fıkrasına aykırılığıdır.

3194 sayılı İmar Kanununda "4342 sayılı Mera Kanunu" ile yapılan değişiklikler

25.02.1998 tarihinde kabul edilen 4342 sayılı Mera Kanunu'nun 35'inci maddesi ile 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 11'inci maddesinin dördüncü fıkrası "Hazırlanan imar planı sınırları içindeki kadastral yollar ile meydanlar, imar planının onayı ile bu vasıflarını kendiliğinden kaybederek, onaylanmış imar planı kararı ile getirilen kullanma amacına konu ve tabi olurlar." şeklinde değiştirilmiştir. (R.G., sayı:23272)

3194 sayılı İmar Kanununda "5006 sayılı Kanun" ile yapılan değişiklikler

03.12.2003 tarihinde kabul edilen 5006 sayılı Kanun ile düzenleme ortaklık payı kapsamında olmayan "Milli Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve ortaöğretim kurumu" düzenleme ortaklık payı kapsamına alınmıştır. 3194 sayılı İmar Kanununda % 35 olan düzenleme ortaklık payı oranı üst sınırını % 40'a yükseltmiştir. Türkiye'de 5 yıl olan zorunlu eğitim 1997 yılında 8 yıllık zorunlu

eğitim hayata geçirilmişti. Ardından imar uygulamalarında zorunlu eğitimin 8 yıl olduğu, bunun neticesinde okul alanlarına daha çok ihtiyaç duyulması nedeniyle ilköğretim alanlarının da düzenleme ortaklık payından karşılanabileceği öngörülerek kanun değişikliğine gidilmiştir.

Ayrıca, 5006 sayılı Kanunu'nun 2'nci maddesi ile "24.2.1984 tarihli ve 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanunda yer alan "cami" ibareleri "ibadet yeri" olarak değiştirilmiştir." hükmü bulunmaktadır. (R.G., sayı: 25319)

2.3. "2005-2019" Dönemi İmar Kanunu ve Kanuna İlişkin Yapılan Yasal Düzenlemeler ve Değişiklikler

Bu bölümde, "2005-2019" döneminde imarla ilgili yasal durumu düzenleyen imar kanunu ve bu Kanunda yapılan mevzuat düzenleme, yenilik ve değişikliklerden bahsedilmiştir.

2.3.1. 3194 sayılı İmar Kanununda "5403 sayılı Kanun" ile Yapılan Değişiklikler

03.07.2005 tarihinde kabul edilen 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 25'inci maddesi ile 3194 sayılı İmar Kanununun 8'inci maddesinin birinci fıkrasına (c) bendi "Tarım arazileri, Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda belirtilen izinler alınmadan tarımsal amaç dışında kullanılmak üzere plânlanamaz." eklenmiştir. (R.G., sayı: 25880)

Bu eklenen düzenleme; tarım arazilerinin kolay bir şekilde imara açılmasının önüne geçilmesi, imara açılması durumunda ise tarım dışı kullanım değişikliği yapılmaması yönünde kısıtlama getirilmesini amaçlamaktadır.

2.3.2. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8'inci maddesine "6495 sayılı Kanun" ile eklenen düzenleme

12.07.2013 tarihli 6495 sayılı Kanunun 73'üncü maddesi g bendi ile İmar Kanununun 8'inci maddesine "...yapı tatil tutanağı tanzim etmeye, mühürlemeye ve yıkım kararına ilişkin rapor düzenleme işi ile denetlemeye ilişkin görevler, Bakanlığın merkez ve taşra teşkilatında, denetçi belgesini haiz personel tarafından gerçekleştirilir... Bakanlık denetçilerinin seçimi, eğitimleri, görev, yetki ve sorumlulukları ile çalışma usul ve esasları Bakanlıkça belirlenir." hükmü eklenmiştir.

Bu hüküm uyarınca İmar Denetçiliği kavramı ortaya çıkmıştır.

03.07.2017 tarihli ve 30113 sayılı resmi gazete ile yürürlüğe giren "Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin", "Bakanlığın Denetim Yetkisi" başlıklı 67'nci madde altıncı fıkrasında "Yapı tatil tutanağı tanzim etme, mühürleme ve yıkım kararına ilişkin rapor düzenleme işleri ile denetlemeye ilişkin görevler, Bakanlığın merkez ve taşra teşkilatında, denetçi belgesini haiz personel tarafından gerçekleştirilir" hükmü yer almaktadır.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin "Bakanlık denetçilerinin yetkilendirilmesi ve özellikleri" başlıklı Geçici 1. Maddesinde ise "67 nci maddede sayılan yapı

tatil tutanağı tanzim etme, mühürleme ve yıkım kararına ilişkin rapor düzenleme işi ile imar denetimine ilişkin diğer görevler, yeni bir düzenleme ile yetkilendirme yapılıncaya kadar, Bakanlık Oluru ile “Bakanlık Denetçisi” olarak yetkilendirilip belge verilen ve en az 3 yıl mesleki deneyimi olan Bakanlığın merkez ve taşra teşkilatında görevli yeterli sayıda; mimar, mühendis, şehir plancısı unvanlı ve hukuk fakültelerinden mezun personel tarafından Bakanlıkça belirlenen usul ve esaslar doğrultusunda yerine getirilir.” hükmü bulunmaktadır. Belirtilen bu hükümde, imar denetçilerinin görev ve yetkisi ve özellikleri belirlenmiştir.

Bu kapsamda, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı bünyesinde Bakanlık imar denetçiliği ile amaçlanan; İmar denetçilerinin şehirlerde, yaylalarda, doğal sit alanlarında vb. kaçak yapıları ve imar barışı mevzuatına aykırılıkları tespit ederek, denetimler sonucunda yapı tatil tutanağının tanzim etmeleri, mühürleme ve yıkım kararına ilişkin raporları düzenlemeleridir. Böylece imara aykırı kaçak yapıların varlığı kısa sürede tespit edilip önlemlerin alınması ve bu yapıların yıkılarak daha büyük afetlerin önüne geçmek, çarpık kentleşmeyi engellemek amaç edinilmiştir. Kaçak yapı tespitlerinde şikayetler ve ihbarlar da dikkate alınmaktadır. İmar denetçileri yapılacak denetimin konusuna uygun mesleklerden seçilmiş olup, mimari denetim, mimarlar tarafından, statik denetim inşaat mühendisleri tarafından, aplikasyon denetimi harita mühendisleri tarafından, plan denetimleri de planın grubuna uygun müelliflik karnesi olan meslek mensupları tarafından yapılacaktır. Yerel yönetimlerde kaçak yapılaşmaya karşı aksayan kısımlar Bakanlık yoluyla giderilecektir.

2.3.3. 3194 sayılı İmar Kanununda “6704 sayılı Kanun” ile yapılan değişiklikler

26.04.2016 tarihinde kabul edilen 6704 sayılı Torba Yasa’da; “3194 sayılı Kanunun 11 inci maddesinin birinci fıkrasına “yol,” ibaresinden sonra gelmek üzere “suyolu,” ibaresi eklenmiştir.” ve “3194 sayılı Kanunun 18 inci maddesinin üçüncü fıkrasına “yol” ibaresinden sonra gelmek üzere “otoyol hariç erişme kontrolünün uygulandığı yol, suyolu,” ibaresi eklenmiştir.” denilmektedir. (R.G. sayı:29695)

Bu düzenleme ile düzenleme ortaklık payı oranı ile karşılanan genel hizmet alanları kapsamına “otoyol dışında erişme kontrolünün uygulandığı yol” ve “suyolu” alanları da alınmıştır.

“Genel hizmet alanlarına suyolu, Kanal İstanbul Projesi amacıyla eklenmiştir.” (URL 1) şeklinde görüşler bulunmaktadır. Ancak, suyolu teriminin Kanal İstanbul Projesi’ni kapsayıp kapsamadığı ileride tartışma konusu olacaktır. Mevzuattaki mevcut haliyle “Kanal İstanbul Projesi”nin suyolu kavramını tam olarak karşıladığı anlaşılmamaktadır. Çünkü hükümde bulunan “suyolu” kavramı “normal sulama amaçlı suyolu” olarak kastediliyor ise düzenleme ortaklık payından karşılanamayacaktır, eğer “ulaşım amaçlı suyolu” olarak kastediliyor ise düzenleme ortaklık payından karşılanabilecektir.

Dolayısıyla, hükümde yer alan “suyolu” teriminin tam olarak açılması gereklidir. Burada hukuki boşluk bulunmaktadır.

2.3.5. 3194 sayılı İmar Kanununda “7139 sayılı Kanun” ile yapılan değişiklikler

28.04.2018 tarihinde kabul edilen 7139 sayılı Kanun ile İmar Kanununa “Düzenlemeye tabi tutulan alan içerisinde bulunan taşkın kontrol tesisi alanlarının, bu fıkra da belirtilen kullanımlar için düzenleme ortaklık payı düşülmesini müteakip kalan hazine mülkiyetindeki alanlardan karşılanması esastır. Ancak taşkın kontrol tesisi için yeterli alanın ayrılamaması durumunda, düzenleme ortaklık payının ikinci fıkra da belirtilen oranı aşmaması şartıyla, düzenlemeye tabi diğer arazi ve arsaların yüzölçümlerinden bu fıkradaki kullanımlar için öncelikle düzenleme ortaklık payı ayrıldıktan sonra ikinci fıkra da belirtilen orana kadar taşkın kontrol tesisi için de ayrıca pay ayrılır.” eklenmiştir. (R.G., sayı:30405). Buna göre, taşkın kontrol tesis alanı düzenleme ortaklık payından karşılanabileceği hükme bağlanmıştır.

Böylece, 7139 sayılı Kanun ile bu defa düzenleme ortaklık payı oranı ile karşılanan genel hizmet alanlarına “taşkın kontrol tesis alanı” da alınmıştır.

2.3.6. 3194 sayılı İmar Kanununa eklenen “Geçici 16’ncı madde uyarınca” uygulanan İmar Barışı

11.05.2018 tarihinde kabul edilen 7143 sayılı Vergi ve Diğer Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun ile 3194 sayılı İmar Kanun’una Geçici 16. Madde ilave edilerek kamuoyunda “imar barışı” olarak adlandırılan kısmen imar affi diyebileceğimiz uygulama yürürlüğe girmiştir.

3194 sayılı Kanuna eklenen Geçici 16. Maddede “Afet risklerine hazırlık kapsamında ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapıların kayıt altına alınması ve imar barışının sağlanması amacıyla, 31.12.2017 tarihinden önce yapılmış yapılar için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve yetkilendireceği kurum ve kuruluşlara 31.10.2018 tarihine kadar başvurulması, bu maddedeki şartların yerine getirilmesi ve 31.12.2018 tarihine kadar kayıt bedelinin ödenmesi halinde Yapı Kayıt Belgesi verilebilir...” denilmektedir. (R.G.,sayı:30425)

Yapılan bu düzenleme; afet risklerine hazırlık kapsamında ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı olan yapıların kayıt altına alınması ve Devlet ile vatandaş arasında uzlaşma sağlanması, amacı ile hüküm altına alınmıştır.

İmar Kanununa eklenen Geçici 16. Madde ile 31.12.2017 tarihinden önce yapılan ruhsat ve ruhsat eklerine aykırı yapılara kayıt bedeli ödenmesi kaydıyla Yapı Kayıt Belgesi (YKB) düzenlenmesi öngörülmüştür. Yapı Kayıt Belgesi verilen yapılarla ilgili bu Kanun uyarınca alınmış yıkım kararları ile tahsil edilemeyen idari para cezaları iptal edileceği karara bağlanmıştır.

Ayrıca, imar barışı kapsamında alınan yapı kayıt belgelerinin yapının yeniden yapılmasına veya kentsel dönüşüm uygulamasına kadar geçerli olduğu hüküm altına alınmıştır.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 2018 yılında yayınladığı “İmar Barışı” broşöründe; 31 Aralık 2017 tarihinden önce ruhsatsız veya ruhsat eklerine aykırı yapılmış kırsal ve kentsel alanlardaki tüm yapıların İmar Barışı kapsamında olduğu, ancak sadece Boğazici Sahil

Şeridi ve öngörünüm bölgesi ile İstanbul Tarihi Yarımada'nın Sultanahmet ve Süleymaniye çevresi ve Gelibolu Tarihi Alan'da belirlenen yerlerin bu kapsam dışında bırakıldığı, aynı zamanda başkasına ait taşınmazlar üzerinde yapılan yapılar ile hazineye ait olup sosyal donatı için tahsisli arazi üzerindeki yapılara yapı kayıt belgesi düzenlenemeyeceği hususları yayımlanmıştır.

15.06.2019 tarihinde yapı kayıt belgesine başvuru süresi dolmuştur. Bununla birlikte, yapı kayıt belgelerinin denetlenmesine dair süreç devam etmekte olup, dolayısıyla güncelleme ve iptal işlemleri devam etmektedir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığında alınan resmi bilgiye göre 16.11.2020 tarihi itibarıyla Türkiye genelinde İmar Barışı kapsamında 7.280.457 adet bağımsız bölüm için Yapı Kayıt Belgesi alınmıştır.

Yukarıda belirtildiği üzere; yapı kayıt belgelerinin güncelleme ve iptal işlemleri devam ettiğinden, bu kapsamda belirtilen bu sayıda değişiklik olmaktadır.

3194 sayılı Kanun'un Geçici 16 ncı maddesi kapsamında Yapı Kayıt Belgesine 15.06.2019 tarihine kadar başvuruda bulunmuş ve yapı kayıt bedelinin en az %25'ini 31.07.2019 tarihine kadar peşin olarak yatırmış olanlar için, kalan yapı kayıt bedeli ödeme süresi ise 31.12.2019 tarihinde sona ermiştir.

İmar Barışı kapsamında verilen yapı kayıt belgesi, 1984 af yasası sırasında verilen tapu tahsis belgeleriyle benzer özelliklere sahiptir. Bu bağlamda, bu yapı kayıt belgeleri, resmi bir tapu belgesine dönüştürülene kadar mülkiyet ve fiili arazi kullanım iznini garanti eden bir mülkiyet hakkı yaratır. Bu af, işgalçilerin bu arazileri hükümetten satın almalarına yönlendirmektedir. (Potsiou, 2014).

2.3.6. 3194 sayılı İmar Kanununda “7153 sayılı Kanun” ile yapılan değişiklikler

10.12.2018 tarihinde yürürlüğe giren 7153 sayılı “Çevre Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” Torba Yasa olarak da nitelendirilmektedir. Bu kanun ile imar planı tanımlarından bazıları değiştirilmiştir.

“Nazım İmar Planı; varsa bölge planlarının mekâna ilişkin genel ilkelerine ve varsa çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanım biçimlerini, yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklüklerini, nüfus yoğunlukları ve eşiklerini, ulaşım sistemlerini göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, plan hükümleri ve raporuyla beraber bütün olan plandır.” şeklini almıştır.

Bu tanımda, bölge planları ibaresi bölge planlarının mekana ilişkin genel ilkelerine şeklinde değiştirilmiştir. Tanımdaki diğer ifadeler de daha sade, anlaşılır bir hale getirilmiştir. Özellikle bu planların *“yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklüklerini, nüfus yoğunlukları ve eşiklerini, ulaşım sistemlerini göstermek”* şeklindeki özellikleri de vurgulanmıştır.

“Çevre Düzeni Planı; varsa mekânsal strateji planlarının hedef ve stratejilerine uygun olarak yerleşim, gelişme alanları ve sektörlerle ilişkin alt ölçek planlarını

yönlendiren genel arazi kullanım kararları çerçevesinde ilke ve kriterleri belirleyen, bölge, havza veya il bütününde hazırlanan, plan hükümleri ve raporuyla bir bütün olan plandır.” şeklinde değiştirilmiştir.

Bu tanımda, çevre düzeni planlarının da mekânsal strateji planlarının hedef ve stratejilerine uygun olarak hazırlanması gerektiği ifade edilmiştir. Ayrıca bu planların alt ölçekteki planları yönlendiren, bu planlar için ilke ve kriterler belirleyen üst ölçekli planlar olduğu belirtilmiştir. (Bilgin, 2020)

3194 sayılı Kanunda yer alan tanımlar içerisine yeni bir tanım daha eklenmiştir. Bu tanım yukarıda değiştirilen tanımlarda da geçen “Mekânsal Strateji Planı” şeklindedir. Anılan tanıma bakıldığında;

Mekânsal Strateji Planı; *“ekonomik, sosyal politikalar ve çevre politikaları ile stratejilerini mekânla ilişkilendirerek fiziki gelişmeyi ve sektörel kararları yönlendiren, ülke bütününde ve gerekli görülen bölgelerde hazırlanan, raporu ile bütün olan plandır.”* şeklindedir.

Mekânsal Strateji Planı, daha önce 2014 yılında yürürlüğe giren Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde düzenlenmiştir. 7153 sayılı Kanunla yapılan değişiklikte birlikte Yönetmelikte düzenlenen bu husus kanuni dayanağa kavuşturulmuştur.

Mekânsal strateji planı, ekonomik, sosyal politikalar ve çevre politikaları ile fiziki gelişmeyi ve sektörel kararları yönlendiren ülke bütününde ya da gerekli bölgelerde hazırlanan bir plandır. Çevre düzeni planları ile nazım imar planları bu planlara uygun olarak hazırlanmak zorundadır. Dolayısıyla mekânsal strateji planları bu planlara göre üst ölçekli planlar niteliğindedir. (Bilgin, 2020)

2.4. “2019-Günümüz” Dönemi İmar Kanunu ve Kanuna İlişkin Yapılan Yasal Düzenlemeler ve Değişiklikler

Bu bölümde, “2019’dan günümüze” imarla ilgili yasal durumu düzenleyen imar kanunu ve bu Kanunda yapılan mevzuat düzenleme, yenilik ve değişikliklerden bahsedilmiştir.

2.4.1. 3194 sayılı İmar Kanununda “7181 sayılı Kanun” ile yapılan değişiklikler

04.07.2019 tarihinde kabul edilen 7181 sayılı “Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” ile 3194 sayılı İmar Kanununda bir takım değişiklikler yapılmıştır. Bu değişiklikler arasında, İmar Kanununun 18 inci madde başlığının “Parselasyon Planlarının hazırlanması” şeklinde değiştirilmesi de yer almaktadır. Diğer taraftan, İmar Kanununun 18 inci “Parselasyon Planlarının hazırlanması” başlığı altında yapılan değişikliklerin incelenmesi neticesinde, temel olarak aşağıdaki hususlar görülmektedir.

- Düzenleme ortaklık payları, *“...düzenlemeye tabi tutulan yerler ile bölgenin ihtiyacı olan yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol, Milli Eğitim Bakanlığına bağlı öğretime yönelik eğitim tesis alanları, Sağlık Bakanlığına bağlı sağlık tesis alanları, pazar yeri, semt spor alanı, toplu taşıma istasyonları ve durakları, otoyol hariç erişime kontrolünün uygulandığı yol, su yolu, resmî kurum alanı, mezarlık alanı, belediye hizmet alanı, sosyal ve kültürel*

tesis alanı, özel tesis yapılmasına konu olmayan ağaçlandırılacak alan, rekreasyon alanı olarak ayrılan parseller ve mesire alanları gibi umumi hizmet alanlarından oluşur” şeklinde düzenlenerek değiştirilmiştir. (R.G., sayı:30827)

Yukarıda yer alan düzenleme incelendiğinde;

-7181 sayılı Kanun ile yapılan düzenleme uyarınca; düzenleme ortaklık payından karşılanacak “Milli Eğitim Bakanlığı’na bağlı ilk ve orta öğretim kurumları alanı” tanımlamasının “Milli Eğitim Bakanlığı’na bağlı öğretime yönelik eğitim tesis alanı” olarak değiştirildiği görülmektedir.

-Yine 7181 sayılı Kanun ile yapılan düzenleme uyarınca; Düzenleme ortaklık payından karşılanacak alanlar arasında; “Sağlık Bakanlığı’na bağlı sağlık tesis alanı”, “devlet kurumu alanı”, “mezarlık alanı”, “belediye hizmet alanı”, “sosyal ve kültürel tesis alanı” da eklendiği ve bunun sonucunda düzenleme ortaklık payı ile elde edilecek alanların kapsamının genişletilmiş olduğu görülmektedir.

• Ayrıca 7181 sayılı Kanun ile yapılan değişiklikte “herhangi bir parselden bir defadan fazla düzenleme ortaklık payı alınmaması esastır. Ancak, her türlü imar planı kararı ile yapılaşma koşulunda ve nüfusta artış olması hâlinde, artış olan parsellerden, uygulama sonucunda oluşan değerinin önceki değerinden az olmaması kaydıyla, ilk uygulamadaki düzenleme ortaklık payı oranını % 45’e kadar tamamlamak üzere ilave düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılabileceği” hükme bağlanmıştır. (R.G., sayı:30827)

Bu hüküm uyarınca; her türlü imar planı kararları ile yapılaşma koşulunda ve nüfusta artış olması halinde, uygulama sonucunda oluşan değerinin önceki değerinden az olmaması koşulunu sağladığında düzenleme ortaklık payı oranını % 45’e kadar tamamlamak üzere birden fazla kesinti yapılabileceği anlaşılmaktadır. İmar Kanununun önceki düzenlemelerinde düzenleme ortaklık payı oranı kesilen bir parselden birden fazla kesinti yapılamayacağı yönünde kesin hüküm bulunmakta idi.

7181 sayılı Kanun ile İmar Kanununda yapılan değişikliklere DOP yönünden bakıldığında; yapılan düzenleme ile Kamu Ortaklık Payları (KOP) kaldırıldığı, bunun yerine 7181 sayılı Kanun ile 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 18’inci maddesindeki düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtımı sırasında alınacak DOP oranının % 40’tan % 45’e çıkartıldığı görülmektedir.

İmar Kanunun önceki halinde; hastane, sağlık ocağı, belediye hizmet alanı vb. yerler resmi kurum payı adı altında kesinti yapılarak karşılanmakta idi. Bunun için yüzlerce parselden 3-5 m². gibi küçük miktarlarda kesinti yapılmakta idi. İleride resmi kurum tesisleri yapılırken kamulaştırma problemleri yaşanmaktaydı. Bu kamulaştırma problemlerinin önüne geçilebilmesi için resmi kurum alanlarının da düzenleme ortaklık payına dahil edilmesi ilk olarak 2003 yılında İmar ve Şehirleşme Kanun Tasarısında öngörülmüştür. Ancak kanunlaşması anlaşılabileceği üzere 2019 yılında olmuştur. Resmi kurum alanlarının da düzenleme ortaklık payından karşılanmasındaki temel amaç, tüm kamusal alanların tek bir grup altında düzenleme ortaklık payı olarak karşılanmasıdır. Günümüz itibarıyla, imar uygulamalarında tüm kamusal alanların, resmi kurum

alanlarının tamamı düzenleme ortaklık payından karşılanmaktadır. Düzenleme ortaklık payının yeterli gelmediği durumlarda hazine arazilerinden karşılanmaktadır. Eğer, hazine arazileri de yeterli olmazsa o zaman yine anlaşma koşulu ile kamulaştırma yoluna gidilmektedir

İmar Mevzuatın gelişim süreci içerisinde; düzenleme ortaklık payının geçmiş dönemden itibaren yapılan düzenlemeler ile hem tanımının değiştiği ve hem kapsamının genişlediği anlaşılmaktadır.

• Diğer taraftan, 7181 sayılı Kanun ile yapılan değişiklikte, “Düzenleme sonucu taşınmaz maliklerine verilecek parseller; öncelikle düzenlemeye alınan taşınmazın bulunduğu yerden, mümkün olmuyor ise en yakınındaki eşdeğer alandan verileceği” ve “Belediye veya valilik parselasyon planlarını, imar planlarının kesinleşme tarihinden itibaren 5 yıl içinde yapması ve onaylaması, Parselasyon planı yapmaması sebebiyle doğacak her türlü kamulaştırma iş ve işlemlerinden belediyeler veya valilikler sorumlu olacaktır” kanunun 18’inci maddesine ek fıkralar ile hüküm altına alınmıştır. (R.G., sayı:30827)

• 7181 sayılı Kanun ile yapılan değişiklikte, İmar Kanununun 15’inci maddesi birinci ve ikinci fıkraları “İmar plânı bulunan alanlarda, uygulama imar plânına uygun olarak öncelikle parselasyon plânının yapılması esastır. İmar plânı bulunan alanlarda, ifraz ve tevhit işlemleri, parselasyon plânı tescil edilmiş alanlarda yapılabilir.” şeklinde değiştirilmiştir.

Bu değişiklik, bir alanda henüz imar uygulaması yapılmamış ise, kadastral parsellerin ifraz ve tevhidine izin verilmeyeceğini hüküm altına almıştır. Yani, Bu değişiklik uyarınca; ilgili idare 18’inci madde uygulamasını yapmadığı müddetçe o bölge içerisindeki hiçbir parsel imar parseli haline gelemeyecek olup, ancak 18’inci madde uygulaması yapıldıktan ve tescil edildikten sonra ifraz tevhit işlemi istenirse o zaman 15’inci madde uygulanabilecektir.

• 7181 sayılı Kanun ile yapılan değişiklikte, 3194 sayılı Kanunun 18 inci maddesine “Düzenleme alanında bulunan imar adalarında, asgari parsel büyüklüğünü karşılamak kaydıyla, imar uygulama alanında kalan hisseli arsa ve araziler; hisse sahiplerinin muvafakati halinde veya fiili kullanım esasına göre müstakil hale getirilebilir.” şeklinde bir ekleme hüküm altına alınmıştır.

Bu yapılan ek düzenleme ile; uygulamayı yapan idareni, maliklerinin muvafakati alınarak hisse çözümü yapılabileceği ya da zeminde fiili oluşum varsa muvafakat almadan hisse çözümü yapılabileceği yani bu iki durumda hisse çözme yetkisinin olduğu anlaşılmaktadır.

• Kamuoyunda “imar barışı” olarak adlandırılan, 3194 sayılı İmar Kanununa Geçici 16. Madde ile hüküm altına alınan düzenlemede, 7181 sayılı Kanun ile bir takım ekleme ve değişiklikler yapılmıştır.

3194 sayılı Kanunun geçici 16’ncı maddesinin yedinci fıkrasının ikinci cümlesine “akdi haleflerinin” ibaresinden sonra gelmek üzere “31.12.2019 tarihine kadar yapacakları satın alma” ibaresi eklenmiş, dördüncü cümlesinde yer alan “beşinci fıkrası” ibaresi “beşinci fıkrası, yapı ve tesisler hakkında ise on birinci fıkrası” şeklinde değiştirilmiştir.

Böylelikle, 31.12.2019 tarihine kadar satın alınan taşınmazların da bu madde kapsamında yapı kayıt belgesi alınarak satışının gerçekleştirileceği hüküm altına alınmıştır.(Bilgin, 2020)

Yine Geçici 16'ncı maddesinin yedinci fıkrasına "Yapı kayıt belgesine konu taşınmaz için 24.2.1984 tarihli ve 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun hükümlerine göre tapu tahsis belgesi alınması ve bu belgeye esas arsa bedellerinin ödenmiş olması hâlinde bu madde uyarınca ayrıca satış bedeli alınmaz. Yapı kayıt belgesi alınan taşınmazların satışa konu edilen kısımlarından yapı kayıt belgesi tarihi ile satış tarihi arasındaki dönem için ecrimisil alınmaz, tahakkuk ettirilen ecrimisiller terkin edilir, satış tarihi itibarıyla tahsil edilen ecrimisil tutarı satış bedelinden mahsup edilir, bu tutardan fazlası iade edilmez." hükmü eklenmiştir. (R.G., sayı:30827)

2.4.2. 3194 sayılı İmar Kanununda "7221 sayılı Kanun" ile yapılan değişiklikler

14.02.2020 tarihinde kabul edilen 7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile 3194 sayılı Kanununun bazı maddelerinde değişiklikler yapılmıştır. Bu değişiklikler sonucunda İmar Kanununun "Parselasyon Planlarının Hazırlanması" başlıklı 18'inci maddesindeki düzenlemeler neticesinde;

- 7221 sayılı Kanun ile İmar Kanununa 18 inci maddeye ek fıkra ile "yapılmış olan imar uygulamalarının kesinleşmiş mahkeme kararlarıyla iptal edilmesi nedeniyle, hukuki veya fiili imkansızlıklar nedeniyle geri dönüşüm işlemleri yapılarak uygulama öncesi kök parsellere dönülmeyeceğinin tespit edilmesi halinde davaya konu parselin hak sahiplerinin muvafakati alınmak kaydıyla uygulama alanı içerisinde yer tahsis edileceği veya anlaşma olmaması halinde davacı hak sahiplerinin kök parseldeki yeri dikkate alınarak uygulamadaki düzenleme ortaklık payı kesintisi düşüldükten sonraki taşınmazın rayiç bedeli üzerinden değerinin ödeneceği" hüküm altına alınmıştır. (R.G., sayı:31045)

Bu hüküm uyarınca, imar uygulamalarının mahkeme kararıyla iptal edilmesi durumunda davaya konu parselin hak sahiplerine muvafakati alınmak kaydıyla uygulama sahası içinde idarece uygun bir yer tahsis edilecektir. Hak sahibine, anlaşma olmaması halinde davacı hak sahibinin kök parseldeki yeri dikkate alınarak, uygulamadaki düzenleme ortaklık payı kesintisi düşüldükten sonraki taşınmazın rayiç bedeli üzerinden değeri ödenecektir. (URL 2)

7181 sayılı kanun ile İmar Kanunu 18'inci maddesinde yapılan maliklerinin muvafakati alınarak hisse çözümünün yapılabileceği yönündeki düzenleme yerinde bir düzenleme iken; zeminde fiili oluşum varsa muvafakat almadan hisse çözümü yapılabileceğine dair olan düzenleme ise; uygulamada pek yer bulamayacak bir düzenlemedir. (Koçak, 2019)

- Ayrıca, 7221 sayılı Kanunun 12'nci maddesi ile 3194 sayılı İmar Kanununa Ek Madde 8'nci madde eklenmiştir.

- İmar Kanunu Ek Madde 8 ile; "...Parsel bazında; nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz. Bin metrekareden az olmamak kaydıyla oluşmuş adalarda; ada bazında nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran veya fonksiyon değişikliği getiren plan değişikliklerinde ihtiyaç duyulan kültürel tesis, sosyal ve teknik altyapı kullanımları; adanın merkezine en fazla 500 metre yarıçaplı alanda karşılanmak zorundadır. Taşınmaz maliklerinin tamamının talebi üzerine ada bazında yapılacak imar planı değişikliği sonucunda değerinde artış olan arsanın artan değerinin tamamı değer artış payı olarak alınır..." hükmüne bağlanmıştır. (R.G., sayı:31045)

Bu hüküm uyarınca; "taşınmaz maliklerinin tamamının talebi üzerine alanı 1000 metrekare ve üzeri olan imar adası bazında yapılacak nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttırmaya veya fonksiyon değişikliğine yönelik imar planı değişikliği sonucunda piyasa değerinde artış olan taşınmazın, artan değerinin tamamının değer artış payı olarak kamuya kazandırılması ile ilgili iş ve işlemlere yönelik usul ve esasları belirlemek" üzere Bakanlıkça yönetmelik hazırlanmış ve bu Yönetmelik 15.09.2020 tarihinde yürürlüğe girmiştir.

15.09.2020 tarihinde yürürlüğe giren "İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında" yönetmelik

- 15.09.2020 tarihli 31245 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.
- 3194 sayılı İmar Kanunu'na eklenen Ek 8'inci madde ile taşınmazlarda imar planı değişikliği sonrasında bir değer artış payının meydana geleceği ve meydana gelen bu değer artış payının karşılanacağı ifade edilmesi üzerine bu değer artış payı hakkında bir yönetmeliğe ihtiyaç doğmuştur.
- 3194 sayılı İmar Kanunu'na eklenen Ek 8'inci madde ile ilgili iş ve işlemlere yönelik usul ve esasları belirlemek amacı ile bu Yönetmelik hazırlanmıştır.
- Bu yönetmelik, 03.05.1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun 44 üncü maddesi, Ek 8 inci maddesi ve 10.07.2018 tarihli ve 30474 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 1 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 97 nci maddesine dayanılarak düzenlenmiştir.
- Bu Yönetmeliğin amacı; uygulama imar planı değişikliği sonucu taşınmazda meydana gelecek değer artışının değer artış payı olarak kamuya kazandırılmasında; bu payın kapsamı, tespiti, kesinleşmesi, ödenmesi ve dağıtımına ilişkin iş ve işlemler ile diğer iş ve işlemlere yönelik usul ve esasları belirlemektir.

Yönetmeliğin tanımlar başlığı altında "Değer artış payı: Uygulama imar planı olan yerlerde, taşınmazın meri plan koşullarındaki değer tespiti ile plan değişikliği sonrası değer tespiti arasındaki farkı" olarak tanımlanmaktadır. Dolayısıyla, bu yönetmelik

kapsamında sadece onaylı imar planı olan taşınmazların değer artış payına konu olabileceği değerlendirilmektedir.

Yönetmelik kapsamında plan değişikliğinden kaynaklı değer artış payı kıymet takdir komisyonlarının arsa değeri üzerinden hesaplanacaktır. Kentsel dönüşüm ve altyapı harcamalarında kullanılarak değer artışının tamamı kamuya döndürülecektir.

Başvuru sahibi tarafından yatırılan değer artış payının dağılımı bu yönetmeliğin “Değer artış payının dağılımı” başlıklı 14 ‘üncü maddesi ile karara bağlanmıştır.

Hükümün (a) bendinde; “*Büyükşehir belediyesinin olduğu illerde; %25’i büyükşehir belediyesinin ilgili hesabına, %25’i ilgili ilçe belediyesinin ilgili hesabına, %25’i Bakanlığın Dönüşüm Projeleri Özel Hesabına,*” (b) bendinde “*Büyükşehir belediyesi olmayan illerde ise; %40’i imar planı değişikliğini onaylayan idarede açılacak ilgili hesaba, %30’u Bakanlığın Dönüşüm Projeleri Özel Hesabına,*” (c) bendinde “*Bakanlıkça onaylanan imar planı değişikliğinden kaynaklanan değer artışının %75’i Bakanlığın Dönüşüm Projeleri Özel Hesabına, kalan değer artış payının; büyükşehir belediyesinin olduğu illerde %15’i büyükşehir belediyesinin ilgili hesabına, %10’u ilgili ilçe belediyesinin ilgili hesabına; büyükşehir belediyesi olmayan yerlerde ise Bakanlık payının dışındaki kalan değer artış payının tamamı plan değişikliğinin yapıldığı yerdeki ilgili idarenin açılacak ilgili hesabına,*” (ç) bendinde ise; “*(a) bendine göre kalan değer artış payının %25’i, (b) bendine göre kalan değer artış payının %30’u ile imar planı değişikliğinin diğer genel bütçeli idareler tarafından onaylanması durumunda değer artış payının tamamı genel bütçeye gelir kaydedilmek üzere Hazine hesabına,*” Bakanlık muhasebe birimi tarafından aktarılacağı yer almaktadır.

3. TARTIŞMA

3194 sayılı İmar Kanunu’nda yapılan değişiklikler değerlendirildiğinde; uygulama esnasında karşılanabilecek bir takım hususların olduğu, bazı hukuki boşluklardan doğabilecek tartışmaların olabileceği değerlendirilmektedir. Bu hususlardan bazıları aşağıdaki gibidir.

➤ 7181 sayılı kanun ile İmar Kanunu 18’inci maddede “... herhangi bir parselden bir defadan fazla düzenleme ortaklık payı alınmaması esastır. Ancak her türlü imar plânı kararı ile yapılaşma konusunda ve nüfusta artış olması halinde, artış olan parsellerden, uygulama sonucunda oluşan değerinin, önceki değerinden az olmaması kaydıyla, ilk uygulamadaki düzenleme ortaklık payı oranını %45’e kadar tamamlamak üzere ilave düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılabilir.” hükmünde yer alan ikinci bir DOP oranı ile ilgili koşullara bakıldığında;

- Önceki değer ile sonraki değer karşılaştırmasının kimin yapacağı ve uygulamanın hangi aşamasında ne zaman yapabileceği hususlarına dair bir düzenleme bulunmamaktadır. Dolayısıyla, bu noktada yasal bir boşluk bulunduğu değerlendirilmektedir.
- İkinci imar uygulamasında DOP oranının daha az belirlenmesi halinde, ilk uygulamada fazladan

kesilen yüzölçümünün geri iadesine ilişkin bir düzenleme bulunmamaktadır.

Dolayısıyla, bu durumda da yasal bir boşluk bulunduğu değerlendirilmektedir.

➤ 6704 sayılı Torba Yasa ise; 3194 sayılı Kanunda yer olan düzenleme ortaklık payı ile karşılanan genel hizmet alanları kapsamına “*otoyol dışında erişme kontrolünün uygulandığı yol*” ve “*suyolu*” alanları da alınmıştır.

- Hükümde bulunan “suyolu” kavramı ile “normal sulama amaçlı suyolu” mu ifade ettiği yoksa “ulaşım amaçlı suyolu” mu ifade ettiği konusunda görüş ayrılıkları bulunabilmektedir.

Dolayısıyla, kavram yönünden bir hukuki boşluk bulunmaktadır.

- Kanunda yapılacak bir düzenleme ile “suyolu” kavramının tam olarak açılması gereklidir. Aksi takdirde yapılacak olan projelerde ileride tartışmalara neden olacağı açıktır. Örneğin; Mevzuattaki mevcut haliyle “Kanal İstanbul Projesi”nin suyolu kavramını tam olarak karşılamamaktadır. Ancak, genel hizmet alanlarına “suyolu” ifadesinin Kanal İstanbul Projesi amacıyla eklendiği görüşünde olanlar mevcuttur. Bu nedenle, hiç kuşkusuz ki “suyolu” teriminin Kanal İstanbul Projesi’ni kapsayıp kapsamadığı konusu da tartışmalara neden olacaktır. Hükümde bulunan “suyolu” kavramı “normal sulama amaçlı suyolu” olarak kastediliyor ise düzenleme ortaklık payından karşılanamayacaktır, eğer “ulaşım amaçlı suyolu” olarak kastediliyor ise düzenleme ortaklık payından karşılanabilecektir.

Dolayısıyla, hükümde yer alan “suyolu” teriminin tam olarak açıklanarak hukuki boşluk doldurulmalıdır.

Diğer taraftan, Tablo 1.’de imarla ilgili yasal durumu düzenleyen İmar Kanununun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren düzenleme ortaklık payı oranındaki değişiklikler görülmektedir.

Tablo 2.’de açıkça gecekonduların gündeme gelerek Kanun ile yürürlüğe girdiği tarihten itibaren imar affı kapsamındaki uygulamaların yasal dayanakları görülmektedir.

3194 sayılı İmar Kanunu’na Geçici Ek 16 ncı madde ile getirilen İmar Barışı uygulamasına yönelik olan <https://www.imarbarisisorgulama.csb.gov.tr/> erişim adresi üzerinden ulaşılabilen Çevre ve Şehircilik Bakanlığının imar barışı sorgulama uygulaması bulunmaktadır.

09.12.2020 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yetkili personel girişi ile imar barışı uygulamasına giriş yapılarak ulaşılan Türkiye Geneli Başvuru Dağılımı Tablo 3’te görülmektedir.

Tablo 3’de görüldüğü üzere Türkiye genelindeki dağılımda başvuru sayısına göre İzmir İli % 11.1 ile başvurusu onaylanarak yapı kayıt belgesi alan birinci il olmuştur. İstanbul ili ise %9.9 ile ikinci sıradadır. Ancak, başvuru sayısı yapı kayıt belgesi alınan bağımsız bölüm sayısına eşit değildir. Yani bu grafik imar barışından yararlanan il bazında toplam bağımsız birim sayısını göstermemektedir. Dolayısıyla, grafikteki veriye göre imar barışından bağımsız birim bazında en çok

yararlanan ilin İzmir olduğu ortaya çıkmamaktadır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı envanterinde toplam bağımsız birim sayısı ve başvuru türü vb. il bazlı ayrıntılı raporlar da bulunmaktadır.

Türkiye'deki her af yasası, gecekonduların kendi yapılarını iyileştirmelerine olanak tanımış ve bu yapılar yasal gayrimenkul piyasasında meta haline

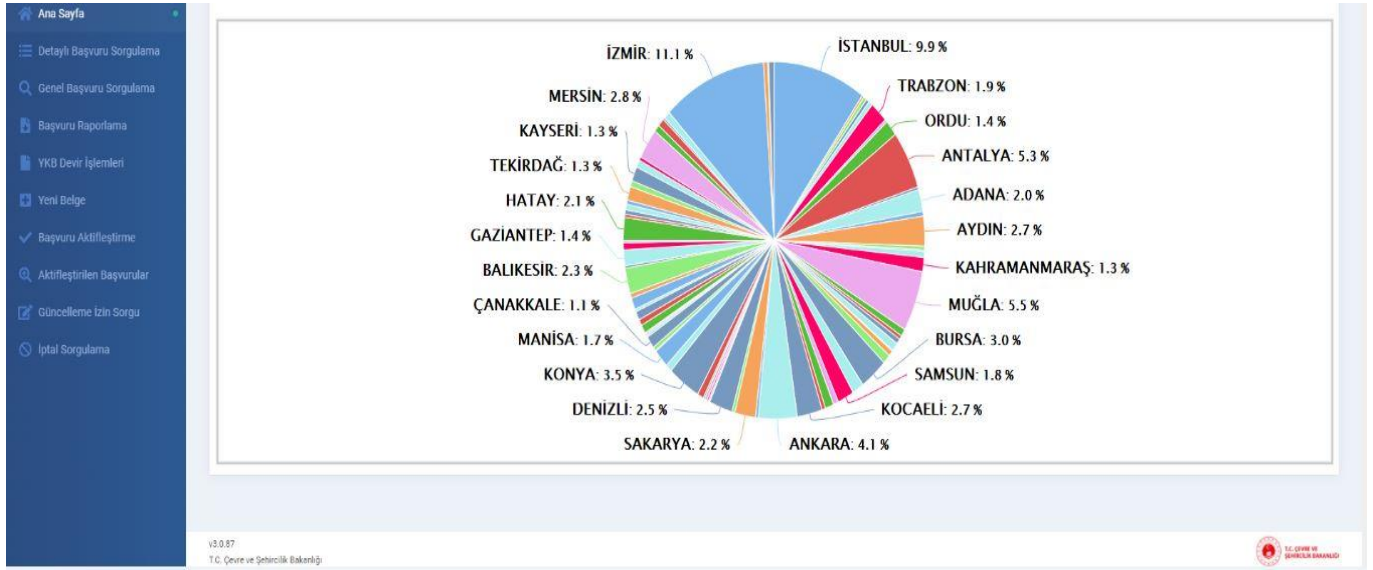
gelmiştir. Bu durum Dünyadaki genel eğilime oldukça benzemektedir.(Grashoff ve Yang, 2020). Türkiye'deki son imara aykırı yapıların resmîleştirilmesi uygulaması, belirli bir düzeyde yasal olmayan arazi kullanım haklarını güvence altına aldığını göstermektedir. (Iban, 2020.)

Tablo 1. İmarla ilgili yasal durumu düzenleyen Kanunlar'da düzenleme ortaklık payı oranı kapsamındaki süreç

Kanun No	Kanun Adı	Değiştiren Kanunun veya İptal Eden Anayasa Mahkemesi Kararının Numarası	Yürürlüğe Giriş Tarihi	Oran	Açıklama
			9.05.1985	25%	Eksik dağıtma yetkisini içeren "kesinti yapma" kuralı ile ortaya çıkmıştır.
6785	İmar Kanunu	Anayasa Mahkemesinin E.:1963/65, K.:1963/278 sayılı kararı	22.12.1963	---	Eksik dağıtma yetkisini içeren kural Anayasanın 38. maddesine aykırılığı nedeniyle iptal edilmiştir.
		1605 sayılı Kanun	11.07.1972	25%	Eksik dağıtma yetkisini içeren kural yerine "Düzenleme Ortaklık Payı" ilkesi getirilerek iptal nedeniyle ortaya çıkan boşluk doldurulmuştur.
		5006 sayılı Kanun	9.05.1985	35%	DOP kapsamına "ibadet yeri" ve "karakol yeri" alanları da alındığından oran yükseltilmiştir.
3194	İmar Kanunu	7181 sayılı Kanun	3.12.2003	40%	DOP kapsamına "Millî Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve ortaöğretim kurumları" da alındığından oran yükseltilmiştir.
			4.07.2019	45%	Tüm resmi kurumların DOP'tan karşılanması sağlanmış, Kamu Ortaklık Payı (KOP) kaldırılmış, DOP oranında doğacak ihtiyaç öngörülerek oran yükseltilmiştir.

Tablo 2. Gecekonduların açıkça Kanunla yürürlüğe girdiği tarihten itibaren imar affı süreci

Kanun No	Kanun Adı	Değiştiren Kanunun Numarası	Değişikliğe Neden Olan Maddeler	Yürürlüğe Girdiği veya Kabul Edildiği Tarih	Açıklama
2805	İmar ve Gecekondular Mevzuatına Aykırı Olarak Yapılan Yapılara Uygulanacak İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanunu'nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun			21.03.1983	Açıkça "gecekondular affı"nın gündeme geldiği Kanun'dur.
				24.02.1984	2805 sayılı Kanunu yürürlükten kaldırmıştır.
		3290 sayılı Kanun	10/c	22.05.1986	İyileştirme (ıslah) imar uygulaması özel koşullara bağlanmıştır ve koşullar gerçekleştiği takdirde imar uygulaması yapılabilecektir.
2981	İmar ve Gecekondular Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanunu'nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun	3366 sayılı Kanun	10/a	18.05.1987	İslah imar planı veya kadaströ planları ile belirlenen alanlarda tapu tahsis belgesi yerine doğrudan tapu verilebilecek.
		6306 sayılı Kanun	23. ve 24. madde	31.05.2012	2981 sayılı kanunu yürürlükten kaldırmıştır. Kanuna ilişkin devam eden işlemlerde hak kayıplarının önüne geçilmesi için uzatılarak 31.12.2018'de uygulamalar son bulmuştur.
3194	İmar Kanunu	7143 sayılı Kanun	Geçici Ek 16. madde	11.05.2018	"İmar Barışı" olarak adlandırılan uygulama yürürlüğe girmiş olup, 15.06.2019 tarihinde süresi dolmuştur.

Tablo 3. Başvurusu Onaylanarak Yapı Kayıt Belgesi Verilen Başvuru Dağılımları (09.12.2020 tarihli)

4. SONUÇLAR VE ÖNERİLER

Türkiye Cumhuriyet döneminde kent düzenlemeleri 1928 yılında 1351 sayılı Kanun ile Ankara kentinin imar planları hazırlanarak sağlanmış, ardından 1930 yılında 1580 sayılı Kanun ile bütün belediyelere imar yapma zorunluluğu getirilmiş, imar faaliyetleri kapsamında 1933 yılında 2290 sayılı “Belediye Yapı ve Yollar Kanunu”nu yürürlüğe girmiştir. İmarla ilgili yasal durumu düzenleyen ilk Kanun ise 1956 yılında 6785 sayılı İmar Kanun ile uygulamaya konulmuştur.

Geçen zaman içerisinde şehirlerin artan nüfusu ve sosyal ve kültürel ihtiyaçların artması sebebiyle mevcuttaki Kanununun dar kapsamlı olduğu ve ihtiyaçları karşılayamadığı, bir takım eksikliklerinin olduğu öngörülmüş ve yeni bir düzenleme gereği ortaya çıkmıştır.

İmar mevzuatlarında, bugüne kadar değişen, iptal edilen veya eklenen maddeler olmak üzere pek çok mevzuat düzenlemeleri yapılmış ve bu düzenlemeler neticesinde; 3194 sayılı İmar Kanunu’nda, 14.02.2020 tarihli ve 7221 sayılı Kanun ile yapılan değişiklikler kabul edilmiş, 26.03.2020 tarihli ve 31045 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiş ve gelinen tarih itibarıyla son halini almıştır. Ancak, kanunlar dinamik yapıda olduğundan uygulamalar neticesinde karşılaşılan sorunların giderilmesine yönelik kanunda mevzuat düzenlemeleri kapsamında çalışmalar olacak ve kanunun gelişim süreci devam edecektir.

Yapılan çalışmada, ülkemizde imarla ilgili yasal durumu düzenleyen İmar Kanununun kabul edildiği tarihten günümüze kadar uygulanan mevzuat ve değişimlerini, imar uygulamaları, düzenleme ortaklık payı oranı ve kapsamı, imar uygulamaları ile imar mevzuatına aykırı yapılara getirilen imar affi konusundaki değişiklik ve yenilikler yönünden gelişim süreci ortaya konulmuştur.

Çalışmada, 3194 sayılı İmar Kanunu’nda değişiklikler ile son hali değerlendirilmiş ve bazı hususlarda halen eksikliklerin olduğu, bazı konularda ise yapılan değişiklikler ile yasal boşlukların olduğu ya da yapılan

değişiklikler ile sorunların ortaya çıkabileceği görülmektedir. Bu tür eksiklikler, sorunlar ve bunlara çözüm önerileri aşağıdaki gibidir.

➤ Türkiye’de yapılan İmar Kanunları ve yürürlükte olan 3194 sayılı İmar Kanunu “eş oranlı yöntem” ilkesine göre kurgulanmıştır. Düzenlemeye giren parseller düzenleme öncesi eşit değerinde kabul edilmektedir. Düzenlemeye giren tüm parsellerden aynı oranda düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılmaktadır. Düzenleme sonucu yapılan düzenleme ortaklık payı kesintisinden sonra geri kalan net miktarlar değişik yapılaşma yoğunluğu olabilen yerlerden yine aynı oranda verilmektedir. Halen bu durumu iyileştirmeye yönelik İmar Kanununda bir düzenleme yapılmamıştır. Buna alternatif olarak “eş değerlilik yöntemi” uygulamasının kanunda yeni düzenlemeler yapılarak kabul edilmesidir. Düzenleme ortaklık payı “eş değerlik” yaklaşımına dönüştürülmelidir. Parselin düzenleme öncesi ve düzenleme sonrası değerine bakılarak her bir parselin kazandığı değer belirlenmelidir. Böylelikle, az değer kazanan yerden daha az kesinti yapılmasına olanak tanımır ve hakkaniyet de sağlanmış olur.

Bu konuda, 5393 sayılı Belediye Kanunu’nun 73’üncü Maddesi ve 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” ile dayanak oluşturularak hukuku altyapı tamamlanmış ve uygulamaya geçilmiştir. Yakın gelecekte İmar Kanunundaki uygulamalarda da eş değerlik yaklaşımına yönelik değişikliğe gidilmesinin kaçınılmaz olduğu değerlendirilmektedir.

➤ 3194 sayılı İmar Kanunu 18’inci maddesinde; 7181 sayılı kanun ile “Düzenleme alanında bulunan imar adalarında, asgari parsel büyüklüğünü karşılamak kaydıyla, imar uygulama alanında kalan hisseli arsa ve araziler; hisse sahiplerinin muvafakati halinde veya fiili kullanım esasına göre müstakil hale getirilebilir.” şeklinde yapılan ek düzenlemede uygulamayı yapan idarenin hisse çözme yetkisine yönelik hüküm bulunmaktadır. Bu hüküm uyarınca, hisse çözümü için fiili oluşumlu durumlarda rızası

olma koşulu aranmazken, diğer parsellerde rıza koşulu aranır olacaktır. Eğer hisse sahiplerinin zeminde fiili durum olduğu halde bu duruma rızası yoksa hisse sahipleri arasında hakkaniyet sağlanmamış olacaktır. Bu durum düzenlemede bulunan iki koşul arasında çelişki olmasına sebep olmaktadır.

- 7181 sayılı Kanunla 3194 sayılı Kanunun 15'inci maddesinde yapılan değişik ile "İmar planı bulunan alanlarda, uygulama imar plânına uygun olarak öncelikle parselasyon plânının yapılması esastır." hükme bağlanmıştır.

Harita Mühendisleri açısından bakıldığında; ilgili idare 18'inci madde uygulamasını yapmadığı müddetçe o saha içerisindeki hiçbir parsel imar parseli haline dönüştürülemeyeceğinden özel bürolar için önemli bir iş ve gelir kaybı olacaktır.

Hak sahipleri açısından bakıldığında; belediyeler; gerek maddi olanaksızlıklar, gerek teknik eleman eksikliği ve gerekse de işlemin zorluğu nedeniyle 18 inci madde uygulamasından kaçındığından hak sahipleri uzun bir müddet parsellerinde herhangi bir işlem gerçekleştiremeyecektir. Bu nedenle her türlü 18 inci madde uygulamasını beklemek zorunda kalacaklardır.

ARAŞTIRMACILARIN KATKI ORANI

Tayfun Çay: Veri toplama, Düzenleme, **Esra Sonel Kandemir:** literatür taraması, Veri toplama Makale yazma

ÇATIŞMA BEYANI

Herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır.

KAYNAKÇA

- Anayasa Mahkemesi Kararı, 22.11.1963 Günlü, Esas Sayı: 1963/65, Karar Sayı: 1963/278, 14.01.1964 Tarihli R.G.: 11606, Erişim adresi: <http://www.kararlaryeni.anayasa.gov.tr/Karar/>, Erişim tarihi: 11 Mayıs 2020
- Anayasa Mahkemesi Kararı, 26.09.1991 Günlü, Esas Sayı: 1990/38, Karar Sayı: 1991/32, 28.11.1991 Tarihli R.G.: 21065, Erişim adresi: <http://www.kararlaryeni.anayasa.gov.tr/Karar/>, Erişim tarihi: 11 Mayıs 2020
- Bilgin, H.(2020). "7153 ve 7181 Sayılı Kanunlarla İmar Kanununda Yapılan Değişiklikler Üzerine Bir İnceleme", Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt: 6, Sayı: 2, sayfa: 339-385.
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (2018). İmar Barışı Bilgilendirme Broşürü. Erişim Adresi: <https://webdosya.csb.gov.tr/db/imarbarisi/icerikler/brosur-20180603111057.pdf> Erişim Tarihi: 07.12.2020
- Duyguluer, F. (1989). "İmar Mevzuatının Cumhuriyet Dönemi Mimarlığına ve Şehir Planlamasına Etkileri", T. B. M. M. Kültür, Sanat ve Yayın Kurulu Yayınları, No: 38.
- Iban, M.C. (2020). Lessons From Approaches To Informal Housing And Non-Compliant Development In Turkey:

- An In-Depth Policy Analysis With A Historical Framework. Land Use Policy, Volume: 99.
- İnam, Ş., Çay, T., (2002). İmar ve Şehirleşme Kanun Tasarısı Üzerine Bir İnceleme, SÜ Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Öğretiminde 30. Yıl Sempozyumu, Konya.
- Ergen, C. (2006). Arazi ve Arsa Düzenlemeleri, Seçkin Yayınevi, Ankara
- Grashoff, U., Yang, F., (2020). Towards Critique And Differentiation: Comparative Research On Informal Housing. Comparative Approaches To Informal Housing Around The Globe. University College London Press, pp. 1–21.
- Gür, S., (2010). Kamu Yararı Kapsamında Kamusal Alan Olarak Transfer Merkezlerinin İncelenmesi-Bağcılar Meydan Transfer Merkezi Örneği Yüksek Lisans Tezi, Bahçe Şehir Üniversitesi, İstanbul Bahçeşehir Üniversitesi İstanbul.
- Kejanlı, T., Akın, T., Yılmaz, A. (2007). "Türkiye'de Koruma Yasalarının Tarihsel Gelişim Üzerine Bir İnceleme", Elektronik Sosyal Bilimler Dergisi, Cilt: 6, Sayı: 19, Sayfa: 179-196.
- Kitay, M.G. (1985). Land Acquisition in Developing Countries, Lincoln Institute, Boston.
- Koçak, H. (2019). 7181 Sayılı Kanunla İmar Kanununda Yapılan Değişiklik 1, 2, 3., Erişim adresi: <https://www.tapu-kadastro.net/>, Erişim tarihi: 27 Nisan 2020.
- Köktürk, E., (2004). Arsa Düzenlemelerinin Yargısal Denetimi, Mülkiyet Dergisi, Sayı:52,S:26, Ankara.
- Lee, R.T.C. (1986). Land Readjustment, Agricultural Land Consolidation in Taiwan,, Ed. Doebele W.A., Lexington Boks, Massachusetts.
- Potsiou, C., (2014). Policies For Formalization Of Informal Development: Recent Experience From Southeastern Europe. Land Use Policy, Volume: 36, pp: 33–46.
- Resmi Gazete, (1956). İmar Kanunu, 16.07.1956 Tarihli R.G.:9359, Kabul Tarihi: 09.07.1956, Kanun No: 6785, Erişim Adresi: <https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/> Erişim tarihi: 09 Nisan 2020
- Resmi Gazete, (1984). İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanunu'nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun, 08.03.1984 Tarihli R.G.:18335, Kabul Tarihi: 24.02.1984, Kanun No: 2981, Erişim adresi: <https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/> Erişim tarihi: 20 Mayıs 2020
- Resmi Gazete, (1985). İmar Kanunu, 09.05.1985 Tarihli R.G.:18749, Kabul Tarihi: 03.05.1985, Kanun No: 3194, Erişim adresi: <https://www.mevzuat.gov.tr/> Erişim tarihi: 09 Nisan 2020
- Resmi Gazete, (1986). 24.2.1984 Tarih ve 2981 Sayılı Kanunun Bazı Maddelerinin Değiştirilmesi ve Bu Kanuna Bazı Maddeler Eklenmesi Hakkında Kanun, 23.07.1986 Tarihli R.G.:19173, Kabul Tarihi: 22.05.1986, Kanun No: 3290, Erişim adresi: <https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/> Erişim tarihi: 20 Mayıs 2020
- Resmi Gazete, (1987). 22.5.1986 Tarih ve 3290 Sayılı Kanun ile Değişik 24.2.1984 Tarih ve 2981 Sayılı Kanunun Bazı Maddelerinin Değiştirilmesi Hakkında

- Kanun,26.05.1987 Tarihli R.G.:19471, Kabul Tarihi: 18.05.1987, Kanun No: 3366, Erişim adresi: <https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/> Erişim tarihi: 20 Mayıs 2020
- Resmi Gazete, (1987). 1580 Sayılı Belediye Kanunu, 3030 Sayılı Büyükşehir Belediyelerinin Yönetimi Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin Değiştirilerek Kabulü Hakkında Kanun, 2972 Sayılı Mahalli İdareler İle Mahalle Muhtarları ve İhtiyar Heyetleri Seçimi Hakkında Kanun ve 3194 Sayılı İmar Kanununun Bazı Maddelerinin Değiştirilmesine Dair Kanun,30.06.1987 tarihli R.G.:19503, Kabul Tarihi: 20.06.1987, Kanun No: 3394, Erişim adresi: <https://www.mevzuat.gov.tr/> Erişim tarihi: 09 Nisan 2020
- Resmi Gazete, (1998). Mera Kanunu, 25.02.1998 Tarihli R.G.:23272, Kabul Tarihi: 25.02.1998, Kanun No: 4342, Erişim adresi: <https://www.mevzuat.gov.tr/> Erişim tarihi: 10 Nisan 2020
- Resmi Gazete, (2003). İmar Kanunu ile İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanunda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun, 17.12.2003 Tarihli R.G.:25319, Kabul Tarihi: 03.12.2003, Kanun No: 5006, Erişim adresi: <https://www.mevzuat.gov.tr/> Erişim tarihi: 12 Nisan 2020
- Resmi Gazete, (2005). Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu, 19.07.2005 Tarihli R.G.:25880, Kabul Tarihi: 03.07.2005, Kanun No: 5403, Erişim adresi: <https://www.mevzuat.gov.tr/> Erişim tarihi: 12 Nisan 2020
- Resmi Gazete, (2016). 65 Yaşını Doldurmuş Muhtaç, Güçsüz ve Kimsesiz Türk Vatandaşlarına Aylık Bağlanması Hakkında Kanun İle Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun, 26.04.2016 Tarihli R.G.:29695, Kabul Tarihi: 14.04.2016, Kanun No: 6704, Erişim adresi: <https://www.mevzuat.gov.tr/> Erişim tarihi: 18 Nisan 2020
- Resmi Gazete, (2018). Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğünün Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Ve Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun, 28.04.2018 Tarihli R.G.:30405, Kabul Tarihi: 19.04.2018, Kanun No: 7139, Erişim adresi: <https://www.mevzuat.gov.tr/> Erişim tarihi: 18 Nisan 2020
- Resmi Gazete, (2018). Vergi ve Diğer Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun, 18.05.2018 Tarihli R.G.:30425, Kabul Tarihi: 11 Mayıs 2018, Kanun No: 7143, Erişim adresi: <https://www.mevzuat.gov.tr/> Erişim tarihi: 21 Mayıs 2020
- Resmi Gazete, (2019). Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun, 10.07.2019 Tarihli R.G.: 30827, Kabul Tarihi: 04.07.2019, Kanun No: 7181, Erişim adresi: <https://www.mevzuat.gov.tr/> Erişim tarihi: 20 Nisan 2020
- Resmi Gazete, (2019). Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun, 10.07.2019 Tarihli R.G.: 30827, Kabul Tarihi: 04.07.2019, Kanun No: 7181, Erişim adresi: <https://www.mevzuat.gov.tr/> Erişim tarihi: 20 Nisan 2020
- Resmi Gazete, (2020). Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kaunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun, 20.02.2020 Tarihli R.G.: 31045, Kabul Tarihi: 14.02.2020 Kanun No: 7221, Erişim adresi: <https://www.mevzuat.gov.tr/> Erişim tarihi: 20 Nisan 2020
- URL-1: <https://www.emektd.com.tr/tr> , Düzenleme Ortaklık Payının Ülkemizdeki Kısa Geçmişi, Erişim tarihi: 25 Nisan 2020
- URL-2: <https://www.imarhaber.com/2020>, Yeni İmar Kanununun Değişiklikleri, Erişim tarihi: 27 Nisan 2020



© Author(s) 2022. This work is distributed under <https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/>

