



T.C.  
NECMETTİN ERBAKAN  
ÜNİVERSİTESİ  
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ



**İMAR BARIŞI UYGULAMALARI VE  
DENETİMLERİ: KONYA ÖRNEĞİ**

**Mehmet YAMAN**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ**

**Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı**

**Nisan-2025  
KONYA  
Her Hakkı Saklıdır**

## TEZ KABUL VE ONAYI

Mehmet YAMAN tarafından hazırlanan “İmar Barışı Uygulamaları ve Denetimleri: Konya Örneği” adlı tez çalışması 11/04/2025 tarihinde aşağıdaki jüri tarafından oy birliği ile Necmettin Erbakan Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı’nda YÜKSEK LİSANS TEZİ olarak kabul edilmiştir.

### Jüri Üyeleri

### İmza

#### Başkan

Prof. Dr. Ümmügülsüm DAĞLIOĞLU

.....

#### Danışman

Doç. Dr. Fadim YAVUZ

.....

#### Üye

Dr. Öğretim Üyesi Mehmet Akif SAĞ

.....

Fen Bilimleri Enstitüsü Yönetim Kurulu’nun ....../.../20.. gün ve ..... sayılı kararıyla onaylanmıştır.

Prof. Dr. Havvanur UÇBEYİAY  
FBE Müdürü

## **TEZ BİLDİRİMİ**

Bu tezdeki bütün bilgilerin etik davranış ve akademik kurallar çerçevesinde elde edildiğini ve tez yazım kurallarına uygun olarak hazırlanan bu çalışmada bana ait olmayan her türlü ifade ve bilginin kaynağına eksiksiz atıf yapıldığını bildiririm.

## **DECLARATION PAGE**

I hereby declare that all information in this document has been obtained and presented in accordance with academic rules and ethical conduct. I also declare that, as required by these rules and conduct, I have fully cited and referenced all material and results that are not original to this work.

Mehmet YAMAN  
Tarih: 11.04.2025

## ÖZET

### YÜKSEK LİSANS TEZİ

## İMAR BARIŞI UYGULAMALARI VE DENETİMLERİ: KONYA ÖRNEĞİ

**Mehmet YAMAN**

**Necmettin Erbakan Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü  
Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı**

**Danışman: Doç. Dr. Fadim YAVUZ**

**2025, 112 Sayfa**

İlk olarak 1948 yılında Ankara ili özelinde yapılan düzenlemeyle uygulamaya giren İmar Afları günümüze kadar birçok farklı kanunla ve değişik düzenlemelerle uygulanmaya devam etmiştir. İlk başlarda gelişme ve kentleşme oranının giderek arttığı şehirlerdeki barınma sorunlarını ortadan kaldırmaya yönelik olarak yapılan düzenlemelerin sonuncusu ise 3194 sayılı İmar Kanunu'na eklenen Geçici 16. Madde ile kamuoyunda İmar Barışı olarak adlandırılan uygulamadır.

Bu çalışmada çok geniş bir uygulama alanı olan İmar Barışının kent mekanına yansımaları Konya kenti örneğinde ele alınmıştır. İmar barışına yönelik Konya Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Müdürlüğü tarafından yürütülen denetim verileri ışığında Konya ilinde en çok yapı kayıt belgesinin alındığı ve iptal edildiği Meram ve Selçuklu merkez ilçeleri araştırmada odaklanılan örneklem alanları olmuştur. Güçlü ulaşım akslarına yakın bir konumdaki Meram ve Selçuklu ilçelerinde kentleşme oranları yüksek olup çeperlerinde tarım alanları bulunmaktadır. Yapı Kayıt Belgesi denetim verilerinden yola çıkarak tezde örneklem alanlarındaki kaçak yapılaşmanın İmar Barışı uygulaması ile azalıp azalmadığı, bir diğer deyişle İmar Barışının kaçak yapılaşmayı artırıcı bir etkisinin olup olmadığı araştırılmıştır. Bulgular İmar Barışının kaçak yapılaşmayı artırıcı bir etkisinin olduğunu göstermektedir.

**Anahtar Kelimeler:** İmar Affı, İmar Barışı, Yapı Kayıt Belgesi, Kaçak Yapılaşma, Konya.

## **ABSTRACT**

### **MS THESIS**

## **ZONING PEACE PRACTICES AND INSPECTIONS: THE SAMPLE OF KONYA**

**MEHMET YAMAN**

**THE GRADUATE SCHOOL OF NATURAL AND APPLIED SCIENCE OF  
NECMETTİN ERBAKAN UNIVERSITY  
THE DEGREE OF MASTER OF SCIENCE IN CITY AND RELIGION  
PLANNING**

**Advisor: Assoc. Prof. Dr. Fadim YAVUZ**

**2025, 112 Pages**

The Zoning Amnesty, which was first implemented in 1948 with a regulation specific to Ankara Province, has continued to be implemented with many different laws and regulations to the present day. The last of the regulations made to eliminate housing problems in cities where the development and urbanization rate is increasing is the application known as Zoning Peace in the public opinion with the Temporary Article 16 added to the Zoning Law No. 3194.

In this study, the reflections of the Zoning Peace, which has a very wide application area, on urban space are discussed in the example of Konya city. In the light of the inspection data conducted by the Konya Environment, Urbanization and Climate Change Directorate regarding the Zoning Amnesty, the central districts of Meram and Selçuklu, where the most building registration certificates were obtained and cancelled in Konya province, were the sample areas focused on in the research. Urbanization rates are high in Meram and Selçuklu districts, which are located close to strong transportation axes, and there are agricultural areas on their peripheries. Based on the Building Registration Certificate inspection data, the thesis investigated whether the illegal construction in the sample areas decreased with the Zoning Amnesty application, in other words, whether the Zoning Peace had an increasing effect on illegal construction. The findings show that the Zoning Peace had an increasing effect on illegal construction.

**Keywords:** Zoning Amnesty, Zoning Peace, Building Registration Certificate, Illegal Building, Konya.

## ÖNSÖZ

Bu tez çalışmasında, 2018 yılından sonra mevzuatta yer bulan İmar Barışı düzenlemesinin içeriğine, uygulama alanlarına ve denetim faaliyetlerine ilişkin incelemeler yapılmıştır.

Bu çalışmanın konusunun belirlenmesinde ve hazırlanma sürecinin her aşamasında değerli bilgilerini ve zamanını benden esirgemeyerek her fırsatta çalışmamla yakından ilgilenen, eleştirileriyle yol gösteren danışman hocam Doç. Dr. Fadim YAVUZ'a teşekkür ve minnetimi özellikle belirtmek istiyorum.

Mehmet YAMAN  
KONYA-2025

## İÇİNDEKİLER

ÖZET .....	iv
ABSTRACT.....	v
ÖNSÖZ .....	vi
İÇİNDEKİLER .....	vii
ÇİZELGELER DİZİNİ.....	ix
ŞEKİLLER DİZİNİ.....	x
KISALTMALAR .....	xi
<b>1. GİRİŞ .....</b>	<b>1</b>
1.1. Konunun Önemi.....	3
1.2. Çalışmanın Amacı.....	4
1.3. Çalışmanın Kapsamı .....	4
<b>2. KAYNAK ARAŞTIRMASI .....</b>	<b>6</b>
2.1. Temel Kavramlar .....	6
2.2. Türkiye’de İmar Afları.....	7
2.2.1. 1948-1966: Gecekondu Sorununun Ortaya Çıkışı.....	8
2.2.2. 1980’ler: Ekonomik ve Sosyal Dönüşüm .....	8
2.2.3. 1990’lar: Doğal Alanlar ve Kıyı Düzenlemeleri.....	9
2.2.4. 2000’ler: Ekonomik Gelir Odaklı Politikalar .....	9
2.2.5. 2010 ve Sonrası: Afet Riskine Odaklanma.....	9
2.3. Yurt Dışında İmar Affi Niteliğindeki Uygulama Örnekleri .....	10
2.3.1. İtalya’da İmar Afları .....	11
2.3.2. Yunanistan’da İmar Afları .....	13
2.3.3. Portekiz’de İmar Afları .....	14
2.3.4. Post-Komünist Ülkelerdeki İmar Afları .....	16
2.3.5. Sırbistan’da İmar Afları .....	17
2.4. Türkiye’deki ve Yurtdışındaki İmar Affi Uygulamalarının Kıyaslaması.....	18
2.5. İmar Barışı Düzenlemesi .....	19
2.5.1. Yasal düzenleme .....	20
2.5.2. Yapı Kayıt Belgesi (YKB).....	21
2.6. İmar Barışı Düzenlemesinin Katkıları .....	27
2.7. İmar Barışı Düzenlemesinin Etkileri .....	28
2.7.1. Trabzon İlinde İmar Barışının Etkileri.....	29
2.7.2. Uzungöl Mahallesinde (Çaykara, Trabzon) İmar Barışının Etkileri.....	31
2.7.3. Kayseri İlinde İmar Barışının Etkileri .....	32
2.7.4. Ankara İlinde İmar Barışının Etkileri .....	33
2.7.5. İstanbul İli Tarihi Yarımada’da İmar Barışının Etkileri .....	35
2.7.6. Alanya’da (Antalya) İmar Barışının Etkileri .....	36
2.8. Bölüm Sonucu.....	36

<b>3. MATERYAL VE YÖNTEM.....</b>	<b>37</b>
3.1. Materyal .....	37
3.2. Yöntem.....	38
<b>4. ARAŞTIRMA SONUÇLARI VE TARTIŞMA: KONYA İLİNDE İMAR BARIŞI UYGULAMA VE DENETİMLERİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ.....</b>	<b>40</b>
4.1. Konya İlnde İmar Barışı Uygulamaları .....	40
4.2. Denetim Faaliyetlerinin Yürütülme Süreci.....	42
4.3. Denetim Sonuçları .....	43
4.4. Meram İlçesi'ndeki İmar Barışı Uygulamalarının Değerlendirmesi .....	45
4.4.1. Bahçeşehir Mahallesi İmar Barışı Uygulamalarının Değerlendirilmesi.....	49
4.4.2. Gödene Mahallesi İmar Barışı Uygulamalarının Değerlendirilmesi .....	52
4.4.3. Karahüyük Mahallesi İmar Barışı Uygulamalarının Değerlendirilmesi.....	54
4.4.4. Hatıp Mahallesi İmar Barışı Uygulamalarının Değerlendirilmesi.....	56
4.5. Selçuklu İlçesi'ndeki İmar Barışı Uygulamalarının Değerlendirmesi.....	58
4.5.1. Sarayköy Mahallesi İmar Barışı Uygulamalarının Değerlendirilmesi .....	61
4.5.2. Eğribayat Mahallesi İmar Barışı Uygulamalarının Değerlendirilmesi .....	64
4.5.3. Sızma Mahallesi İmar Barışı Uygulamalarının Değerlendirilmesi.....	67
4.5.4. Sulutas Mahallesi İmar Barışı Uygulamalarının Değerlendirilmesi.....	69
4.6. Meram ve Selçuklu İlçelerindeki İmar Barışı Uygulamalarının Kıyaslamalı Değerlendirilmesi.....	71
<b>5. SONUÇLAR VE ÖNERİLER .....</b>	<b>73</b>
5.1. Sonuçlar .....	73
5.1.1. Genel Değerlendirme: İmar Barışı Düzenlemesinin Arka Planı ve Gerekçeleri.....	73
5.1.2. Hedeflenen Amaçlar ve Gerçekleşen Sonuçlar Arasındaki Uyum.....	74
5.1.3. Etkilerin Boyutları: Kısa Vadeli Kazanımlar – Uzun Vadeli Sorunlar .....	75
5.1.4. Uygulama Başarısı ve Sürdürülebilirlik Sorunu.....	76
5.1.5. İmar Barışının Etkileri .....	77
5.2. Öneriler .....	85
<b>6. KAYNAKLAR .....</b>	<b>88</b>
<b>EKLER .....</b>	<b>92</b>
<b>ÖZGEÇMİŞ .....</b>	<b>112</b>

## ÇİZELGELER DİZİNİ

Çizelge 1.1. Araştırma soruları ve hipotezler .....	4
Çizelge 2.1. İmar afları kategorik tablo .....	10
Çizelge 4.1. Konya ili YKB başvuru sayıları .....	41
Çizelge 4.2. YKB başvurularında aykırılığın kapsamı .....	41
Çizelge 4.3. YKB başvurularında yapı kullanım amacı .....	42
Çizelge 4.4. YKB başvurularında yapı sınıfı .....	42
Çizelge 4.5. Konya YKB denetim sonuçları .....	43
Çizelge 4.6. Konya YKB iptal gerekçeleri .....	44
Çizelge 4.7. İlçelere göre YKB iptal dağılımı .....	45
Çizelge 4.8. Meram ilçesindeki YKB iptallerinin mahallelere göre dağılımı .....	49
Çizelge 4.9. Selçuklu ilçesindeki YKB iptallerinin mahallelere göre dağılımı .....	61
Çizelge 4.10. Meram ve Selçuklu ilçelerindeki YKB denetimlerinin karşılaştırması....	71



## ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil 2.1. YKB iptal nedenleri.....	24
Şekil 2.2. TKGM Parsel Sorgu Uygulaması ekran görüntüsü.....	25
Şekil 2.3. Google Earth Uygulaması ekran görüntüsü .....	25
Şekil 2.4. Triplesat Uydu Fotoğrafı Ekran Görüntüsü.....	26
Şekil 2.5. YKB detay örneği.....	27
Şekil 3.1. Örnek alanlarının konumları .....	39
Şekil 4.1. İlçelere göre YKB iptal dağılımı .....	44
Şekil 4.2. 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planları .....	47
Şekil 4.3. 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planları .....	48
Şekil 4.4. Bahçeşehir Mahallesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı .....	50
Şekil 4.5. Bahçeşehir Mahallesi 2013, 2018 ve 2023 yıllarına ait uydu fotoğrafları .....	51
Şekil 4.6. Gödene Mahallesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı .....	52
Şekil 4.7: Gödene Mahallesi 2013, 2018 ve 2023 yıllarına ait uydu fotoğrafları .....	53
Şekil 4.8. Karahüyük Mahallesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı .....	54
Şekil 4.9. Karahüyük Mahallesi 2013, 2018 ve 2023 yıllarına ait uydu fotoğrafları .....	55
Şekil 4.10. Hatıp Mahallesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı .....	56
Şekil 4.11. Hatıp Mahallesi 2013, 2018 ve 2023 yıllarına ait uydu fotoğrafları .....	57
Şekil 4.12. 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planları .....	59
Şekil 4.13. 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planları .....	60
Şekil 4.14. Sarayköy Mahallesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı.....	62
Şekil 4.15. Sarayköy Mahallesi 2013, 2018 ve 2023 yıllarına ait uydu fotoğrafları.....	63
Şekil 4.16. Eğribayat Mahallesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı .....	64
Şekil 4.17. Eğribayat Mahallesi 2013, 2017 ve 2023 yıllarına ait uydu fotoğrafları .....	65
Şekil 4.18. Eğribayat Mahallesi 2017, 2019 ve 2021 yıllarına ait uydu fotoğrafları .....	66
Şekil 4.19. Sızma Mahallesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı .....	67
Şekil 4.20. Sızma Mahallesi 2013, 2017 ve 2023 yıllarına ait uydu fotoğrafları.....	68
Şekil 4.21. Sulutas Mahallesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı .....	69
Şekil 4.22. Sulutas Mahallesi 2013, 2018 ve 2023 yıllarına ait uydu fotoğrafları .....	70
Şekil 5.1. Yapı fotoğrafı .....	77
Şekil 5.2. Yapı fotoğrafı .....	78
Şekil 5.3. Yapı fotoğrafı .....	78
Şekil 5.4. Orman alanlarının 2011 yılından 2023 yılına kadar uydu fotoğrafları ile değişim örneği.....	79
Şekil 5.5. Yapı fotoğrafı .....	80
Şekil 5.6. Yapı ön cephe fotoğrafı.....	81
Şekil 5.7. Yapı arka cephe fotoğrafı .....	82
Şekil 5.8. Tespit tutanağı .....	82
Şekil 5.9. 2020 ve 2023 yıllarına ait uydu fotoğrafları.....	83
Şekil 5.10. 2017 ve 2019 yıllarına ait uydu fotoğrafları.....	84

## KISALTMALAR

### Kısaltmalar

ark	: arkadaşları
ÇŞB	: Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı
YKB	: Yapı Kayıt Belgesi
vb.	: ve benzeri



## 1. GİRİŞ

Dünya’da kentler ve kentleşmede yaşanan süreç Türkiye’de Cumhuriyetin kurulmasından sonra gözlemlenmeye başlanmıştır. 1950’li yıllara kadar düşük düzeyde görülen kentsel gelişim, sanayileşmenin yaşanmaya başladığı 1950’li yıllar sonrasında hız kazanmıştır. Sanayileşmenin etkisi ile Dünya’da yaşanan sürecin bir benzeri Türkiye’de yaşanmaya başlanmış ve kırsal alanlardan kentlere göçler yaşanmaya başlanmıştır (Uysal, 2021). Kırsal alanlardan kente göç edenlerin en önemli gereksinimleri barınma ihtiyacıdır. İnsanlar konut ihtiyaçlarını, plansız ya da planlara aykırı yapılar inşa ederek çözmeye çalışmış ve bunun sonucunda gecekondular ve imar mevzuatına aykırı yapılar ortaya çıkmış, sağlıksız ve düzensiz kentsel yerleşmeler oluşmuştur (Kasparoğlu, 2019).

Ülkemizde, Ankara’nın başkent olması ile 1950 ve 1980’li yıllarda hız kazanan gecekondulaşma ve imar mevzuatına aykırı yapılaşmalar günümüze gelindiğinde içerisinde farklı sorunların da dâhil edildiği bir problem olarak karşımıza çıkmaktadır. Kontrolsüz iç ve dış göçlerin etkisi ile oluşan sağlıksız yerleşmeler, süreç içerisinde Ülkemizin çözmeye çalıştığı en önemli sorunlar arasında yer almaktadır (Kasparoğlu, 2019). Gecekondulaşma ve kaçak yapılaşmanın ortaya çıktığı yaklaşık 70 yıllık bir zaman aralığından sonra gecekondular sorunun halen devam ettiği görülmektedir. Düzensiz kentsel gelişmeyi engellemek adına yürürlüğe giren imar afları ve benzer çözüm araçları sorunu çözmeye yetersiz kalmıştır. Bu uygulama araçlarından en güncel olanı ise 2018 yılında yürürlüğe giren İmar Barışı uygulamasıdır (Başar, 2022).

İmar barışı, kaçak veya ruhsatsız yapıların kayıt altına alınarak hukuki bir statüye kavuşturulmasını sağlayan önemli bir düzenlemedir. Türkiye’de özellikle hızlı kentleşme süreci, plansız yapılaşma ve denetim eksiklikleri, imar sorunlarını derinleştirmiştir. Bu bağlamda, imar barışı uygulaması, vatandaşların mülkiyet haklarını güvence altına alarak planlama disiplinine doğrudan etkisi olan bir adım olarak görülmektedir.

İmar barışının temel amacı, mevcut yapı stokunu kayıt altına alarak hukuki belirsizlikleri gidermek ve bu sayede ekonomik, sosyal ve çevresel faydalar sağlamaktır. Devlet açısından bakıldığında, bu düzenleme ile ciddi miktarda gelir elde edilmesi ve kamu yatırımlarının daha sağlıklı planlanması mümkün hale gelmektedir. Ayrıca, bireyler açısından tapu ve yapı kayıt belgesi gibi yasal hakların kazanılması, taşınmazların değer artışı gibi önemli avantajlar sunmaktadır.

İmar barışı, hukuki açıdan birçok tartışmayı beraberinde getirmiştir. Öncelikle, bu düzenleme ile mevcut imar yasalarına aykırı yapıların kayıt altına alınması, hukuki güvence sağlama noktasında önemli bir adım olarak görülmektedir. Ancak, bu süreç, imar hukukunun temel ilkeleri ile çelişebilir ve hukuki güvenliği sarsabilir. Özellikle, geçmişte kaçak yapılaşmaya karşı uygulanan yaptırımların etkisiz kalması, yeni yapılaşmalarda da benzer sorunların yaşanmasına neden olabilir.

Hukuki açıdan değerlendirildiğinde, imar barışı belirli bir dönemi kapsayan bir af niteliği taşımaktadır. Ancak, bu af sürecinin kalıcı hale gelmesi, imar mevzuatının işlerliğini sorgulanır hale getirmektedir. Dolayısıyla, uzun vadeli bir çözüm olarak imar barışının tek başına yeterli olmadığı, daha geniş çaplı imar reformları ile desteklenmesi gerektiği düşünülmektedir.

İmar barışının ekonomik açıdan önemli katkıları bulunmaktadır. Özellikle, yapı kayıt belgesi ile vatandaşlar mülklerine resmi statü kazandırmakta ve bu sayede gayrimenkul değerlerinde artış meydana gelmektedir. Aynı zamanda, devlet açısından bakıldığında, imar barışı kapsamında sağlanan gelirler kamu yatırımlarına yönlendirilebilmektedir.

Ancak, bu düzenlemenin ekonomik etkileri kısa vadeli kazançlarla sınırlı kalabilir. Eğer imar barışı, sürekli hale getirilirse, vergi gelirlerinde azalma ve yerel yönetimlerin gelir kaynaklarında dengesizlikler oluşabilir. Ayrıca, kaçak yapılaşmanın yeniden teşvik edilmesi, uzun vadede ekonomik istikrarı ve planlama meslek disiplinini tehdit edebilir.

İmar barışı aynı zamanda inşaat sektörünü de doğrudan etkilemektedir. Gayrimenkul piyasasında meydana gelen artışlar, inşaat yatırımlarını teşvik edebilirken, aynı zamanda haksız rekabet ortamı yaratabilir. Özellikle ruhsatlı yapıların maliyetleri ile kaçak yapıların maliyetleri arasındaki fark, planlı kentleşmeyi olumsuz etkileyebilir.

İmar barışı, sosyal açıdan değerlendirildiğinde, özellikle düşük gelir grubuna mensup bireyler için mülkiyet güvencesi sağlamaktadır. Gecekonduların ve ruhsatsız yapıların yasal statü kazanması, bu bölgelerde yaşayan bireylerin ekonomik ve sosyal statülerini güçlendirmektedir. Ancak, bu süreçte mülkiyet hakkının güvence altına alınması kadar, adaletli bir uygulamanın sağlanması da önemlidir.

Buna ek olarak, imar barışı uygulamalarının kamu hizmetlerine erişim açısından yarattığı etkiler de tartışmalıdır. Özellikle, plansız gelişen bölgelerde altyapı eksiklikleri ciddi bir sorun teşkil edebilir. Bu tür bölgelerde, eğitim, sağlık ve ulaşım hizmetlerine erişimin zorlaşması, toplumsal eşitsizlikleri artırabilir.

Kentlerin sosyal dokusunun korunması açısından da imar barışının etkileri değerlendirilmelidir. Plansız gelişen bölgelerde nüfus artışına bağlı olarak sosyal hizmetlerde aksaklıklar yaşanabilir. Özellikle büyük şehirlerde altyapı ve ulaşım gibi sorunlar, imar barışı sonrası daha da belirgin hale gelebilir.

İmar barışı, çevresel sürdürülebilirlik açısından da değerlendirilmelidir. Kaçak yapıların yasallaştırılması, doğal sit alanlarının ve kıyı bölgelerinin korunmasını zorlaştırabilir. Bu durum, ekosistemlerin zarar görmesine ve çevresel dengenin bozulmasına yol açabilir. Özellikle, yeşil alanların ve tarım arazilerinin imara açılması, çevresel sürdürülebilirlik açısından büyük riskler barındırmaktadır.

Bunun yanı sıra, kentsel dönüşüm projeleriyle imar barışı uygulamalarının uyumlu hale getirilmesi gerekmektedir. Kentsel dönüşüm projeleri, çevresel riskleri azaltarak daha sağlıklı yaşam alanları oluşturmayı amaçlarken, imar barışı ile kaçak yapıların yasal hale gelmesi çevresel tahribata yol açabilir.

### **1.1. Konunun Önemi**

Planlama sağlıklı ve yaşanabilir kentler oluşturmaya yönelik yol ve yöntemleri belirler. Planlama ile bir süreç bütünlüğü ve sürekliliği, plan kademelerinde birliktelik ve devamlılık, kamu yararı ve eşitlik ilkeleri ile birlikte mevzuata uygunluk sağlanmaktadır. Planlama ile toplumun mekânsal yaşam koşullarının iyileştirilmesi ve belli standartların sağlanması hedeflenmektedir. Bu standartlar İmar mevzuatı kapsamında düzenlenmiştir.

İmar mevzuatına aykırı bir şekilde inşa edilmiş yapılar veya gecekondular; hukuksal, siyasal, ekonomik ve çevresel sorunları beraberinde getirmiş ve bu yapılar günümüze kadar birçok defa imar affına konu olmuştur.

İmar Affı düzenlemelerinin sonuncusu olarak İmar Barışı uygulaması karşımıza çıkmaktadır. İmar Barışı düzenlemesi ile 3 milyon 141 bin başvuru yapıldığı, 7 milyon 238 bin bağımsız bölüm için Yapı Kayıt Belgesi (YKB) alındığı ve 25 milyar 592 milyon TL toplandığı açıklanmıştır (Bildircin, 2021).

İmar Barışı beyana esas olarak YKB alınmasını düzenlemiştir. YKB alınan yapıların düzenlemede öngörülen şartları sağlayıp sağlamadığı ise daha sonra yapılan denetimler ile ortaya çıkmaktadır.

Yayımlanan çalışmalar incelendiğinde genel olarak imar affı düzenlemelerinin geçici çözümler getirdiği görülmektedir. Bu çalışma; İmar Barışı düzenlemesinin olumlu ve/veya olumsuz etkilerinin henüz çok araştırılmamış olması ve İmar Barışı

uygulamasının denetim sonuçlarına ilişkin verileri içeren bir çalışma olması ve aksaklıkların giderilmesi açısından yol gösterici nitelikte olması nedeniyle önem arz etmektedir.

## 1.2. Çalışmanın Amacı

Bu tez çalışmasında İmar Barışı uygulamasının kaçak yapılaşmayı artırıcı bir etkisinin olabileceği varsayımından hareketle; Konya İlinde İmar Barışı Denetimlerinden elde edilen veriler ışığında İmar Barışı uygulamasının kaçak yapılaşmayı artırıcı mekânsal yansımalarının değerlendirilmesi amaçlanmıştır. Çalışmanın temel varsayımını destekleyen araştırma soruları ve hipotezleri Çizelge 1.1’de verilmiştir.

**Çizelge 1.1.** Araştırma soruları ve hipotezler

Araştırma soruları	Hipotezler
Araştırma Sorusu 1: İmar Barışı düzenlemesini ortaya çıkaran nedenler nelerdir?	Hipotez 1: İmar Barışı düzenlemesi, kamu gelirlerini artırma ve kaçak yapıların kontrolünü sağlama amacıyla ortaya çıkmıştır.
Araştırma Sorusu 2: İmar Barışı düzenlemesi ile neler amaçlanmıştır?	Hipotez 2: İmar Barışı düzenlemesi ile sosyal uzlaşma, kayıt dışı yapıların kayıt altına alınması ve ekonomik faydalar sağlanması amaçlanmıştır.
Araştırma Sorusu 3: İmar Barışı düzenlemesinin etkileri nelerdir?	Hipotez 3: İmar Barışı düzenlemesi, kısa vadede kamuya ekonomik gelir sağlarken, uzun vadede çevresel ve toplumsal sorunlara yol açmaktadır.
Araştırma Sorusu 4: İmar Barışı düzenlemesi amaçlarına ulaşmış mıdır?	Hipotez 4: İmar Barışı düzenlemesi, hedeflenen amaçların bir kısmına ulaşmış olsa da uzun vadede kaçak yapılaşmayı önlemede etkisiz kalmıştır.

Belirtilen araştırma sorularının yanıtlarını bulmak amacı ile literatürden ve ÇŞB Konya İl Müdürlüğünden elde edilen verilerle İmar Barışı denetimlerinin sonuçlarının Konya İli Meram ve Selçuklu İlçelerinin en çok YKB iptali yapılan dörder mahallelerinde belirlenen örneklem alanlarındaki yansımaları incelenmiştir.

## 1.3. Çalışmanın Kapsamı

Bu çalışmada İmar Barışı düzenlemesi kapsamında Konya İli Meram ve Selçuklu İlçelerinin en çok denetim faaliyeti yürütülen dörder mahallesindeki mekânsal değişimler incelenmiştir. İmar Barışı düzenlemesi öncesi ve sonrası yapı yoğunluklarındaki değişimler uydu fotoğrafları yardımı ile ortaya konularak, düzenlemenin etkileri ortaya konulmaya çalışılmıştır.

Çalışmanın yapısı ise 5 ana başlıktan oluşmaktadır. *Birinci bölüm* “Giriş” bölümü olup bu bölümde konunun önemi, araştırmanın amacı (araştırma soruları ve hipotezleri) ile araştırmanın kapsamı açıklanmıştır.

*İkinci bölüm* ise “Kaynak Araştırması” olup bu bölümde öncelikle ülkemizde imar afları için düzenlenen mevzuatlar incelenmiştir. Daha sonra çalışma konusunun temeli olan İmar Barışı düzenlemesi ele alınmıştır. İmar Barışı uygulamasına benzerlik gösteren yurt dışı uygulama örnekleri ve çalışma konusu kapsamında ele alınan kaynakların özetleri ortaya konulmuştur.

*Üçüncü bölüm* olan “Materyal ve Yöntem” bölümünde elde edilen veriler, bu verilerin nasıl kullanıldığı ve analiz edildiğine ilişkin bilgiler açıklanmıştır.

Araştırma sonuçlarının sunulduğu ve tartışıldığı *dördüncü bölümde*; öncelikle Konya ilinde İmar Barışı uygulama süreci başvuru ve denetim verileri ile açıklanmış, denetim verileri ışığında İmar Barışı uygulamasının Meram ve Selçuklu İlçelerindeki örneklem alanlarındaki yansımaları değerlendirilmiştir.

*Beşinci ve son bölüm* ise “Sonuçlar ve Öneriler” olup İmar Barışı denetimlerine ilişkin yapılan analizeler ışığında konuya ilişkin sonuç ve önerilere değinilmiştir.

## 2. KAYNAK ARAŞTIRMASI

Bu bölümde bugüne kadar yapılan İmar Affı düzenlemeleri, İmar Barışı düzenlemesinin detayları ve İmar Barışı ile ilgili yayımlanmış tezler, makaleler, bildiriler, kitaplar ve mevzuat düzenlemeleri incelenmiştir.

### 2.1. Temel Kavramlar

İmar Barışı düzenlemesi ile **Yapı Kayıt Belgesi (YKB)** mevzuata yeni bir kavram olarak girmiştir. YKB, ruhsatsız veya ruhsata aykırı yapıların yasal duruma getirilmesi için alınması gereken belgedir. Bu belge, yapının mevcut durumunu kayıt altına alır ve belirli bir bedel karşılığında verilir. Çalışmada YKB hakkında detaylı bilgiler verilmiştir.

Çalışma konusu ile ilgili temel kavramlar ise şu şekildedir:

**İmar Mevzuatına Aykırılık:** İmar planlarına, yönetmeliklere veya ruhsatlarına aykırı olarak inşa edilen yapılardır. İmar Barışı, bu tür aykırılıkların belirli şartlar altında affedilmesini sağlamaktadır.

**Gecekondu:** Devlet arazisi veya özel mülkiyet üzerine, izin alınmadan inşa edilen konutlardır.

**Kaçak Yapı:** İmar mevzuatına aykırı olarak yapılan binalardır.

**İmar Planı:** Bir bölgedeki yapılaşma ve kullanım kararlarını belirleyen belgelerdir. Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planı olarak ikiye ayrılır.

**Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzni (İskân):** Yapı ruhsatı, bir yapının inşasına başlanabilmesi için gerekli olan izindir. Yapı kullanma izni ise inşaatı tamamlanan yapının kullanılabilmesi için alınması gereken belgedir.

**Kat Mülkiyeti Kanunu:** 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu, bir yapının bağımsız bölümleri üzerindeki mülkiyet haklarını ve kat maliklerinin hak ve sorumluluklarını düzenler. İmar Barışı, devlet ile vatandaş arasındaki imar aykırılıklarını düzenlerken, bu kanundan doğan sorumlulukları ortadan kaldırmaz.

**Kentsel Dönüşüm:** Kentlerdeki eski, sağlıksız veya riskli yapıların yenilenmesi ve modern yaşam alanlarına dönüştürülmesi sürecidir. İmar Barışı, kentsel dönüşüm projeleriyle de ilişkilidir.

**Kazanılmış Hak (Müktesep Hak):** Bir kişinin mevcut mevzuata uygun olarak elde ettiği ve sonradan yapılan mevzuat değişikliklerinden etkilenmeyen haklardır.

**Yapı Denetimi:** Yapıların imar mevzuatına ve mühendislik standartlarına uygun olup olmadığını denetleyen sistemdir.

**İmar Kirliliği ve Cezai Sorumluluk:** İmar kirliliği, imar mevzuatına aykırı yapılaşma nedeniyle çevresel ve şehircilik açısından olumsuz etkilerin oluşmasıdır. Türk Ceza Kanunu'nun 184. maddesi, imar kirliliğine neden olanlara cezai yaptırım öngörmektedir.

## 2.2. Türkiye'de İmar Afları

Kaçak yapıları, gecekondular ve imar mevzuatına aykırı yapılar olarak değerlendirmek mümkündür. Gecekondu kavramı ilk olarak 775 sayılı Gecekondu Kanunu'ndaki *“Bu kanunda sözü geçen (Gecekondu) deyimini ile, imar ve yapı işlerini düzenleyen mevzuata ve genel hükümlere bağlı kalınmaksızın, kendisine ait olmayan arazi veya arsalar üzerinde, sahibinin rızası alınmadan yapılan izinsiz yapılar kastedilmektedir.”* tanımıyla mevzuatta yerini almıştır. Kanunda belirtilen *“kendisine ait olmayan arazi veya arsalar üzerinde”* ifadesi gecekondu tanımını mülkiyet kavramı üzerinden yapmakta olup, gecekondu aflarına ilişkin yaklaşımlar da kaçak yapıların mevzuata uygun kabul edilmesinin yanında mülkiyet sorunlarını da çözmeye yönelik olmuştur (Başar, 2022).

Şehir Plancıları Odası imar mevzuatına aykırı yapıyı *“İmarlı alanlarda kamu ve özel mülkiyete konu olan parsellerde mülk sahipleri tarafından ruhsat ve eklerine, fen ve sağlık kurallarına, kat nizamına, yapı emsal değerlerine, komşu mesafelere aykırı yapılar”* olarak açıklamaktadır (TMMOB Kentleşme ve Yerel Yönetimler Çalışma Grubu, 2004).

Türkiye'de imar affı kavramının kullanımının ortaya çıkışı, gecekondu yerleşimlerinin ortaya çıkması ile ilişkilidir. Daha sonra çıkarılan imar aflarına ilişkin düzenlemeler ise düşük gelirli/yüksek gelirli ayrımı yapmadan tüm vatandaşları da kapsayacak şekilde genişletilmiş ve alışılan, beklenen bir durum haline gelmiştir (Ersavaş ve Erdem, 2022).

Tercan (2018: 20) tarafından imar affı tanımlaması *“yürürlükte olan kurallara uyulmayarak belli bir tarih kesitine kadar gerçekleşmiş yapılaşmanın, durum ve konumu itibarıyla yasada belirtilen koşullara uygun olanların bağışlanması ve korunması”* şeklinde yapılmıştır. İlk olarak 1948 yılında Ankara ili özelinde çıkarılan kanunla hayatımıza giren imar afları, geçen zaman içerisinde kapsamı değiştirilerek ve

genişletilerek farklı kanunlar ile düzenlenmiştir. 2018 yılında İmar Barışı olarak adlandırılan ve birçok kesim tarafından imar affi olduğu kabul edilen düzenleme yapılmıştır (Kalfa Ünal, 2022).

İmar affi; yürürlükte olan yasalara uyulmayarak, belli bir zaman dilimine kadar gerçekleşmiş imar mevzuatına aykırı yapıların veya başkasına ait arsa ve araziler üzerinde bulunan gecekondularının yasallaştırılması ve mülkiyet problemlerinin çözüme kavuşturulması işlemidir. Belli dönemlerde çıkarılan imar aflarının vatandaşların kaçak yapılaşmayı kendisine göre meşrulaştırmasına imkân tanıdığı görülmektedir. Toplumda ‘‘imar mevzuatına aykırı yapılan her türlü yapının nasılsa bugün ya da yarın bir şekilde yasallaştırılacağı’’ düşüncesi oluşmuş ve vatandaşların gecekondular, ruhsatsız ya da ruhsat eklerine aykırı yapıları inşa ederken yürürlükteki mevzuatları fazla dikkate almadıkları görülmüştür (Kasparoğlu, 2019).

Türkiye’de İmar Affi Kanunları, çeşitli dönemlerde ortaya çıkan konut ihtiyacı, kentsel alanlardaki kontrolsüz yapılaşma ve ekonomik gerekçelerle çıkarılmıştır. Bu kanunlar, kaçak yapılaşmanın yasal hale getirilmesi, sosyal uzlaşının sağlanması ve ekonomik gelir elde edilmesi gibi amaçlarla yasallaştırılmış, ancak uzun vadede çeşitli tartışmalara yol açmıştır. Aşağıda, İmar Affi Kanunlarının tarihsel gelişimi ve temel düzenlemeleri özetlenmiştir.

### 2.2.1. 1948-1966: Gecekondular Sorununun Ortaya Çıkışı

Türkiye’de İmar Affi süreci, 1948 yılında çıkarılan **5218 Sayılı Kanun** (Resmi Gazete, 1948) ile başlamıştır. Bu kanun, Ankara’daki gecekonduların önlenmesini hedeflemekteydi. 1940’lı yıllarda hızlı sanayileşme ve iç göç nedeniyle artan barınma ihtiyacı, izinsiz yapılaşmayı yaygınlaştırdı. Kanun, belediye sınırları içinde ruhsatsız yapı sahiplerine arsa tahsisi yaparak sorunu çözmeye çalışmış ancak uzun vadede kaçak yapılaşmanın artışını önleyememiştir.

**775 Sayılı Gecekondular Kanunu** (Resmi Gazete, 1966), gecekondular sorununun tasfiyesi ve ıslahına yönelik daha kapsamlı bir çerçeve sunmuştur. Bu kanun, yeni gecekonduların önlenmesi, mevcut yapıların ise iyileştirilmesini sağlamak amacıyla çıkarılmıştır.

### 2.2.2. 1980’ler: Ekonomik ve Sosyal Dönüşüm

1980’ler, Türkiye’nin ekonomik yapısında liberalleşmenin hızlandığı ve kentsel alandaki kaçak yapı sorunlarının artış gösterdiği bir dönemdir. **2981 Sayılı Kanun**

(Resmi Gazete, 1984), bu sürecin en önemli yasal düzenlemelerinden biridir. Kanun, tapu tahsis belgelerinin verilmesi ve ıslah imar planlarının hazırlanması ile kaçak yapılaşmanın yasal hale getirilmesini amaçlamıştır. **3290 Sayılı Kanun** (Resmi Gazete,1986) ise 2981 Sayılı Kanun’u genişletmiş, gecekonduların imar düzenleme paylarını artırıp tapulama sürecini desteklemiştir.

Bu kanunlar, kentsel dönüşüm süreçlerini kolaylaştırmak için yasal zemin oluşturmuş, ancak uzun vadede kaçak yapılaşmayı teşvike neden olmuş, planlama disiplininin etkinliğini zayıflatmıştır.

### **2.2.3. 1990’lar: Doğal Alanlar ve Kıyı Düzenlemeleri**

1990’lar, kaçak yapılaşmanın kıyı alanları ve doğal koruma alanlarına yayıldığı bir dönemdir. **3621 Sayılı Kıyı Kanunu** (1990), kıyı alanlarındaki plansız ve yoğun yapılaşmayı kontrol altına almayı hedeflemiş, ancak kazanılmış hakları koruma politikaları nedeniyle uygulamada sorunlar yaşanmıştır.

### **2.2.4. 2000’ler: Ekonomik Gelir Odaklı Politikalar**

2000’lerde, imar affi uygulamaları ekonomik gelir elde etmeyi önceliklendiren politikalarla öne çıkmıştır. **4706 Sayılı Kanun** (2001), Hazine taşınmazlarının ekonomiye kazandırılması ve kat mülkiyetine geçişi kolaylaştırmıştır. Bu kanun, devlete gelir sağlamış ancak kentsel dokunun bozulmasını engelleyememiştir. Aynı dönemde çıkarılan **4736 Sayılı Kanun** (2002) ise ruhsatsız yapılara kamu hizmeti verilmesini sağlamış, bu da hukukun üstünlüğü ilkesini zayıflatmıştır.

### **2.2.5. 2010 ve Sonrası: Afet Riskine Odaklanma**

2010 sonrası dönem, kentsel dönüşüm ve afet riskine odaklanan düzenlemelerle dikkat çekmiştir. **6306 Sayılı Kanun** (2012), afet riski altındaki alanlarda kentsel dönüşüm projelerini desteklemek için çıkarılmış, bu alanlarda yapıların yıkılıp yeniden yapılmasını hedeflemiştir. Ancak uygulamada, sosyal adalet ve hak kayıpları gibi sorunlar görülmüştür.

Türkiye’de İmar Affi Kanunları, çeşitli dönemlerde farklı gerekçelerle çıkarılmış ve her bir düzenleme, kendi dönemine özgü sorunlara çözüm aramıştır (Çizelge 2.1). Ancak bu kanunların ortak bir sonucu, plansız yapılaşmayı meşrulaştırıp kent planlama disiplininin etkinliğini zayıflatması olmuştur. Gelecekte benzer düzenlemelerin

uygulanmasından önce, uzun vadeli kentsel sürdürülebilirlik ve toplumsal adalet gibi ilkeler gözetilmelidir.

**Çizelge 2.1:** İmar afları kategorik tablo

Kategori	Kanun Adı ve No	Çıkış Tarihi	Amaç	Kapsam
Gecekondu ve Kaçak Yapı Düzenlemeleri	5218 sayılı Kanun	22.06.1948	Ankara'daki gecekondulaşmayı önleme	Ankara ili
	775 sayılı Kanun	30.07.1966	Gecekonduların ıslahı, tasfiyesi ve yeniden yapımın önlenmesi	Tüm Türkiye
	1990 sayılı Kanun	15.05.1976	Gecekondulara af getirme	Gecekondu
	2805 sayılı Kanun	21.03.1983	Kaçak yapıların düzenlenmesi	Tüm Türkiye
	2981 sayılı Kanun	08.03.1984	Tapu tahsis belgesi düzenlenmesi	Tüm Türkiye
	3290 sayılı Kanun	07.06.1986	2981 sayılı kanunun genişletilmesi	Tüm Türkiye
	3366 sayılı Kanun	26.05.1987	Tapu tahsisi yerine doğrudan tapu verilmesi	Tüm Türkiye
	3414 sayılı Kanun	11.03.1988	Gecekondu kanununda değişiklik	Tüm Türkiye
Kıyı ve Doğal Alan Düzenlemeleri	3621 Sayılı Kanun	04.04.1990	Kıyı alanlarındaki yapılaşmayı düzenleme	Kıyı alanları
Hazine Taşınmazlarının Kullanımı ve Devri	5228 sayılı Kanun	06.07.1948	Konut yapımını teşvik etme	Tüm Türkiye
	7367 sayılı Kanun	29.07.1959	Belediyelere arazi devri	Belediye hudutları
	4706 Sayılı Kanun	29.06.2001	Hazine taşınmazlarının değerlendirilmesi	Tüm Türkiye
Afet Riski ve Kentsel Dönüşüm	6306 Sayılı Kanun	16.05.2012	Afet riski altındaki alanların dönüşümü	Tüm Türkiye
Konut Üretimini Teşvik Düzenlemeleri	5431 sayılı Kanun	11.06.1949	Ruhsatsız yapılar için düzenleme	Ankara ve diğer iller
	6188 sayılı Kanun	29.07.1953	İzinsiz yapılar hakkında düzenleme	Belediye sınırları
	2960 sayılı Kanun	22.11.1983	Boğaziçi bölgesinde gecekondu ve kaçak yapı düzenlemeleri	Boğaziçi alanı
Kamu Hizmetlerine Erişim Düzenlemeleri	4736 Sayılı Kanun	19.01.2002	Yapı kullanma izni olmayan yapılara kamu hizmeti sağlanması	Tüm Türkiye

### 2.3. Yurt Dışında İmar Affı Niteliğindeki Uygulama Örnekleri

Türkiye'deki imar affı uygulamaları, özellikle 1980'lerden itibaren belirli periyotlarla gündeme gelmiştir. Kaçak yapılaşmanın yasallaştırılmasını amaçlayan bu politikalar, benzer şekilde dünyanın farklı ülkelerinde de uygulanmaktadır. Çalışmanın

bu bölümünde, çeşitli ülkelerdeki imar affi uygulamalarını incelemek, incelenen uygulamaların Türkiye ile benzerliklerini ve farklılıklarını ortaya koymak amaçlanmıştır.

### 2.3.1. İtalya'da İmar Afları

Romano ve ark. (2021) bu konu ilgili çalışmalarında; İtalya'daki kaçak yapılaşma sorununun karmaşıklığını ele almakta ve bu sorunun ulusal arazi politikaları açısından neden etkili bir şekilde yönetilemediğini açıklamaktadır. Kaçak yapılaşma, genellikle yerel belediyeler tarafından belirlenen kuralların ihlaliyle gerçekleşir. Ancak, bu ihlallerin kesin bir ölçümünü yapmak oldukça zordur çünkü mevcut veriler eksik, bölgesel farklılıklar gösteren ve zaman zaman önyargılı yorumlanan bilgilere dayanmaktadır.

Kaçak yapılaşma genellikle Güney İtalya'da daha yaygın olarak algılansa da, çalışmada bu olgunun ülke genelinde tüm sosyal sınıfları etkileyen bir mesele olduğu; sadece ekonomik zorluklar nedeniyle değil, aynı zamanda imar prosedürlerinden kaçınmak veya mülk değerini artırmak amacıyla da kaçak yapılar inşa edildiği vurgulanmaktadır.

Çalışmada, kaçak yapılaşmanın farklı biçimleri tanımlanmaktadır: (1) Tamamen izinsiz yapılar: Herhangi bir resmi izin veya ruhsat alınmadan yapılan yapılar. (2) Onaylanan projeye aykırı genişletmeler: Binanın resmi izinle inşa edilmiş olmasına rağmen, sonradan yapılan genişletme veya değişiklikler. (3) Kullanım amacının değiştirilmesi: Konut olarak onaylanmış bir yapının ticari amaçlarla kullanılması gibi durumlar. (4) Doğal veya koruma alanlarında yapılan kaçak yapılar: Çevresel ve peyzaj açısından kritik bölgelerde yasaların ihlal edilmesiyle gerçekleştirilen yapılaşma.

Romano ve ark.'na (2021) göre kaçak yapıların büyük bir kısmı, belediyeler tarafından yeterince denetlenmediği için varlığını sürdürmektedir. Özellikle kırsal ve dağınık alanlarda yapılan kaçak yapılar, yerel yönetimlerin gözetiminden kolaylıkla kaçabilmektedir. İtalya, kaçak yapılaşmayı kontrol altına almak yerine, geçmişte birçok kez imar afları çıkararak bu yapıları yasallaştırma yoluna gitmiştir. Ülkede bugüne kadar üç büyük ulusal imar affi çıkarılmıştır: (1) 1985 Affi ile kaçak yapıların belirli kriterlere göre yasallaştırılmasına izin verilmiştir. 1,5 milyondan fazla başvuru yapılmış ve yaklaşık 930.000 başvuru onaylanmıştır. Affin amacı, yaygın kaçak yapılaşmayı kontrol altına almak ve yerel yönetimlerin bu yapıları denetlemesine yardımcı olmaktır. (2) İlk aftan sonra kaçak yapılaşmanın hız kesmeden devam etmesi nedeniyle ikinci bir af olan 1994 Affi getirilmiştir. Bu affa 312.000'den fazla başvuru yapılmış, bunların yaklaşık

167.000'i onaylanmıştır. Ancak, bu süreçte kaçak yapılaşmanın azalması beklenirken, tam tersi bir etki yarattığı gözlemlenmiştir. (3) 2003 yılında üçüncü büyük imar affı çıkarılmış ve 214.000'den fazla başvuru yapılmıştır. Ancak, 70.000'den az yapı yasallaştırılmış ve büyük bir kısmı değerlendirme sürecinde bekletilmiştir. Eleştirilenler, bu affın kaçak yapılaşmayı teşvik ettiğini ve çevresel zararları artırdığını savunmuştur.

Bu üç affın ardından, 2010-2012 yılları arasında en az 17 yeni af teklifi sunulmuş, ancak yasalaşmamıştır. Bu durum, İtalya'daki bazı politikacıların imar aflarını kaçak yapılaşmaya karşı etkili bir çözüm olarak görmeye devam ettiğini göstermektedir.

*İtalya'da imar aflarının olumsuz etkileri:* Sürekli af çıkarılması, insanların yasal prosedürlere uymak yerine kaçak yapı inşa etmeye devam etmelerine neden olmuştur. Her yeni af kaçak yapılaşmayı teşvik etmektedir. İmar afları, doğal alanlarda inşa edilen yapıları yasallaştırarak çevreyi olumsuz etkilemiştir. Kaçak yapıların yasallaştırılması, belediyeler için altyapı ve hizmet maliyetlerini artırmıştır.

Çalışmada örneklem alanı olarak Lesina (Torre Mileto) kaçak yapılaşması incelenmiştir. İtalya'daki en bilinen kaçak yapılaşma olaylarından biri Lesina'daki Torre Mileto bölgesinde yaşanmıştır. Bu bölge, yaklaşık 400 hektarlık bir alanda 2.000'den fazla kaçak binanın inşa edildiği bir alan olarak dikkat çekmektedir. 1970'lerden itibaren burada kaçak yapılaşma başlamış, ancak 1977 yılına kadar resmi bir yasal kısıtlama getirilmemiştir. 1981'de bölge doğal koruma alanı ilan edilmiş, ardından 1995'te Gargano Ulusal Parkı sınırları içine alınmıştır. Ancak bu yasaklara rağmen, kaçak yapılar zamanla artmış ve belediyeler bu soruna müdahale etmekte yetersiz kalmıştır. 2004 ve 2009 yıllarında kaçak yapıların yıkılması için kararlar alınmış, ancak çok azı uygulamaya konulmuştur. Sonuç olarak, yıllar içinde yerel yönetimler bu binaları yasallaştırma yönünde adımlar atarak kaçak yapı sahiplerine çeşitli imar düzenlemeleri sunmuştur.

Bu örnek, İtalya'da kaçak yapılaşmanın uzun vadede nasıl meşrulaştırıldığını ve devletin bu konuda genellikle etkisiz kaldığını göstermektedir. Çalışma ile İtalya'daki kaçak yapılaşma sorunu, güçlü bir denetim ve caydırıcı önlemler olmadan çözülemeyeceği belirtilmiştir. Denetim mekanizmaları güçlendirilmesi, belediyelerin kaçak yapılaşmayı erken aşamalarda tespit edebilmesi için daha fazla teknik ve idari kaynak sağlanması, ulusal düzeyde bir veri tabanı oluşturulması ve kaçak yapılaşmayı izlemek için merkezi bir sistemin kurulması gerektiği değerlendirilmiştir. Ayrıca af politikalarına son verilmesinin gerektiği, sürekli yenilenen imar aflarının kaçak yapılaşmayı caydırmak yerine teşvik ettiği, bunun yerine, kaçak yapılarla ilgili daha sert yasal yaptırımlar uygulanmasının gerektiği ortaya konulmuştur. Sonuç olarak, İtalya'da kaçak yapılaşmayı

kalıcı olarak kontrol altına almak için mevcut politikalardan daha güçlü ve sürdürülebilir çözümler üretilmesinin gerektiği vurgulanmıştır.

### 2.3.2. Yunanistan'da İmar Afları

Potsiou ve Boulaka (2012) çalışmalarında Yunanistan'daki kayıt dışı yapılaşmayı ve bununla mücadele için çıkarılan yasal düzenlemeleri ele almışlardır.

Yunanistan'da yasal düzenlemelerin tarihçesi:

*2009 Öncesi Durum:* Yunanistan'da kayıt dışı yapılaşma uzun yıllardır devam etmektedir. Kaçak yapılar genellikle özel mülkiyete ait arazilerde inşa edilmekte ancak imar planına ve yapı yönetmeliklerine aykırı oldukları için resmi statüleri bulunmamaktadır. Plansız alanlarda inşaat izni almak için çok sayıda devlet kurumundan onay almak gerektiğinden süreç uzun ve pahalıdır. Çoğu vatandaş, yüksek maliyetler ve bürokrasi nedeniyle kaçak yapılaşmaya yönelmiştir.

*2009 - İlk Yasal Düzenleme (Eylül 2009):* Yunanistan hükümeti, imar planı olan bölgelerdeki küçük çaplı usulsüzlükleri (örneğin açık alanların kapatılması) yasalılaştırmak için bir düzenleme getirmiştir. Ancak bu yasa, yalnızca binanın yasal sınırları içinde kalan değişiklikleri kapsamaktadır. Yargı çevreleri ve muhalefet, bu düzenlemenin anayasal olmadığını savunmuştur.

*2010 - Yeni Yasa (3843/2010):* Ekonomik kriz nedeniyle hükümet, yeni bir yasa çıkararak kaçak yapıların 40 yıl süreyle resmileştirilmesini sağlamıştır. Ancak bu yasa, kaçak yapı sahiplerine mülkiyet hakkı vermemekte, sadece belirli bir süre boyunca yıkımı önlemektedir. Bu yasa ile toplanan cezaların Yeşil Fon adı verilen bir çevre koruma fonuna aktarılması düzenlenmiştir. Yine de yasa etkisiz kaldı çünkü kaçak yapı sahiplerinin beyanname vermesi zorunluluğu bulunmamakta ve tapu işlemleri engellenmemektedir.

*2011 - Daha Kapsamlı Yasa (4014/2011):* Bu yasa, kaçak yapı sahiplerini yapılarını resmileştirmeye zorunlu kılmıştır. Herhangi bir taşınmaz satılmadan veya devredilmeden önce bir mühendis tarafından kontrol edilmesi ve kaçak olmadığının belgelenmesi zorunlu hale getirilmiştir. Yasa, kaçak yapıların 30 yıllık geçici bir statü kazanmasını sağlamıştır. Ancak kaçak yapı sahiplerinin, beyanname vermesi ve belirli bir ücret ödemesi gerekmektedir.

Yunanistan'da kaçak yapılaşma sorununun temel sebebi, karmaşık ve pahalı şehir planlama sistemidir. 2009'dan itibaren çıkarılan yasalar, kaçak yapı sahiplerine geçici çözümler sunsa da, kalıcı bir çözüm getirememiştir. 30 yıl süren geçici yasal statü,

vatandaşlarda güvensizlik yaratmış ve yasaların etkinliği düşük kalmıştır. Yunanistan'da uzun vadede, daha kapsamlı şehircilik reformlarına ihtiyaç duyulmaktadır (Potsiou ve Boulaka, 2012).

### 2.3.3. Portekiz'de İmar Afları

Pedro ve ark. (2009) çalışmalarında Portekiz'de Kaçak Yapılar ve Yerel Yönetimlerin Rolü üzerinde değerlendirmeler yapmışlardır: Portekiz'de kaçak yapılar, özellikle büyük şehirlerin çevresinde ve kırsal alanlarda önemli bir sorun hâline gelmiştir. Bu yapılar, genellikle imar planlarına aykırı şekilde inşa edilmiş olup, altyapı ve güvenlik açısından çeşitli riskler barındırmaktadır. Kaçak yapılaşmayla mücadelede yerel yönetimler, merkezi hükümet ve özel sektör farklı sorumluluklar üstlenmektedir. Bu bağlamda, kaçak yapıların yasallaştırılması, dönüştürülmesi ve denetlenmesi için çeşitli dönemlerde yasal düzenlemeler yapılmıştır.

Kaçak yapılarla mücadelede yasal tarihsel süreç 1951 Genel Bina Yönetmeliği ile başlamıştır. Portekiz'de bina yönetmeliklerinin temelini oluşturan bu düzenleme, güvenlik, sağlık ve estetik gibi konuları kapsamakla birlikte, zamanla kaçak yapılaşmaya karşı yetersiz kalmıştır. Kaçak yapıların yaygınlaşmasıyla birlikte, 1984 Kaçak Yapı Yasası (Decreto-Lei 243/84) yürürlüğe girmiştir. Bu yasa, belirli şartları sağlayan kaçak yapıların yasallaştırılmasını mümkün kılmıştır. Bu yasa sonrası Amadora ve Loures Bölgelerinde elektrik, su ve kanalizasyon altyapısı tamamlanarak uygun yapılar ruhsatlandırılmıştır.

1990'lı yıllarda özellikle büyük şehirlerde gecekonduların mahalleleri artmıştır. 1995 yılında çıkarılan 1995 Kaçak Yapıların Dönüşümü Yasası (PER – Programa Especial de Realojamento) ile kaçak yapıların dönüşümü ve sosyal konut projeleri teşvik edilmiştir. Musgueira'da (Lizbon) gecekonduların bölgeleri yıkılarak modern konut projeleri geliştirilmiştir. Cabedelo'da (Porto) sahil bölgelerinde kaçak yapılar sosyal konut projeleriyle dönüştürülmüştür.

2007 yılında yapılan Yapı Denetim Reformlarıyla, belediyelerin kaçak yapılar üzerindeki doğrudan denetim yetkisi azaltılarak özel sektöre devredilmiştir. Madeira ve Azor Adalarında özel sektör denetçileri, bölgesel yönetmeliklere göre kaçak yapı denetimleri gerçekleştirmiştir. Algarve Kıyı Bölgesinde turistik alanlarda kaçak yapıların denetimi özel firmalar tarafından yürütülmüştür.

Portekiz'de belediyeler, kaçak yapılar konusunda doğrudan yetkili olup, imar planlaması, yapı ruhsatlandırma ve denetim süreçlerini yürütmektedir. Ancak, bu süreçlerde teknik

ve finansal yetersizlikler nedeniyle çeşitli zorluklarla karşılaşmaktadır. Belediyeler tarafından uygulanan kaçak yapı yasallaştırma programları da bulunmaktadır.

Amadora Belediyesince (Lizbon) altyapı tamamlanarak uygun kaçak yapılar ruhsatlandırılmıştır. Porto ve Vila Nova de Gaia Belediyesi kaçak yapıları kentsel dönüşüm projeleriyle yenilemiştir. Almada Belediyesi vatandaşlara uygun dönüşüm kredileri sağlanarak kaçak yapılar imara uygun hâle getirilmesini sağlamıştır.

Belediyelerin karşılaştığı zorlukların başında mali kaynak eksikliği gelmektedir. Küçük belediyeler kaçak yapılarla mücadelede yeterli finansmana sahip değildir. Teknik uzman yetersizliği nedeniyle denetim süreçleri aksamaktadır. Kaçak yapıların yasallaştırılması veya yıkımı konusunda belediyeler siyasi baskılarla da karşılaşabilmektedir.

Kaçak yapılarla mücadelede dijital çözümler de bulunmaktadır. Büyük şehirlerde kaçak yapıların tespiti için dijital denetim sistemleri geliştirilmiştir. Lizbon Akıllı Şehir Projesi ile uydu görüntüleme ve yapay zekâ tabanlı analiz sistemleri kullanılarak kaçak yapılar tespit edilmektedir. Porto Belediyesi'nin Dijital Denetim Sistemi ile kaçak yapı şikâyetleri haritalandırılarak öncelikli müdahale bölgeleri belirlenmektedir.

Pedro ve ark. (2009) kaçak yapılarla mücadelede yerel yönetimler için çözüm önerileri getirmişlerdir:

- Plansız alanların düzenli takibi ve imar planlarının güncellenmesi,
- AB fonları ve yerel vergilerle kaçak yapı dönüşüm projeleri desteklenmesi,
- Belediyelerin denetim yetkileri artırılması, özel sektörle etkin iş birlikleri kurulması,
- Ruhsat süreçlerinin kolaylaştırılması, kaçak yapılaşmanın risklerinin halka anlatılması,
- Uydu görüntüleme, yapay zekâ analizleri ve coğrafi bilgi sistemleri kullanılarak kaçak yapıların tespiti hızlandırılması.

Pedro ve ark. (2009) sonuç olarak Portekiz'de kaçak yapılarla mücadelenin, belediyeler, merkezi hükümet ve özel sektör arasında iş birliği gerektiren bir süreç olduğunu, Lizbon, Porto ve Amadora gibi büyük belediyelerin, kaçak yapıları yasallaştırmak veya dönüştürmek için çeşitli projeler geliştirdiğini, ancak kırsal bölgelerde teknik kapasite ve mali kaynak eksikliği nedeniyle denetim süreçlerinin yetersiz kaldığını gözlemlemişlerdir. Gelecekte, dijital denetim sistemleri, akıllı şehir uygulamaları ve vatandaş katılımını teşvik eden politikalar, yerel yönetimlerin kaçak yapılarla mücadelesini daha etkin hâle getirebileceği ve belediyelerin merkezi

hükümetten alacağı desteklerin artırılmasının ve uluslararası fonlardan yararlanma kapasitesinin güçlendirilmesinin de kaçak yapı sorununa uzun vadeli çözümler sağlayacağı belirtilmiştir.

#### **2.3.4. Post-Komünist Ülkelerdeki İmar Afları**

Tsenkova (2010) çalışmasında post-komünist şehirlerde gayri resmi yerleşimlerin oluşumunu, çeşitliliğini ve temel nedenlerini ele almaktadır. Çalışma, bu yerleşimlerin ortaya çıkışını şehirleşme dalgalarına, göç hareketlerine, eksik mekânsal planlamaya, karmaşık yasal düzenlemelere ve yetersiz konut politikalarına bağlamaktadır.

Arnavutluk'ta 1990'ların başında komünist rejimin çökmesiyle kırsal alanlardan büyük şehir merkezlerine yoğun bir iç göç yaşandığı, Tiran, Durrës ve Vlorë çevresinde büyük ölçekli kaçak konutlar inşa edildiği, yerleşimlerin genellikle tarımsal alanlar ve eski sanayi bölgeleri üzerinde altyapısız ve plansız şekilde oluştuğu ve özellikle Kamza bölgesinin büyük bir gecekondu alanına dönüştüğü belirtilmiştir. 2004 yılında Viyana Deklarasyonu kapsamında, Arnavutluk hükümeti gayri resmi yerleşimleri yasallaştırma sürecini başlatmıştır. 2007 yılında ALUIZNI (Legalizasyon Ajansı) kurulmuş ve 350.000 mülkiyet başvurusu alınmıştır. Tiran'ın çevresinde bulunan bazı gecekondu bölgelerinin altyapı hizmetlerine erişim sağlanmıştır. Ancak mülkiyet hakları konusunda karmaşık yasal süreçler nedeniyle ilerleme çok yavaş olmuştur. Kamza gibi bazı bölgelerde halk, kendi çabalarıyla yollar ve sosyal hizmetler geliştirmiştir. Ancak mülkiyet hakları hala çözülemediği için altyapı yatırımları sınırlı kalmıştır.

Romanya'da 1990'larda tarım arazilerinin özelleştirilmesiyle, birçok arazi gayri resmi konut alanına dönüşmüştür. Pitești, Bükreş, Cluj-Napoca gibi büyük şehirlerde tarım arazilerinin üzerine kaçak konutlar inşa edilmiştir. Gayri resmi konutlar yalnızca düşük gelirli değil, orta sınıf tarafından da tercih edilmiştir. Pitești Projesi ile tarım arazilerinin imara açılması ve altyapı hizmetlerinin sağlanması için bir plan geliştirilmiştir. 2001 İmar Yasası, kaçak yapı sahiplerine mülkiyet hakkı kazandırmıştır. 2005 sonrası, şehir sınırları genişletilerek kaçak yapıların yasallaşması sağlanmıştır. Planlama sürecine yerel halkın katılımı sağlandığı için daha başarılı sonuçlar alınmıştır. Ancak mülkiyet devri ve altyapı geliştirme süreçleri bölgesel olarak farklılık göstermektedir.

Bulgaristan'da Sofya ve Filibe çevresinde, özellikle Roma toplulukları altyapısız gecekondu bölgelerinde yaşamaktadır. Karadeniz kıyılarında, kaçak yazlık evler yaygındır. Sanayi bölgelerindeki terk edilmiş araziler üzerinde kaçak yapılaşma vardır.

2004'te Viyana Deklarasyonu imzalanmıştır. 2007 İmar Yasası ile kaçak yapı sahiplerine tapu hakkı tanınmıştır. Ancak mülkiyet süreçleri yavaş ilerlemekte ve bürokrasi süreci zorlaştırmaktadır. Yasal çerçeve oluşturulmuş ancak uygulamalar çok yavaş ilerlemektedir. Altyapı hizmetleri sağlanamadığı için birçok mahalle gelişmemektedir.

Hırvatistan'da Dalmaçya kıyılarında kaçak yazlık evler büyük bir sorun teşkil etmektedir. 1995'te yasallaştırma süreci durdurulduğunda kaçak yapılaşma büyük oranda artmıştır. Vir Adası'nda 9.000 kaçak bina, Rogoznica'da 1.800 kaçak yapı bulunmaktadır. 2003'te kaçak yapıların bir kısmı yasallaştırılmış, bir kısmı ise yıkılmıştır. Sahil şeridindeki kaçak yapılar için sıkı denetimler getirilmiştir. Yasal süreçlerin netliği nedeniyle yasallaştırma süreci nispeten başarılı olmuştur. Ancak kaçak yapı sahiplerinin çoğu vergiler ve imar bedelleri çok yüksek olduğundan süreçten memnun değildir.

### 2.3.5. Sırbistan'da İmar Afları

Grubovic (2006) yaptığı çalışmaya göre Sırbistan Belgrad'da yasadışı yapılaşma, özellikle 1970'ler ve 1980'lerdeki sosyalist konut politikalarının bir sonucu olarak başlamıştır. Merkezi planlamaya dayalı sosyalist sistem, konut ihtiyacını karşılamakta yetersiz kalınca halk, özellikle kırsaldan kente göç edenler, çareyi izinsiz bina yapımında bulmuştur. Bu süreçte, devlet illegal yapılaşmayı görmezden gelerek dolaylı olarak teşvik etmiştir.

Ancak, 1990'larda yaşanan ekonomik kriz, Yugoslavya'nın dağılması, savaşlar ve siyasi çalkantılar, yasadışı yapılaşmanın yeni bir boyut kazanmasına yol açmıştır. Önceki dönemlerde yalnızca barınma ihtiyacı için yapılan kaçak yapılar, siyasi elitlerin ve rant çevrelerinin çıkar sağladığı bir mekanizmaya dönüşmüştür.

İmar afları, genellikle hükümetlerin yasadışı yapılaşmayı meşrulaştırarak ekonomik ve siyasi fayda sağlamaya çalıştıkları düzenlemelerdir. Belgrad ve Sırbistan özelinde, yasadışı yapılaşma üzerine çeşitli af süreçleri yaşanmıştır.

Sosyalist Dönem (1945-1990):

Konut ihtiyacı büyük ölçüde devlet eliyle karşılanmıştır. Ancak kırsaldan gelen göç dalgası nedeniyle altyapı yetersiz kaldı ve kaçak yapılar artmıştır. Devlet, bu yapıları yıkmak yerine sessiz kalmış ve zaman zaman af benzeri düzenlemelerle fiili durumu kabul etmiştir. 1980'lerin sonlarına doğru, merkezi planlamanın etkisizliği nedeniyle konut politikaları gevşetilmiştir.

Yugoslavya'nın Dağılması ve 1990'lar: Kaos ve Rant Düzeni:

Savaşlar, ambargolar ve ekonomik çöküş, Belgrad'da ciddi bir kriz yaratmıştır. Devletin denetleme gücü azalmış ve kaçak yapılaşma tamamen kontrolsüz hale gelmiştir. Siyasi elitler, bu süreci kullanarak Dedinje gibi elit bölgelerde büyük kaçak villalar inşa etmiştir. Belediyeler, bazı gruplara siyasi destek karşılığında imar izinleri vermeye başlamıştır. 1997-2000 döneminde, Sırbistan'daki siyasi muhalefet belediyelerde güç kazanınca, bu kez onlar da kendi destekçilerine imar ayrıcalıkları tanımıştır.

2000 Sonrası: Yasal Düzenlemeler ve Af Süreçleri:

2000 yılında Milosevic'in devrilmesiyle, yasadışı yapılaşmaya yönelik daha ciddi tedbirler gündeme gelmiştir. 2003'te çıkarılan yasayla kaçak yapıların yasallaştırılması süreci başlatılmıştır. Ancak, Belgrad'daki kaçak bina sayısı 100.000-200.000 arası olarak tahmin edildiğinden süreç çok yavaş ilerlemiştir.

2010'larda, kentsel dönüşüm projeleri kapsamında yasadışı yapıların kademeli olarak yasal statüye kavuşturulması hedeflenmiştir.

Belgrad'da özelinde imar afları, sorunu çözmek yerine daha da büyüten bir etki yaratmıştır. Yasadışı yapılaşma teşvik edilmiş, affa güvenen yeni gruplar, kaçak bina yapmaya devam etmiştir. Yolsuzluklar artmış, siyasi elitler, imar izinlerini bir güç aracı olarak kullanmıştır. Kent planlaması zarar görmüş, altyapısız ve düzensiz yapılaşma Belgrad'ın kontrolsüz genişlemesine neden olmuştur.

Belgrad'daki yasadışı yapılaşma süreci, imar aflarının sadece kısa vadeli çözümler sunduğunu ve uzun vadede kentleşme problemlerini derinleştirdiğini göstermektedir. Özellikle 1990'larda siyasi aktörlerin ve rant çevrelerinin yasadışı yapılaşmadan nasıl faydalandığı açıkça görülmüştür.

Bu sürecin çözümü için;

Şeffaf ve hesap verebilir bir imar politikası geliştirilmesi, af yerine düzenli ve denetimli kentsel dönüşüm projelerinin uygulanması ve siyasi aktörlerin şehircilik politikalarına müdahalesinin sınırlandırılması gibi önlemler alınması gerektiği belirtilmiştir.

#### **2.4.Türkiye'deki ve Yurtdışındaki İmar Affi Uygulamalarının Kıyaslaması**

Türkiye'deki İmar Affi uygulamaları yurtdışı uygulamaları kıyaslandığında;

- İtalya'da da Türkiye'de olduğu gibi birçok kez yapı affi uygulaması çıkarılmıştır. Her uygulamanın son kez olacağı belirtilse de yeni uygulamalar yapılmaya devam edilmiştir. Her bina affına kadar geçen sürede kaçak inşaat sayısının arttığı görülmüştür.

Türkiye’den farklı olarak İtalya’da bir Belediye Başkanının kaçak yapılaşmaya oy endişesi ile izin vermesi sebebi ile on sekiz ay hapis cezası verilmiştir.

- Yunanistan’daki uygulama Türkiye’dekinden farklı olarak daha sınırlayıcı bir uygulama olarak karşımıza çıkar. Yunanistan’da kentsel alanlarda bulunan binalardaki küçük değişikliklere izin verilmiştir. Türkiye’de ise aflar daha geniş kapsamlıdır.

- Portekiz’de ise Türkiye’den farklı olarak sonradan uygun hale getirme müessesesi yerel idarelerin inisiyatifindedir. Türkiye’deki son uygulama olan İmar Barışına benzer bir şekilde Portekiz kanun koyucusu da imar aflarına ekonomik olarak bakmaktadır.

- Bulgaristan’da 2003 yılına kadar yapılan kaçak yapıları için bina doğrulama seçeneği verilmiş ve bu uygulamanın seçimlerden önce oy kazanmak amacıyla yürürlüğe girdiği ileri sürülmüştür. Türkiye’de de İmar Barışı uygulamasının hemen seçimlerden önce oy endişe ile çıkarıldığına dair görüşler bulunmaktadır. Türkiye’deki İmar Afları ile vatandaşa verilen Tapu Tahsis Belgesi ve YKB gibi belgelerin benzeri olarak Bulgaristan’da da Tolerans Belgesi adlı belge 1998 yılına kadar inşa edilen yapılara verilmektedir.

- Post-Komünist ülkelerdeki ve Sırbistan’daki imar afları savaş gibi nedenlerle ortaya çıktığından gerek oluşum gerekse gelişim ve çözüm süreçleri açısından Türkiye’deki uygulamalardan farklılıklar içermektedir.

## 2.5. İmar Barışı Düzenlemesi

İmar Barışı; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (ÇŞB) tarafından bakanlığın [imarbarisi.csb.gov.tr](http://imarbarisi.csb.gov.tr) resmi internet sitesinde paylaşılan İmar Barışı Bilgilendirme Broşüründe “*İmar mevzuatına veya ruhsata aykırı yapılara verilecek yapı kayıt belgesiyle vatandaşlarımızın imar sorunlarının çözülmesidir*” şeklinde tanımlanmıştır. İmar Barışı’nın hedefi ise “*Vatandaşlarımızın devletle ihtilaflı durumunu ortadan kaldırmak, imara aykırı, ruhsatsız veya ruhsat eklerine aykırı olan yapıların kayıt altına alınması yoluyla bu yapılara yasallık kazandırmak*” olarak açıklanmıştır (İmar Barışı Broşürü, 2018).

Aynı belgede; İmar Barışına Türkiye’deki imara aykırı oranının %50’lere ulaştığı ve bunun da 13 milyon bağımsız bölüm gibi bir sayıya tekabül ettiği, vatandaş ve belediyeler arasında imar kaynaklı sorunların mahkemelerde altından kalkılamayacak bir yoğunluğa ulaştığı, imara aykırı yapıların yıkılması konusunda aksaklıklar yaşandığı, bu

durumlardan dolayı vatandaşların elektrik, su, doğal gaz kullanımlarından mahrum kaldıkları ya da bunları kaçak kullanmak zorunda kaldıkları belirtilerek bu gibi sorunların çözümü için İmar Barışı düzenlemesine ihtiyaç duyulduğu belirtilmiştir (İmar Barışı Broşürü, 2018).

### 2.5.1. Yasal düzenleme

İmar Barışına ilişkin ilk düzenleme, 18.05.2018 tarihli ve 30425 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 7143 sayılı Vergi ve Diğer Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanunun 16. maddesi ile 3194 sayılı İmar Kanunu'na eklenen Geçici 16. Maddedir (3194 sayılı İmar Kanunu, 1985). Sonrasında ise;

27.12.2018 tarihli ve 7159 sayılı Kanunun 4'üncü maddesiyle,  
04.07.2019 tarihli ve 7181 sayılı Kanunun 14'üncü maddesiyle ve  
08.04.2022 tarihli ve 7394 sayılı Kanunun 13'üncü maddesiyle düzenlemeler yapılmıştır (3194 sayılı İmar Kanunu, 1985).

Anayasa Mahkemesinin 24/9/2020 tarihli ve E.:2019/21; K.:2020/51 sayılı Kararı ile 27/12/2018 tarihli ve 7159 sayılı Kanunun 4'üncü maddesiyle eklenen “ve 2960 sayılı Kanun” ibaresi ve “*Ek kroki ile sınır ve koordinat listesi*” iptal edilmiştir. İmar Barışı düzenlemesinin son hali; EK-1'de sunulmuştur.

Başvuru ve ödeme süreleri ile ilgili yapılan düzenlemelerden 31.10.2018 tarihli ve 30581 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 257 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile YKB başvuru süresi 31.12.2018 tarihine kadar uzatılmıştır. 31.12.2018 tarihli ve 30642 sayılı 4. Mükerrer Resmî Gazetede yayımlanan 538 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile YKB başvuru süresi 15.06.2019 tarihine kadar, YKB bedel ödeme süresi 30.06.2019 tarihine kadar uzatılmıştır.

01.07.2019 tarihli ve 30818 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 1267 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile YKB bedel ödeme süresi “yapı kayıt bedelinin en az %25'inin 31.07.2019 tarihine kadar peşin olarak, kalan kısmının ise takip eden aylarda taksitli olarak ve her ayın birinde kalan kısmın %2 oranında artırılması suretiyle hesaplanacak miktarın yatırılması” şartıyla 31.12.2019 tarihine kadar uzatılmıştır.

İmar Barışına ilişkin kanun düzenlemesi sonrasında 06.06.2018 tarihli ve 30443 sayılı Resmî Gazetede “*Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar*” yayımlanmıştır. Bu usul ve esaslarda 20.09.2018 tarihli ve 30541 sayılı Resmî Gazete ve 08.05.2020 tarihli ve 31121 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan değişiklikler yapılmıştır.

Bu düzenlemeler ile; YKB müracaatına, YKB bedelinin hesaplanması ve ödenmesine, YKB verilen Hazineye ait taşınmazların satışına, YKB düzenlenmeyecek yapılar ile bu belgenin düzenlenmesi safhasında yalan beyanda bulunanlar hakkında yapılacak işlemlere ilişkin hususlar belirlenmiştir.

Bunların dışında ÇŞB tarafından 06.07.2018 tarihli ve 1787 (2018/8) sayılı Genelge çıkarılmıştır. Genelgede; Lisanslı Harita ve Kadastro Mühendislik Bürolar ve Serbest Harita Kadastro Mühendislik ve Müşavirlik Büroları tarafında yapılacak işlemler, Kadastro Müdürlüklerince yapılacak iş ve işlemler ile Tapu Müdürlüklerince yapılacak işlemlerin nasıl yürütüleceği düzenlenmiştir. Söz konusu Genelgede de ÇŞB'nın 12.10.2018 tarih ve 27553936-120.18(020)-E.2857391 sayılı Makam Oluru ile düzenlemeler yapılmıştır.

### **2.5.2. Yapı Kayıt Belgesi (YKB)**

#### ***YKB Alma Şartları:***

İmar Barışı düzenlemesi kapsamında YKB alınabilmesi için, öncelikle ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı bir yapının bulunması gerekmektedir. Ruhsatlı veya ruhsat ve eklerine uygun bir yapının imar barışı kapsamında değerlendirilmesine ise imkân bulunmamaktadır.

İmar Barışı düzenlemesi kapsamında bir yapı için YKB alınabilmesi, yapının imar mevzuatına aykırılıklarının 31.12.2017 tarihinden önce yapılmış olması koşuluna bağlıdır. Bu tarihten sonra yapılan aykırılıklar için YKB alınamayacağı gibi, YKB alınmış yapılara bu tarihten sonra inşaat alanını artıran ilaveler de yapılamayacaktır. Yine 31.12.2017 tarihinden önce yapılmış olmakla birlikte sonrasında yıkılmış yapılar için de YKB alınamayacaktır.

İmar Barışı düzenlemesi kapsamında;

*“1) 18.11.1983 tarihli ve 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu’nda tanımlanan Boğaziçi sahil şeridi ve öngörünüm bölgesi içinde, 3194 sayılı Kanunun geçici 16 ncı maddesi uyarınca adı geçen Kanuna eklenmiş olan kroki ile listede sınır ve koordinatları gösterilen alanda,*

*2) İstanbul tarihi yarımada içinde 3194 sayılı Kanunun geçici 16 ncı maddesi uyarınca adı geçen Kanuna eklenmiş olan kroki ile listede sınır ve koordinatları gösterilen alanlarda,*

*3) 19.05.2014 tarihli ve 6546 sayılı Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihi Alan Başkanlığı Kurulması Hakkında Kanunun 2 nci maddesinin birinci fıkrasının (e)*

*bendinde belirlenmiş Tarihi Alanda,*” YKB alınmasına imkân bulunmamaktadır (Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar, 2018).

İmar Barışı düzenlemesi kapsamında, “*Kesinleşmiş planlar neticesinde sosyal donatı alanı olarak belirlenmiş ve Maliye Bakanlığınca aynı amaçla değerlendirilmek üzere ilgili kurumlara tahsis edilmiş Hazineye ait taşınmazlar üzerinde*” YKB alınmasına imkân bulunmamaktadır (Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar, 2018).

İmar Barışı düzenlemesi kapsamında, “*Üçüncü kişilere ait özel mülkiyete konu taşınmazlar üzerinde*” YKB alınmasına imkân bulunmamaktadır (Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar, 2018).

İmar Barışı düzenlemesi kapsamında yapılacak başvuruların, E-Devlet Kapısı üzerinden yapılacağı açıklanmış olup, başvuru için;

- “1) *E-devlet şifresi*
- 2) *Geçerli bir cep telefonu numarası*
- 3) *Geçerli bir e-posta adresi*
- 4) *Beyan edilecek yapının adresi*
- 5) *Tapusu varsa ada ve parsel bilgileri*
- 6) *Toplam inşaat alanı; konutların ve işyerlerinin ayrı ayrı toplam alanları (m2)*
- 7) *Yapıdaki konut ve işyeri sayısı*
- 8) *Arsa/Arazinin emlak vergi birim değeri (TL/m2) (İlgili belediyesinden alınabilecektir.)*
- 9) *Yapının bulunduğu arsanın alanı; varsa tapudaki alan yoksa beyan edilecek alan (m2)*
- 10) *Yapı sınıfı (sistemin sunacağı seçeneklerden seçilecek)*
- 11) *İmar mevzuatına aykırılığın tarif edilmesi*
- 12) *Yapıyı gösteren ve ayrılık kısmını gösteren birer adet fotoğraf. (Fotoğrafların dosya formatı .jpg, .jpeg veya .png olmalıdır.)”*

bilgileri gereklidir (İmar Barışı Broşürü, 2018).

Başvuruların nasıl yapılacağına ilişkin olarak “*İmar Barışı E-Devlet Müracaat Kılavuzu*” ÇŞB resmi internet sitesinde yayınlanmıştır (İmar Barışı Broşürü, 2018).

3194 sayılı İmar Kanunu’nun Geçici 16. Maddesinin 2’nci fıkrasında ve “*Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar*”ın 5. Maddesinde YKB bedellerinin nasıl hesaplanacağına ilişkin düzenlemeler yapılmıştır. YKB başvurusunda hesaplanan bedelin ödenmesinden sonra YKB sistem tarafından oluşturulmaktadır.

### **YKB'nin Hukuki Niteliği:**

3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. Maddesinin 3'üncü fıkrasında göre, *"Yapı Kayıt Belgesi yapının kullanım amacına yöneliktir"*. Dolayısı ile YKB özel mülkiyete haiz taşınmazlar üzerine inşa edilen yapılar için imar mevzuatına aykırılıkları yasal hale getiren bir belge olarak, hazine ve belediye mülkiyetinde olan taşınmazlar üzerine inşa edilen yapılar için ise ilave olarak kullanım hakkı veren bir belge olarak nitelendirilebilir. (EK-1)

*"Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar"* kapsamında (EK-2);

- YKB alan yapılara geçici olarak su, elektrik ve doğalgaz bağlanabilir.
- YKB verilen yapılarda işyeri açma ve çalışma ruhsatı yapı kullanma izin belgesi aranmaksızın verilir.
- YKB ile tapuda cins değişikliği ve kat mülkiyetine geçiş işlemleri belirli şartlar altında yapılabilir.
- YKB alan yapılarla ilgili 3194 sayılı İmar Kanunu uyarınca alınmış yıkım kararları ile tahsil edilemeyen idari para cezaları iptal edilir.
- Hazineye ve Belediyelere ait taşınmazlar üzerinde inşa edilen ve YKB alınan yapılar gerekli şartların sağlanması durumunda YKB sahibine doğrudan satışa konu edilebilir.

### **YKB'nin İptali:**

*"Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar"*ın 8. Maddesinde;

*"(2) (Değişik:RG-20/9/2018-30541) Yapı Kayıt Belgesi düzenlenemeyecek yapılar için bu belgenin düzenlendiğinin tespit edilmesi durumunda, Yapı Kayıt Belgesi iptal edilir, bu belgenin sağlamış olduğu haklar geri alınır, Yapı Kayıt Belgesi bedeli olarak yatırılmış olan bedel iade edilmez ve belge düzenlenmesi safhasında yalan beyanda bulunan müracaat sahibi hakkında 26/9/2004 tarihli ve 5237 sayılı Türk Ceza Kanununun 206 ncı maddesi uyarınca suç duyurusunda bulunulur."* hükmü ve 10. Maddesinde;

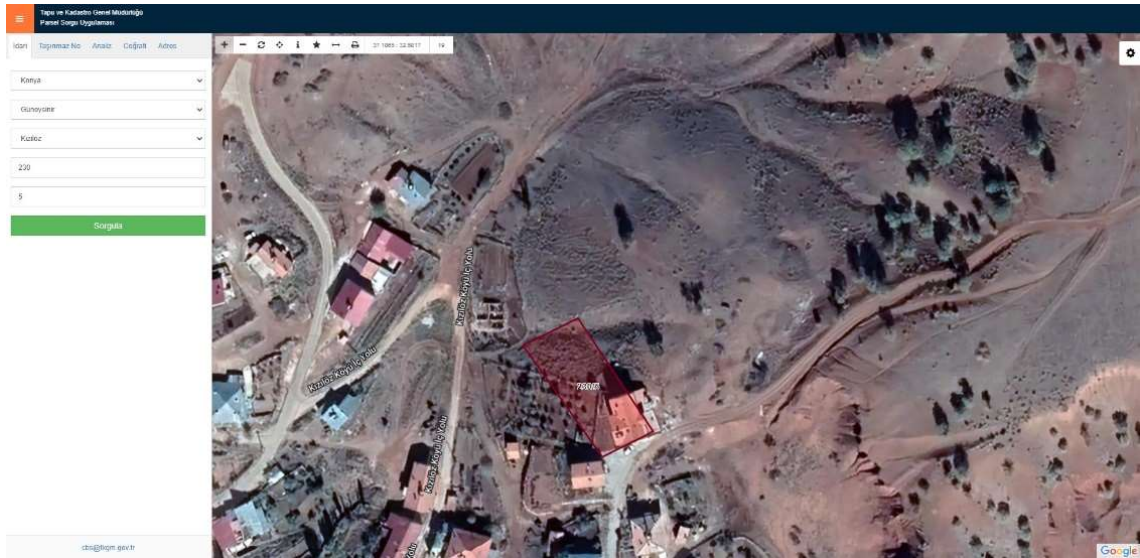
*"a) Yapı Kayıt Belgesi bedeli eksik olarak ödenmiş ise müracaat sahibince e-Devlet üzerinden gerekli düzeltme işlemi yapılması ve eksik olan meblağın ödenmesi sağlanarak, duruma uygun yeni Yapı Kayıt Belgesi düzenlenir. Eksik olan meblağın ilgisince ödenmemesi halinde verilmiş olan Yapı Kayıt Belgesi iptal edilir, daha önce yatırılmış olan bedel iade edilmez ve yalan beyanda bulunan hakkında 5237 sayılı Kanunun 206 ncı maddesi uyarınca suç duyurusunda bulunulur."* hükmü bulunmaktadır.

ÇŞB İmar Barışı Sorgulama Sistemi'nde yer alan YKB iptal nedenleri irdelendiğinde (Şekil 2.1) en çok karşılaşılan YKB iptal gerekçesinin “yapının 31.12.2017 tarihinden sonra yapılması” olduğu gözlenmiştir.

Seçiniz
Yapı, 18/11/1983 tarihli ve 2960 sayılı Boğaziçi Kanununda tanımlanan Boğaziçi sahil şeridi ve öngörünüm bölgesi içindedir.
Yapı, İstanbul tarihi yarımada içinde 3194 sayılı Kanunun geçici 16 ncı maddesi uyarınca adı geçen Kanuna eklenmiş alanlardadır.
Yapı, 19/5/2014 tarihli ve 6546 sayılı Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihi Alan Başkanlığı Kurulması Hakkında Kanun alanlardadır.
Yapı, üçüncü kişilere ait özel mülkiyete konu taşınmazlar üzerindedir.
Yapı, kesinleşmiş planlar neticesinde sosyal donatı alanı olarak belirlenmiş ve ilgili kurumlara tahsis edilmiş taşınmazlar üzerindedir.
Yapı, 31/12/2017 tarihinden sonra yapılmıştır.
Yapının inşai faaliyeti devam etmektedir.
Olmayan yapı beyan edilmiştir.
Aynı yapı için mükerrer ödeme yapılmış ve mükerrer belge alınmıştır.
Yapı Kayıt Belgesi bedelinin eksik yatırıldığı tespit edilmesine rağmen, eksik olan meblağ ilgilisi tarafından ödenmemiştir.
Ruhsat ve eklerine aykırılık bulunmadığı halde Yapı Kayıt Belgesi alınmıştır.
Belge alındıktan sonra yapının yıkılmış olması.
Mahkeme Kararı
Diğer

Şekil 2.1. YKB iptal nedenleri (URL 1, 2023)

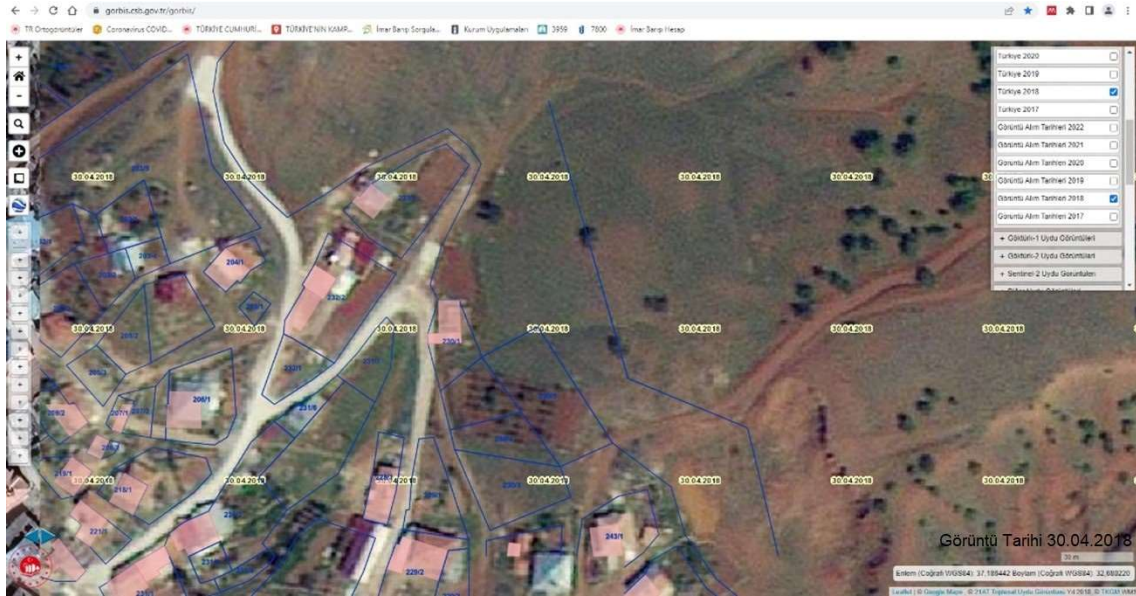
Örnek olarak Şekil 2.2, Şekil 2.3 ve Şekil 2.4'te görüldüğü üzere, yapının bulunduğu parselin konumu Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü parsel sorgu uygulamasından kml dosyası olarak temin edilmekte, bu kml dosyası Google Earth Uygulamasında açılarak parsel üzerindeki yapının yıllar içerisindeki değişimi tespit edilmekte ve ÇŞB tarafından kullanıma sunulan <https://gorbis.csb.gov.tr/gorbis/> internet sitesindeki uydu fotoğrafları ile yapının 31.12.2017 tarihinden sonra yapıldığı tespit edilerek YKB iptal edilmektedir. Örnekte 21.10.2021 tarihinde parsel üzerinde bulunan yapının, 30.04.2018 tarihinde parsel üzerinde bulunmadığı, dolayısı ile 31.12.2017 tarihinden sonra yapıldığı tespit edilmiştir.



Şekil 2.2. TKGM Parsel Sorgu Uygulaması ekran görüntüsü (URL 2, 2023)



Şekil 2.3. Google Earth Uygulaması ekran görüntüsü (Google Earth Uygulaması, 2023)



Şekil 2.4. Triplesat Uydu Fotoğrafı Ekran Görüntüsü (URL 3, 2023)

Yapının konumuna ilişkin bilgiler mahallinde yapılan tespitler, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Parsel Sorgu Uygulaması ve ilgili belediyelerinin Kent Rehberi Uygulamasından temin edilen verilerden sağlanmaktadır.

Google Earth Uygulaması ve ÇŞB tarafından kullanıma sunulan <https://gorbis.csb.gov.tr/gorbis/> internet sitesinde bulunan uydu fotoğrafı YKB alınan yapıların yapım yıllarına ve varsa yıllar içindeki değişimlerine ilişkin önemli veriler sunmaktadır.

YKB iptal edilmesi durumunda, YKB'ye dayanılarak tesis edilen işlemlerin iptal edilmesi gerektiğinden, belgeye istinaden verilmiş olan elektrik, su ve doğalgaz vb. iptal edilmesi için ilgili kurumlara bilgi verilmekte, ilgili Belediyesince 3194 sayılı İmar Kanununun 32. ve 42. Maddeleri uyarınca işlem yapılması istenilmekte ve Cumhuriyet Başsavcılıklarından 5237 sayılı Türk Ceza Kanununun "Resmi Belgenin Düzenlenmesinde Yalan Beyan" başlıklı 206. maddesi uyarınca cezalandırılması için kamu davası açılması talep edilmektedir.

### **YKB'nin Güncellenmesi:**

YKB verilmesine ilişkin iş ve işlemler denetlenmekte olup, yapılan incelemeler neticesinde YKB'de tespit edilen eksikliklerin/hataların düzeltilmesi istenilmekte olup, verilen süre içerisinde eksikliklerin giderilmemesi durumunda YKB iptal edilmektedir.

YKB başvuruları sırasında güncelleme yapılmasını gerektiren başlıca hususlar Yapı Sınıfının, Arsa Birim Değerinin, Arsa Yüzölçümünün ve Toplam Yapı Alanının

yanlış girilmesidir (Şekil 2.5). Genel olarak bu değerlerin daha az ödeme çıkacak şekilde düşük seçildiği/beyan edildiği görülmektedir.

Aykınlığın Kapsamı	Aykınlık Yapının Tamamını Etkilemektedir
Aykınlığın Niteliği	ruhsat ve ekleri olmayan ev ve ahır
Bağımsız Bölüm No	
Yapı Kullanım Amacı	Karma (Konut + Ticari)
Yapı Sınıfı	Tarım Amaçlı Kullanılan Yapılar (200 TL / m <sup>2</sup> )
Arsa Birim Değeri	0,93
Arsa Yüzölçümü	1306,03
Ödenen Tutar	3028,64
Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	2
Toplam Yapı Alanı	372,00

Şekil 2.5. YKB detay örneği (URL 1, 2023)

YKB'nin 31/12/2017 tarihinden önce ve bu tarihten sonra yapılmış olan imar mevzuatına aykırılıkları bir arada içerdiğinin tespit edildiği durumlarda, yapı sahibine süre verilerek YKB'nin bu tarihten önce yapılan kısımlara göre güncellenmesi durumunda, güncellenen belge geçerli olarak kabul edilmektedir.

## 2.6. İmar Barışı Düzenlemesinin Katkıları

18/05/2018 tarih ve 30425 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 7143 sayılı Vergi ve Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanununun 16'ncı maddesi ile 3194 sayılı İmar Kanunu'na eklenen Geçici 16. madde ile İmar Barışı kavramı ortaya çıkmıştır (İmar Kanunu, 1985). İmar Barışı düzenlemesinin nasıl uygulanacağına ilişkin Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca düzenlemeler yapılmıştır (Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar, 2018).

Türkiye'de 1948 yılından günümüze kadar imar mevzuatında yapılan çeşitli değişiklikler ile farklı kapsam ve boyutlarda İmar Affı düzenlemeleri yapılmıştır (Çantalı, 2019; Kasparoğlu, 2019; Tatlı, 2020). İmar Barışı düzenlemesi aşamasında ilgili Bakan tarafından yapılan açıklamalarda, bu düzenlemenin İmar Affı niteliğinde olmadığı belirtilmiştir (Alp, 2018). İmar Barışı düzenlemesinin geçmişte yapılan İmar Affı

düzenlemelerinden en büyük farkı “geçici süreli kullanma izni veren bir nitelikte olması”dır (Özkaya, 2018). Bununla birlikte İmar Barışının içerik ve kapsam açısından geçmişteki İmar Afları ile birçok benzer yönü bulunmaktadır (Çağırın, 2021; Özkaya, 2018).

İmar Barışı düzenlemesi ile 31/12/2017 tarihinden önce imar mevzuatına aykırı olarak yapıların kayıt altına alınması hedefiyle belirlenen koşulları sağlayan başvuru sahiplerinin e-Devlet sistemi üzerinden başvuru yapmaları istenilmiş ve başvuru sahiplerinin beyanları doğrultusunda Yapı Kayıt Belgeleri sistem tarafından otomatik olarak oluşturulmuştur (Çakır, 2018). YKB ile elektrik, su, doğalgaz aboneliklerine başvuru yapılabileceği, cins değişikliği, kat mülkiyetine geçiş gibi işlemlerin yapılabileceği (Uşak ve Yalçın, 2019), ayrıca imar mevzuatı kapsamında verilen para cezalarının, yıkım kararlarının iptal edilebileceği (Çağırın, 2021) belirtilmiştir.

İmar Barışı düzenlemesi ile imara aykırı, ruhsatsız veya ruhsat eklerine aykırı olan yapıların kayıt altına alınması yoluyla bu yapılara yasallık kazandırmak amaçlanmıştır. Ayrıca iskân belgesi alınamadığından kat mülkiyeti kurulamayan yapılarda, YKB alındıktan sonra istenilen koşulların sağlanması sonrasında, cins değişikliği ve kat mülkiyeti tesis edilebilecektir. Kat mülkiyetine geçen yapıların alım ve satım işlemleri yasallık kazanacak ve arsa vasfından alınan emlak vergisi, yapı vasfından alınmaya başlanacağından vergi kayıpları önlenecektir. Bina, kat irtifakı ve kat mülkiyeti kurulduğu için teminat, ipotek veya her türlü bankacılık işlemlerinde değerlendirmeye alınabilecektir. Hazine taşınmazları üzerindeki yapı sahipleri YKB aldıktan sonra yapının bulunduğu arsayı satın almak üzere müracaat edebilecek ve yıllardır kullandıkları arsaları rayiç bedel üzerinden satın alabileceklerdir.

İmar Barışının; (1) Kentsel dönüşüm uygulamalarına kaynak temin etme, (2) Tarla vasfında arsa vasfına ve kat mülkiyetine geçiş ile yapı vasfına geçişler sonrasında emlak vergi gelirlerini arttırma, (3) Kaçak yapılara ilişkin ruhsat vermeye yetkili kurumlardaki ve mahkemelerdeki yoğunlukları azaltma ve (4) Kayıt dışı taşınmaz piyasasını kontrol altına alma vb. katkıları bulunmaktadır.

## **2.7. İmar Barışı Düzenlemesinin Etkileri**

İmar Barışı düzenlemesinin sunduğu katkıların yanı sıra getirdiği riskler ve belirsizler de vardır (Özelmacıklı ve Baz, 2018). Bu bölümde İmar Barışı düzenlemesinin etkilerini (sosyo-ekonomik ve mekânsal) ortaya koymak amacıyla literatürde incelenen

çalışmalar “araştırma amaçları” ile “olgusal ve örneklem alanları özelindeki araştırma bulguları” çerçevesinde odaklandıkları örneklem alanları bazında özetlenmektedir:

İmar Barışı düzenlemesinin ekonomik bir boyutu da bulunmakta olup, elde edilen kaynağın kentsel dönüşüm uygulamalarında kullanılacağı belirtilmiştir (Ayyıldız, 2020). Yapı Kayıt Belgeleri yapının yeniden yapılmasına veya kentsel dönüşüm uygulamasına kadar geçerli olacak biçimde düzenlenmiş olup İmar Barışı düzenlemesi kentsel dönüşüm uygulamalarını destekleyici niteliktedir (Özkaya, 2018). İmar Barışının kentsel dönüşüm uygulamalarının yanı sıra gayrimenkul piyasasına da etkileri bulunmaktadır (Çantalı, 2019). İmar Barışı düzenlemesinin mülkiyet yönüyle etkileri ve Tapu Müdürlüklerinde karşılaşılan sorunlar da bulunmaktadır (Kanal, 2020).

İmar Barışı düzenlemesinin yine kentsel ve kırsal alanlara olumlu ve olumsuz etkileri de bulunmaktadır. Kentsel alanlarda düzensiz ve çarpık yapılaşmayı, kırsal alanlarda ise mera, orman, yaylak ve kışlak gibi alanlarda yapılaşmalar yeni bir af beklentisi ile devam etmektedir (Yaşar, 2019). Trabzon ili özelinde yapılan çalışmada özellikle mera ve yayla alanlarında yapılaşmaların arttığı görülmüştür (Ersavaş ve Erdem, 2022). İstanbul İli Fatih İlçesi ve Tarihi Yarımada özelinde yapılan çalışmada kentsel silueti bozan ve riskli yapıları da kapsayan imara aykırı yapılaşmaların yoğun olduğu belirtilmektedir (Bulubay, 2021).

İmar Barışı düzenlemesinin suiistimal edildiği durumlar da bulunmaktadır (Seydanlıoğlu, 2021). İmar Barışı uygulaması “beyan esaslı” bir sistem üzerine kurulduğundan, denetim faaliyetleri YKB alınması sonrasında bırakılmaktadır (Çakır, 2018). Vatandaşların şikâyetleri, Belediyelerin rutin denetimleri ile Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın denetim faaliyetleri sırasında mevzuata aykırı olarak alındığı tespit edilen Yapı Kayıt Belgeleri iptal edilmektedir (Seydanlıoğlu, 2021). Şahin (2019) yürütülecek denetim faaliyetlerinde yüksek çözünürlüklü uydu görüntülerinden faydalanılmasının denetim sürecini kolaylaştıracağı ve hızlandıracağı görüşündedir.

### **2.7.1. Trabzon İlinde İmar Barışının Etkileri**

Ersavaş Kavanoz ve Erdem (2022) Türkiye’de kentleşme süreçlerinin imar ve planlama üzerindeki etkilerini ele almış ve İmar Barışı düzenlemesini Trabzon ili özelinde incelemiştir. Çalışma, imar barışı uygulamalarının kentleşme üzerindeki etkilerini teorik ve pratik boyutlarıyla ele alarak, Trabzon’daki imar barışı başvurularını analiz etmeyi ve bu bağlamda ortaya çıkan riskleri değerlendirmeyi amaçlamaktadır.

Çalışmada, özellikle Doğu Karadeniz Bölgesi'ndeki yaylalarda kaçak yapılaşmanın hızla arttığı ve bu durumun siyaset gündeminde önemli bir yer tuttuğu vurgulanmış; Trabzon İli Doğu Karadeniz Bölgesi'nde en çok imar barışı başvurusu yapılan il olduğundan, özellikle yaylalardaki kaçak yapılaşma sorunu nedeniyle çalışmada örnek olarak ele alınmıştır.

Çalışmada kullanılan yöntem hem teorik hem de ampirik verilerin analizine dayanmaktadır. Teorik çerçevede Türkiye'de geçmişten günümüze imar afları ve imar barışı düzenlemeleri hakkında yapılan yasal düzenlemeler incelenmiş, kentsel planlama açısından bu düzenlemelerin yarattığı etkiler tartışılmıştır.

Ampirik veri analizinde ise Trabzon Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü ve Doğu Karadeniz Belediyeler Birliği ile yapılan görüşmeler sonucunda elde edilen veriler değerlendirilmiştir. Trabzon'da imar barışına yapılan başvuruların sayısı, başvuruların yapıldığı alanlar ve başvuru sahiplerinin profili gibi veriler analiz edilerek, sonuçlar yorumlanmıştır.

İmar barışı ile temel olarak ruhsatsız yapıların kayıt altına alınmasını ve mevcut imar mevzuatına aykırı yapıların yasallaştırılmasının amaçlandığı belirtilerek, imar barışı uygulamasının sadece kent merkezleri ile sınırlı kalmadığı, kırsal alanlardaki kaçak yapılaşmayı da kapsayarak, doğal alanların imara açılmasına sebep olduğu belirtilmiştir. Ayrıca özel mülkiyete tabi olmayan alanların imar barışı kapsamına alınmasının bölgedeki kırsal yapının değişmesine ve doğal alanların zarar görmesine yol açabileceği değerlendirilmiştir.

Trabzon ilindeki YKB başvuruların büyük çoğunluğunun yaylalarda ve kırsal alanlarda yapılmış olduğu, bu durumun bölgedeki doğal alanların korunmasını zorlaştırdığı belirtilmiştir. İmar barışı kapsamındaki başvuruların büyük bir kısmının özel mülkiyet kapsamında olmayan alanlardan (mera ve orman arazileri vb.) geldiği ve yaylaların imar barışına dahil edilmesinin, bölgedeki kaçak yapılaşmayı teşvik ettiği ve kamu arazilerinin özel mülkiyete dönüştürülmesine yol açtığı değerlendirilmiştir. Trabzon'daki yaylalarda kaçak yapıların sayısının, imar barışına başvuru süreciyle birlikte büyük ölçüde arttığı, yaylalardaki bu yapılaşmanın sadece bireysel konutlarla sınırlı kalmadığı, ticari amaçla kullanılan yapıların da yaygınlaşmasına neden olduğu belirtilmiştir.

Ersavaş Kavanoz ve Erdem'e göre (2022) belediyelerin imar barışı sürecindeki rolü oldukça sınırlı tutulmuş ve uygulama büyük ölçüde merkezi yönetim tarafından yürütülmüştür. Belediyeler, YKB verilen yapılar hakkında yeterli bilgiye sahip olmayıp

merkezi otoritenin yürüttüğü bu süreç yerel yönetimlerle yeterince paylaşılmamıştır. Afet risklerine karşı korunması gereken bölgelerde kaçak yapılaşmanın yasallaştırılması ise gelecekte büyük tehlikelere yol açabilecektir.

İmar barışı düzenlemesinin Trabzon'da ve özellikle yaylalarda ciddi şehircilik, çevresel ve hukuki sorunlar yarattığını ortaya koyan Ersavaş Kavanoz ve Erdem'e göre (2022) özellikle kamuya ait alanların özel mülkiyete dönüşme süreci, bölgedeki doğal yapıyı ve planlamayı olumsuz etkilemektedir. Gelecekte benzer sorunların önüne geçmek için;

- İmar barışı gibi düzenlemeler yerine uzun vadeli, sürdürülebilir planlama politikaları oluşturulması,
- Kaçak yapılaşmanın önüne geçmek için denetim mekanizmaları güçlendirilmeli ve belediyelere daha fazla yetki verilmesi,
- Özellikle çevresel açıdan hassas olan yaylalar, ormanlık alanlar ve kırsal bölgeler imar barışı uygulamalarının dışında tutulması,
- Afet riski taşıyan bölgelerde yapılaşma daha sıkı kontrol edilmeli ve risk analizleri yapıldıktan sonra gerekli müdahaleler yapılması,
- Belediyeler ve merkezi yönetim arasında daha iyi bir koordinasyon sağlanarak, yerel yönetimlerin planlama süreçlerinde daha etkin bir rol almasının desteklenmesi önerilmiştir.

### **2.7.2. Uzungöl Mahallesi (Çaykara, Trabzon) İmar Barışının Etkileri**

Mataracı (2019) tarafından yapılan bu çalışmada, İmar Barışı uygulamasının genel değerlendirmesi yapılmakta ve Trabzon İli Çaykara İlçesine bağlı Uzungöl Mahallesi özelinde analizler yapılmaktadır. İmar Barışı düzenlemesinin Türkiye genelinde nasıl uygulandığını anlamak ve özel olarak Uzungöl'deki imar sürecini incelemeyi amaçlayan çalışma, imar affi düzenlemelerinin tarihsel arka planını, uygulama süreçlerini ve sonuçlarını inceleyerek, Türkiye genelinde ve Uzungöl özelinde imar barışının etkilerini tartışmaktadır.

Çalışmada İmar Barışı uygulamasının hukuki ve teknik boyutları incelenmiş, Türkiye genelinde imar barışı başvurularına ilişkin veriler analiz edilmiş, Uzungöl bölgesindeki imar durumu, tapu-kadastro verileri ve uydu görüntüleri kullanılarak değerlendirilmiş ve İmar Barışının yerel düzeyde yarattığı etkiler tematik haritalar ile görselleştirilmiştir. Çalışmada Trabzon Büyükşehir Belediyesi, ÇŞB, Kentsel Dönüşüm Genel Müdürlüğü ve Tabiat Varlıkları Genel Müdürlüğü'nden elde edilen veriler

kullanılmıştır. Tapu-kadastro kayıtları, imar planları, yapı kayıt belgeleri ve uydu görüntüleri analiz edilerek tematik haritalar oluşturulmuştur. Yerel yönetimler ve özel sektör temsilcileriyle yapılan görüşmeler doğrultusunda uygulamanın etkileri değerlendirildiği belirtilmiştir.

İmar Barışı ile YKB alan yapılar, kentsel planlama açısından tartışmalı bir alan yarattığı, imar affi düzenlemelerinin yapılması mevcut imar düzenlemelerinin yetersiz kaldığını ve mevzuata uyumun sağlanamadığının göstergesi olduğu değerlendirilmiştir.

Uzungöl'ün doğal sit, tabiat parkı, özel çevre koruma ve turizm gelişim alanı statülerine sahip olduğu, bu koruma statülerine rağmen, Koruma Amaçlı İmar Planı olmaması nedeniyle kaçak yapılaşmanın ciddi bir sorun haline geldiği belirtilmiştir. İmar Barışı sonrası Uzungöl'de yapılaşmanın arttığı, özellikle turizm amaçlı binaların yoğunluk kazandığı ve Uzungöl'deki yapılaşma sürecinin bölgenin doğal dokusuna zarar verme riski taşıdığı tespit edilmiştir. YKB başvurularının büyük bir kısmının kıyı kenar çizgisine yakın bölgelerde ve orman alanlarına yakın yerlerde olduğu görülmüştür.

İmar Barışı düzenlemesinin Türkiye genelinde kaçak yapılaşmayı yasal hale getirirken planlama ilkeleri açısından ciddi sorunlar yarattığı, özellikle doğal koruma alanları ve sit bölgelerinde imar affi gibi uygulamaların çevresel tahribatı artırdığı belirtilmiştir.

Mataracı (2019) sonuç olarak Uzungöl gibi turizm merkezlerinde, sürdürülebilir planlama stratejileri geliştirilerek yapılaşma denetim altına alınması, uzun vadede yeni kaçak yapılaşmaların önüne geçmek için denetim mekanizmaları güçlendirilmesi ve planlı kentleşme politikalarının oluşturulmasını önermiştir. Ayrıca, İmar Mevzuatının başlıca uygulayıcı unsuru olan Belediyelerin İmar Barışı ile ilgili süreçte devre dışı bırakıldığı eleştirisini yapmıştır.

### **2.7.3. Kayseri İlinde İmar Barışının Etkileri**

İmar Barışı sürecinin Kayseri Büyükşehir Belediyesi özelinde coğrafi bilgi sistemleri kullanılarak analiz edilmesini amaçlayan Bozdağ ve Ertunç (2020) imar barışı kapsamında yapılan başvuruların mekânsal dağılımı, nedenleri ve imar planlarına uyumsuzluk durumunu incelenmişlerdir. Çalışmada Kayseri ili özelinde imar barışına yapılan başvuruların nedenleri ve sonuçları coğrafi bilgi sistemleri analizleriyle değerlendirilerek, kentin planlama sorunları ve çözüm önerileri tartışılmıştır.

Bu amaçla Kayseri İli ve ilçelerindeki imar barışı başvurularının nedenleri ve dağılımı analiz edilmiş, coğrafi bilgi sistemleri yardımıyla kaçak yapılaşma oranları ve

yapı türleri tematik haritalar ile görselleştirilerek İmar Barışı sürecinin Kayseri’de sürdürülebilir kentleşmeye etkileri incelenmiştir. Çalışmada Kayseri ÇŞB İl Müdürlüğünden elde edilen imar barışı başvuru verileri analiz edilmiştir. Melikgazi, Kocasinan ve Talas gibi ilçelerde mekânsal analizler yapılmıştır. Yapıların tamamının veya bir bölümünün kaçak olması durumu CBS ile modellenmiştir. Kayseri ilindeki YKB başvurularının dağılımı incelenmiştir. Araştırma bulguları Kayseri ilinde kırsal bölgelerde başvuru sayısının daha düşük olduğunu, merkez ilçelerde daha yoğun olduğunu göstermiştir. Bozdağ ve Ertunç (2020) sonuç olarak İmar Barışı gibi uygulamaların, kaçak yapılaşmayı meşrulaştırdığı için uzun vadede planlama sistemini zayıflattığını, Kayseri ilinde kent merkezinde ve ilçelerde denetim mekanizmalarının artırılması ve yeni kaçak yapılaşmaların engellenmesinin gerektiğini belirtmişler; İmar Barışı sonrası kentsel dönüşüm planlarının hızlandırılması, plansız yapılaşmanın önüne geçilmesi ve coğrafi bilgi sistemleri tabanlı veri analizlerinin düzenli olarak yapılarak kent planlamasında daha etkin hale getirilmesini önermişlerdir.

#### **2.7.4. Ankara İlinde İmar Barışının Etkileri**

Tatlı (2020) Türkiye’nin kentleşme sürecini etkileyen yasal düzenlemeler çerçevesinde imar affi kanunlarını ve 2018 yılında çıkarılan İmar Barışı düzenlemesinin Ankara ili özelinde uygulanmasını incelemiştir. Çalışmada, Türkiye’de 1948 yılından itibaren yürürlüğe giren toplam 23 farklı imar affi kanunu tarihsel süreç içinde analiz edilmiş, bu yasaların planlama politikalarına etkileri değerlendirilmiş ve 2018 yılında çıkarılan 24. imar affi niteliğindeki İmar Barışı düzenlemesi önceki yasalarla karşılaştırılmıştır.

Çalışmada, planlamanın piyasa düzenleme işlevi teorik bir çerçevede ele alınmış, Türkiye’deki planlama politikalarının tarihsel gelişimi ve bu süreçleri etkileyen af yasalarının rolü incelenmiştir. Resmî gazeteler, araştırma raporları, ilgili kanun metinleri ve resmi kurumların internet sitelerinden elde edilen veriler doğrultusunda bir kronolojik inceleme yapılmıştır. Ayrıca, ÇŞB’den alınan Türkiye ve Ankara ili geneline ait İmar Barışı başvuru verileri analiz edilerek değerlendirilmiştir.

İmar Barışı düzenlemesinin devlet ile vatandaş arasında barış sağlama amacı güden bir af düzenlemesi olarak sunulduğu, yaklaşık 7,3 milyon başvuru ile ülkenin yapı stokunun büyük bir kısmının denetimsiz ve ruhsatsız olduğu ortaya çıktığı belirtilerek, İmar Barışı düzenlemesi ile ruhsatsız yapıların yasal statü kazanması sağlamış olsa da

uzun vadeli kentsel dönüşüm ve planlama politikaları açısından birçok tartışmaya yol açacağı değerlendirilmiştir.

Ankara İlinin, Türkiye’de kentsel planlama ve dönüşüm açısından önemli deneyimlere sahip bir şehir olmasına rağmen, İmar Barışı başvurularının yüksek olması kaçak yapılaşmanın burada da ciddi bir sorun olduğunu gösterdiği belirtilmiştir. Ankara'nın gecekondu ve kaçak yapılaşma sorununa 1950’lerden itibaren çeşitli müdahaleler yapılmasına rağmen, bu tür yapılaşmaların devam ettiği belirlenmiştir. Ankara’da İmar Barışı’na başvuran yapıların büyük bir kısmının ruhsatsız veya imar planına aykırı olduğu tespit edilmiştir.

Merkez ilçelerde (Çankaya, Yenimahalle, Keçiören gibi) başvurular daha çok ticari ve konut amaçlı yapılardan gelirken, çevre ilçelerde (Gölbaşı, Sincan, Polatlı gibi) başvuruların daha çok tarım alanlarına yapılan ruhsatsız yapıları kapsadığı belirlenmiştir.

Çalışmada başvuruların büyük kısmının mülkiyet problemi olan ve imar planına aykırı yapıları içerdiği görülmüştür. Özellikle gecekondu önleme bölgelerinde bile kaçak yapılaşmanın devam ettiği tespit edilmiştir. Türkiye’de planlama deneyimi en fazla olan şehirlerden biri olmasına rağmen Ankara’da İmar Barışı başvurularının yüksek olmasının kaçak yapılaşma geleneğinin hala devam ettiğini gösterdiği ifade edilmiş; Türkiye’de imar affi yasalarının planlamanın düzenleme işlevini zayıflattığı, kaçak yapılaşmayı teşvik ettiği ve piyasada belirsizlik yarattığı sonucuna varılmıştır.

Ankara ili özelinde yapılan incelemelerde, şehrin kentsel dönüşüm ve planlama deneyimine rağmen kaçak yapılaşma sorununun devam ettiği görülmüştür. Özellikle İmar Barışı başvurularının gecekondu bölgelerinde ve imar planına aykırı alanlarda yoğunlaşmasının Ankara’da planlama süreçlerinin zaman zaman yetersiz kaldığını gösterdiği belirtilmiştir.

Sonuç olarak Tatlı (2020) gelecekte bu tür düzenlemelerin tekrarlanmaması için; imar affi yasalarının sonlandırılması ve planlamanın düzenleme işlevinin güçlendirilmesi, yerel yönetimlerin denetim mekanizmalarının artırılması, YKB alan yapıların belirli kriterlere göre süreli hale getirilmesi ve imar planlarına işlenmesi, kaçak yapılaşmayı teşvik eden politikaların terk edilerek sürdürülebilir kentleşme politikalarına geçiş yapılması ile Ankara ili özelinde, gecekondu önleme bölgelerinde sıkı denetimlerin devam ettirilmesi ve altyapı hizmetlerinin kaçak yapılaşmayı teşvik etmeyecek şekilde planlanması önerilerinde bulunmuştur.

### 2.7.5. İstanbul İli Tarihi Yarımada'da İmar Barışının Etkileri

İmar Barışı düzenlemesinin İstanbul Tarihi Yarımada üzerindeki etkilerini ele alan iki çalışma (Bulubay, 2021; Kolay, 2020) bulunmaktadır. Bulubay (2021) konuyu daha teorik ve literatür bazlı ele alarak İmar Barışının planlama ve koruma kavramı arasındaki teorik çelişkileri incelerken, Kolay (2020) saha araştırması ve uzman görüşlerine dayanarak özellikle mevzuat ve uygulamadaki sorunlara odaklanmaktadır. İki çalışmada da İmar Barışının kentsel koruma açısından olumsuz sonuçlar doğurduğu vurgulanmaktadır:

Bulubay (2021) İmar Barışının Tarihi Yarımada'daki kültürel mirasa etkisine ilişkin çalışmasında, yöntem olarak literatür taraması, yasal mevzuat analizi, sahadan elde edilen görsellerle desteklenen tespitler kullanmıştır. Çalışmada İmar Barışı ile Tarihi Yarımada'daki kaçak yapıların yasallaşmasının sağlandığı ve bu durumun bölgenin kültürel mirasını tehdit eder hale geldiği belirtilmiştir. Yapıların ruhsatsız olarak yasallaşmasının, bölgenin tarihi ve mimari dokusuna zarar verme riskini artıracak değerlendirilmiştir. Ayrıca deprem riski taşıyan ve güvenlik açısından problemli yapıların varlığı endişe yarattığı belirtilmektedir. Sonuç olarak koruma amaçlı imar planlarının daha sıkı uygulanması ve İmar Barışının tarihi bölgelerde uygulanmaması yönünde politikalar geliştirilmesi önerilmiştir.

Kolay (2020) İmar Barışı'nın koruma alanları ve kentsel planlama süreçlerine etkisine ilişkin çalışmasında yöntem olarak yüz yüze görüşmeler, mevzuat analizi, literatür taraması kullanmıştır. Çalışmada Türkiye'deki imar aflarının tarihçesi incelenmiş ve İmar Barışının bu süreçte nasıl bir yer edindiği ele alınmıştır. İmar Barışının koruma alanlarında oluşturduğu hukuki belirsizlikler ve yetki karmaşası vurgulanmıştır. Koruma kurullarının karar alma süreçleri üzerindeki baskılar değerlendirilmiştir. Uygulama sürecinde başvuru sahiplerinin beyanına dayalı olan YKB nedeniyle hukuki anlaşmazlıklar ortaya çıktığı belirtilmiştir. Sonuç olarak, İmar Barışının tarihi koruma alanlarını kapsamayacak şekilde düzenlenmesi, yetki karmaşasını önleyecek hukuki düzenlemeler yapılması, koruma alanlarındaki yapı uygulamalarının daha sıkı denetlenmesi önerilmiştir.

Her iki çalışma da İmar Barışının Tarihi Yarımada'da tarihi ve kültürel mirası tehdit ettiğini belirtmektedir. Hukuki belirsizlikler ve mevzuat çelişkileri her iki çalışmada da vurgulanmaktadır. Kaçak yapılaşmanın yasallaşması ile tarihi dokunun bozulduğu konusunda ortak görüş bulunmaktadır. *Özetle* her iki çalışma da İmar Barışının

İstanbul'un tarihi merkezindeki yapılaşmaya olumsuz etkilerini gözler önüne sermekte ve koruma politikalarının güçlendirilmesi gerektiğini savunmaktadır.

### **2.7.6. Alanya'da (Antalya) İmar Barışının Etkileri**

Uysal (2021) Türkiye'de yürürlüğe giren imar affi/barışı kanunlarının uygulanma süreçlerini inceleyerek, bu süreçlerin etkilerini ve karşılaşılan sorunları değerlendirmeyi, Alanya İlçesi örneğinde İmar Barışının kentleşme ve şehircilik üzerindeki olumlu ve olumsuz etkilerini tespit etmeyi hedeflemiştir. Çalışmada 17 paydaş ile yarı yapılandırılmış mülakatlar gerçekleştirilmiş, 392 katılımcı ile anket uygulanmıştır. Elde edilen veriler NVIVO 10.0 ve SPSS 24.00 programları ile analiz edilmiştir.

Çalışmada *İmar Barışının olumlu etkileri* vatandaşların mülkiyet haklarına kavuşması, ekonomik kazanımlar ve kamu hizmetlerine erişimin kolaylaşması vb., *İmar Barışının olumsuz etkileri* ise plansız kentleşmenin artması, hukuki belirsizlikler, kaçak yapılaşmanın teşvik edilmesi, çevresel ve altyapısal sorunların ortaya çıkması vb. olarak tespit edilmiştir. İmar Barışı ile ilgili karşılaşılan sorunlar, yasal süreçlerde belirsizlikler, teknik denetim eksiklikleri, belediyeler ve ilgili kurumlar arasında yetki karmaşası, İmar Barışı sonrası kentleşme planlarının uygulanmasında yaşanan zorluklar olarak değerlendirilmiştir.

Uysal (2021) sonuç olarak, imar affi politikalarının daha kapsamlı ve uzun vadeli kentsel planlamalar ile desteklenmesinin gerektiğini, hukuki belirsizliklerin giderilmesinin ve yerel yönetimlerle merkezi yönetim arasında daha güçlü bir koordinasyon sağlanmasının gerektiğini belirterek imar aflarının, tarihi ve kültürel alanlar üzerindeki etkilerini minimize edecek şekilde düzenlenmesini önermiştir.

## **2.8. Bölüm Sonucu**

Yurt içi ve yurt dışında İmar Afları ile Türkiye'deki İmar Barışı düzenlemesinin etkilerini anlamaya yönelik incelenen çalışmalar, İmar Affi uygulamalarının ve son olarak çıkarılan İmar Barışı düzenlemesinin kentsel yerleşmeler üzerinde olumsuz etkilerinin bulunduğunu ortaya koymaktadır. Bu çalışma ile örneklem bölgelerindeki İmar Barışı düzenlemesi öncesi ve sonrası mekânsal değişimler yürütülen denetim faaliyetleri kapsamında incelenerek, ortaya çıkan sonuçlar doğrultusunda bu etkilerin ne yönde olduğu ve olası çözüm önerileri üzerinde durulacaktır.

### 3. MATERYAL VE YÖNTEM

#### 3.1. Materyal

İmar Barışı Denetimleri sırasında her bir YKB için; başvuru sahibi, yapının konum bilgileri (ada/parsel ve adres), aykırılığın kapsamı, aykırılığın niteliği, yapı kullanım amacı, bağımsız bölüm sayısı, toplam yapı alanı, yapı kullanma izni olup olmadığı, yapının mülkiyet durumu verileri incelenmekte ve YKB başvurusu sırasında beyan edilen bu bilgilerin doğru olup olmadığına ilişkin incelemeler yapılmaktadır. YKB başvurusu sırasında başvuru şartlarını sağlamayan belgelerin hangi gerekçe ile iptal edildiği, şartları sağlayan ancak yanlış girilen veriler varsa bu verilerin neler olduğu da denetim verilerinde bulunmaktadır. İmar Barışının örneklem alanlarındaki mekânsal yansımalarını ortaya koymada belirtilen denetim verileri ile örneklem alanlarına ilişkin plan verileri ve saha çalışması bulguları ışık tutmuştur. Araştırmanın temel materyalini, Konya ilinde İmar Barışı uygulamalarına ve denetimlerine ilişkin veriler oluşturmaktadır. Bu veriler İmar Barışı düzenlemesini yürütmekle görevli olan Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ve Konya Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nden elde edilen (2023 yılı) YKB denetimlerine ilişkin verilerdir<sup>1</sup> (İmar Barışı Verileri, 2023).

Araştırmanın örneklem alanlarını ilde en çok YKB iptali yapılan Meram ve Selçuklu ilçelerinden dörder mahalle [Meram ilçesindeki Bahçeşehir, Gödene, Karahüyük ve Hatıp mahalleleri ile Selçuklu ilçesindeki Sarayköy, Eğribayat, Sızma ve Sulutaş mahalleleri] oluşturmaktadır. Meram ve Selçuklu İlçeleri Konya İli merkez ilçelerindedir. Meram İlçesi kent merkezinin güney ve güneybatı yönünde yer almakta iken Selçuklu İlçesi kuzey ve kuzey batı yönünde yer almaktadır. Meram ve Selçuklu ilçeleri nüfus açısından Konya ilinin en büyük iki ilçeleridir. Selçuklu ilçesi kentsel gelişme alanları açısından daha geniş alanlara sahip iken, Meram ilçesi daha çok doğal ve fiziksel eşiklere sahip olup gelişme alanları sınırlıdır.

---

<sup>1</sup> Bu çalışmada 6698 sayılı “*Kişisel Verilerin Korunması Kanunu kapsamında*” denetim verileri mahalle ölçeğinde anonimleştirilerek (başvuru sahiplerinin kişisel bilgilerine ilişkin veriler gizlenerek) kullanılmıştır.

### 3.2. Yöntem

Çalışmada Konya ili 2018-2023 yılları İmar Barışı Denetim verileri kullanılmıştır. Bu nedenle araştırmanın genel metodolojisi doküman analizine dayalıdır. Araştırmada İmar Barışı düzenlemesini yürütmekle görevli olan Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ve Konya Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nden elde edilen (2023 yılı) YKB denetimlerine ilişkin nicel veriler, Konya Büyükşehir Belediyesi'nden temin edilen İmar Planları ve Google Earth Uygulamasından temin edilen uydu fotoğrafları araştırma soruları çerçevesinde çözümlenmiştir.

Örneklem alanları olarak YKB başvuru sayılarının yüksek olması sebebi ile en çok denetim yapılan ve dolayısı ile en çok veri içeren Selçuklu ve Meram İlçeleri seçilmiştir. Konya İlinde toplam 3131 YKB iptal edilmiştir. Bu belgelerin 1.040 adeti (%33,42) Meram İlçesinde, 751 adeti (%23,99) Selçuklu İlçesinde bulunmaktadır. İki ilçede iptal edilen YKB sayısı il genelinde iptal edilen YKB sayısının yarısından daha fazla olarak görülmüştür. Tezde bu iki ilçenin de en çok denetim verisi içeren 4 mahallesi [Meram ilçesindeki Bahçeşehir, Gödene, Karahüyük ve Hatıp mahalleleri ile Selçuklu ilçesindeki Sarayköy, Eğribayat, Sızma ve Sulutaş mahalleleri] özelinde İmar Barışının mekânsal yansımaları incelenmiştir (Şekil 3.1).

Meram İlçesi Bahçeşehir Mahallesinde 229, Gödene Mahallesinde 149, Karahüyük Mahallesinde 131 ve Hatıp Mahallesinde 52 YKB iptal edilmiştir. Bu dört mahalledeki YKB iptalleri ilçe bütünündeki iptallerin yarısından daha fazla (%53,95) olarak görülmektedir. Selçuklu İlçesi Sarayköy Mahallesinde 106, Eğribayat Mahallesinde 85, Sızma Mahallesinde 75 ve Sulutas Mahallesinde 55 YKB iptal edilmiştir. Bu dört mahalledeki YKB iptalleri ilçe bütünündeki iptallerin yarısına yakını (%42,74) olarak görülmektedir. İnceleme yapılan ilçe ve mahallelerdeki YKB iptallerinin il ve ilçe genelindeki dağılımları ilgili bölümde çizelgelerle açıklanmıştır.



Şekil 3.1. Örneklem alanlarının konumları (URL 5, 2023)

Çalışmada imar aflarının imar mevzuatına aykırı yapılaşmaları artıracığı varsayımından yola çıkarak, İmar Barışı düzenlemesinin bu yönde bir etkisinin bulunup bulunmadığı ortaya konulmaya çalışılmıştır. Bu bağlamda İmar Barışı mevzuatı, başvuruların nasıl yapıldığı, denetim ihtiyacının nasıl doğduğu ve denetim faaliyetleri hakkında konu başlıkları oluşturularak bilgi verilmiş ve çalışmanın son bölümünde çalışma boyunca tespit edilen bulguların neden-sonuç ilişkileri irdelenerek, araştırma soruları ve hipotezleri kapsamında değerlendirmeler yapılmıştır.

İmar Barışı düzenlemesi ile ilgili olarak yoğun veri içeren bir çalışmanın bulunmadığı, özellikle İmar Barışı denetimlerine ilişkin bir çalışmanın yapılmadığı göz önüne alınarak, Konya ili örneğinde İmar Barışı denetimlerine ilişkin veriler analiz edilerek elde edilen sonuçların İmar Mevzuatı ve İmar Barışına ilişkin düzenlemelerin mekânsal yansımaları yönünden literatüre; ayrıntılı açıklanan çevresel, ekonomik ve sosyal etkilerin boyutlarını kavramada ve olumsuz etkilerden kaçınma noktasında planlama meslek alanına katkı sağlayacağı düşünülmektedir.

#### 4. ARAŞTIRMA SONUÇLARI VE TARTIŞMA: KONYA İLİNDE İMAR BARIŞI UYGULAMA VE DENETİMLERİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Araştırma sonuçları Konya ilinde İmar Barışı uygulamaları, Denetim Faaliyetlerinin yürütülme süreci ile Meram ilçesindeki örneklem alanları (Bahçeşehir, Gödene, Karahüyük ve Hatıp mahalleleri) ve Selçuklu ilçesindeki örneklem alanları (Sarayköy, Eğribayat, Sızma ve Sulutaş mahalleleri) özelinde imar barışı uygulamalarının değerlendirmesi başlıkları altında sunulmuştur:

Elektronik ortamda yapılan YKB başvuru sürecinde sistem tarafından hesaplanan bedelin ödenmesi akabinde otomatik olarak YKB oluşmakta; bu nedenle başvuru-belge oluşması aşamasında herhangi bir denetim öngörülmemektedir. Dolayısıyla imar barışı uygulaması sürecinde YKB oluşuktan sonra denetim yapılabilmektedir.

İmar Barışı Denetimlerinin; “ÇŞB’nın EK-3 yazısı” ile “3194 sayılı İmar Kanunu’nun 8inci maddesinin birinci fıkrasının (g) bendinde” belirtilen denetçi belgesine haiz personel tarafından İl Müdürlüklerince yürütüleceği belirtilmiştir. YKB’ye dayanılarak yapılacak iş ve işlemler öncesi ilgili idareler tarafından belgenin geçerli olup olmadığının denetlenmesi istenilebildiği gibi mevzuata aykırı olarak alındığı düşünülen YKB için de denetim talepleri istenilebilmektedir. ÇŞB İl Müdürlüklerince tüm bu başvurulara ilişkin denetim faaliyetleri yürütülmektedir.

##### 4.1. Konya İlinde İmar Barışı Uygulamaları

Konya İlinde İmar Barışı kapsamında yapılan toplam başvuru sayısı 112.169 olarak karşımıza çıkmaktadır. İlçelere göre YKB başvuru dağılımları Çizelge 4.1’de gösterilmiştir.

En çok YKB başvurusunda bulunulan ilk üç ilçe sırasıyla Meram (%18,20), Selçuklu (%9,72) ve Karapınar (%8,62) ilçeleri olarak görülmektedir. Selçuklu ve Meram ilçelerindeki başvuruların yoğun olmasının sebebinin gerek nüfus olarak en büyük ilçe olmaları, gerekse kent merkezine ulaşımı kolay kırsal mahalleleri ve çeperlerinde tarım arazilerinin olması olarak değerlendirilmiştir. Karapınar İlçesindeki başvuruların fazla olması ise bu ilçede yayla ve mera alanlarının çok fazla olması ve bu alanlardaki yapılaşmaların büyük çoğunluğunun kaçak olarak yapılmış olmasıdır.

Konya’da en az YKB başvurusunda bulunulan üç ilçe ise Derebucak (%0,21), Yalnhüyük (%0,28) ve Tuzlukçu (%0,33) ilçeleridir. Bu ilçelerde başvuruların az olmasının sebebi ise ilçelerin nüfuslarının az olması ve kentsel gelişimin yoğun olmamasıdır.

**Çizelge 4.1.** Konya ili YKB başvuru sayıları

İlçe	YKB Sayısı	%	İlçe	YKB Sayısı	%
Ahırlı	1.215	1.08	Halkapınar	679	0.61
Akören	424	0.38	Hüyük	1.320	1.18
Akşehir	4.304	3.84	İlgın	3.513	3.13
Altnekin	2.419	2.16	Kadınhanı	2.812	2.51
Beyşehir	4.040	3.60	Karapınar	9.671	8.62
Bozkır	2.564	2.29	Karatay	9.265	8.26
Cihanbeyli	4.926	4.39	Kulu	4.580	4.08
Çeltik	604	0.54	Meram	20.420	18.20
Çumra	4.194	3.74	Sarayönü	2.063	1.84
Derbent	744	0.66	Selçuklu	10.907	9.72
Derebucak	238	0.21	Seydişehir	4.206	3.75
Doğanhisar	1.101	0.98	Taşkent	676	0.60
Emirgazi	1.448	1.29	Tuzlukçu	365	0.33
Ereğli	8.283	7.38	Yalnhüyük	310	0.28
Güneysınır	679	0.61	Yunak	2.474	2.21
Hadim	1.725	1.54	<b>TOPLAM</b>	<b>112.169</b>	<b>100.00</b>

Kaynak: (İmar Barışı Verileri, 2023)

YKB başvurularının Aykırılığın Kapsamına göre dağılımı (Çizelge 4.2) irdelendiğinde en çok “yapının tamamı” kapsamındaki aykırılıklar için YKB alındığı görülmektedir.

**Çizelge 4.2.** YKB başvurularında aykırılığın kapsamı

Aykırılığın Kapsamı	YKB Sayısı	%
Bağımsız Bölüm	7.767	6,92
Yapının Tamamı	9.4495	84,24
İbadethane/Kamu Yapıları	9.206	8,21
İstinat Duvarı vb.	673	0,60
Enerji Üretim Tesisleri	28	0,03

Kaynak: (İmar Barışı Verileri, 2023)

YKB Başvurularının Yapı Kullanım Amacına göre dağılımı (Çizelge 4.3) incelendiğinde; en çok “Konut” (%75,58) kullanım amacındaki aykırılıklar için YKB alındığı görülmektedir.

Çizelge 4.3. YKB başvurularında yapı kullanım amacı

Yapı Kullanım Amacı	YKB Sayısı	%
Konut	84.780	75,58
Ticari	24.109	21,49
Karma	3.280	2,93

Kaynak: (İmar Barışı Verileri, 2023)

YKB Başvurularının Yapı Sınıfına göre dağılımı (Çizelge 4.4) incelendiğinde; en çok “1-2 Katlı” (%44,17) ve “Tarımsal Amaçlı” (%41,24) yapı sınıflarındaki aykırılıklar için YKB alındığı görülmektedir.

Çizelge 4.4. YKB başvurularında yapı sınıfı

Yapı Sınıfı	YKB Sayısı	%
1-2 Katlı	49.542	44,17
3-7 Katlı	6.100	5,44
8 ve daha yüksek katlı	262	0,23
İbadethane/Kamu	9.206	8,21
İstinat Duvarı vb.	673	0,6
Lüks Bina AVM vb.	101	0,09
Tarımsal Amaçlı Yapı	4.6257	41,24
Enerji Üretim Tesisleri	28	0,02

Kaynak: (İmar Barışı Verileri, 2023)

## 4.2. Denetim Faaliyetlerinin Yürütülme Süreci

YKB denetim faaliyetleri 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/g maddesi uyarınca Bakanlık Denetçisi belgesine sahip kurum personeli tarafından yürütülmektedir. Denetim faaliyetleri; özel şahısların başvuruları, kamu kurumlarının inceleme talepleri ve resen yapılan denetimler ile yürütülmektedir.

Bir YKB'nin incelenmesi sürecinde;

-Konya Büyükşehir Belediyesinden adres bilgisi,

-İlçe belediyelerinden imar durumu, rayiç bedel bilgisi ile ihtiyaç duyulması durumunda yapıya ilişkin proje, yapı ruhsatı vb. belgeler,

-Tapu ve Kadastro birimlerinden parsel ve malik bilgileri,

-Uydu fotoğraflarından yapının 31.12.2017 tarihinden önce yapılıp yapılmadığı bilgisi temin edilerek, yerinde yapılan tespitler ile başvuru sırasında girilen bilgilerin doğruluğu kontrol edilmektedir.

YKB alınma şartlarının sağlanmadığı durumlarda YKB iptal edilmekte, şartların sağlandığı ancak başvuru sırasında girilen bilgilerde hatalar olduğu tespit edildiğinde ise güncelleme yaptırılarak belgenin doğru hale getirilmesi sağlanmaktadır.

### 4.3. Denetim Sonuçları

Bu bölümde Konya ilinde işlemleri tamamlanan 7.000 YKB denetimine ilişkin sayısal veriler derlenmiştir. Yapılan denetimlerde iptal edilen YKB sayısı oransal olarak yüksek görünmekle (Çizelge 4.5) birlikte, bu oranın yüksek olmasının ana nedeni mevzuata aykırı olarak alındığını düşünülen belgelere ilişkin şikâyetlerin yoğun olarak yapılmış olmasıdır.

Çizelge 4.5. Konya YKB denetim sonuçları

Denetim Sonucu	Sayı	%
İptal	3131	44,73
Uygun	2109	30,13
Güncelleme	1760	25,14

Kaynak: (İmar Barışı Verileri, 2023)

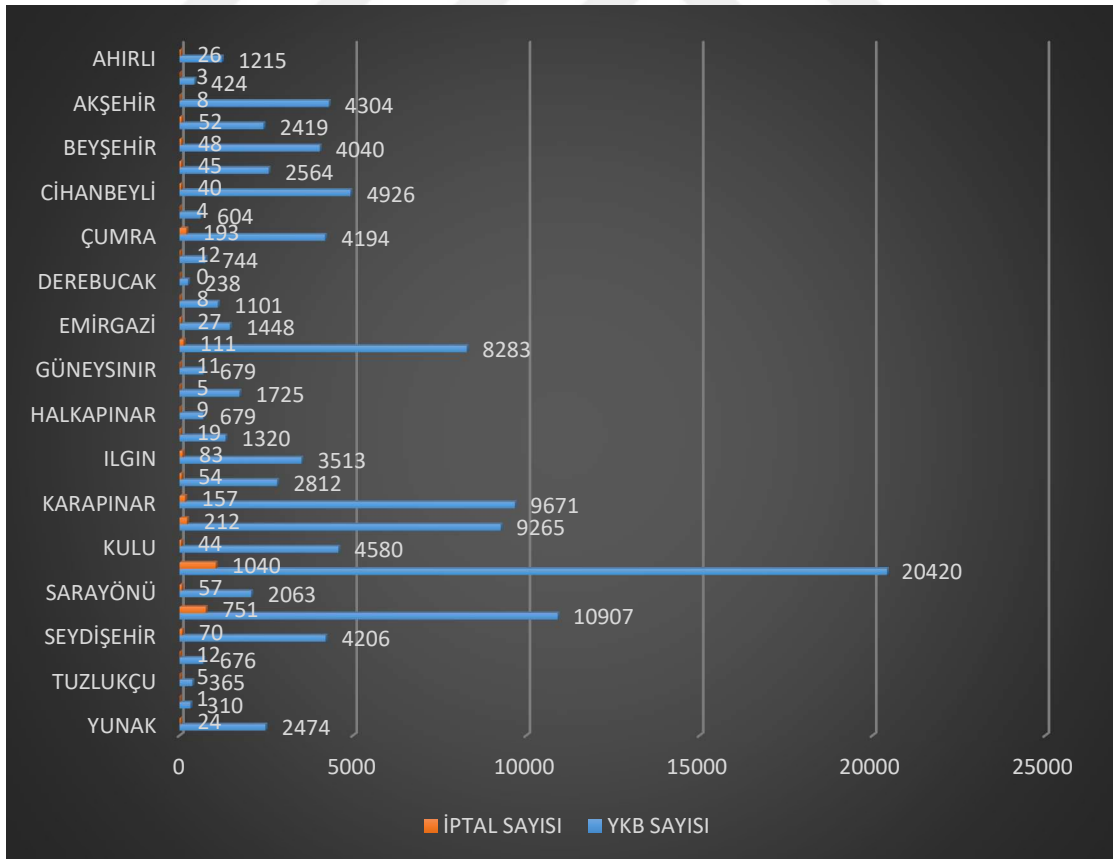
İptal edilen YKB'lerin büyük bir kısmının yapıların 31.12.2017 tarihinden önce yapılmış olma şartını sağlamadığı, bir diğer deyişle İmar Barışına ilişkin mevzuat düzenlemesi yapıldıktan sonra inşa edilen yapıların için başvuruların yapılması suretiyle YKB alındığı görülmektedir (Çizelge 4.6). Bu durumun, YKB başvurusuna ilişkin şartların değişebileceği düşüncesi, verilen hakların geri alınmayacağı görüşü ve kısmen de mevzuatta düzenlenen 31.12.2017 tarihinden önce yapıma şartının başvuru sahiplerince bilinmemesinden kaynaklandığı görülmektedir.

Çizelge 4.6. Konya YKB iptal gerekçeleri

İptal Gerekçesi	Sayı	%
3. Şahıs	13	0,42
31.12.2017 sonrası	2491	79,56
Güncelleme yapılmadığından	15	0,48
Mahkeme kararı	6	0,19
Mükerrer	38	1,21
Olmayan yapı	428	13,67
Ruhsata aykırı değil	10	0,32
Sosyal donatı tahsisli	7	0,22
Yapı yıkılmış	123	3,93

Kaynak: (İmar Barışı Verileri, 2023)

Konya İlinde en çok YKB iptali yapılan ilçelerin yine en çok YKB alınan ilçeler olan Meram (%33,22) ve Selçuklu (%23,99) İlçeleri olduğu görülmektedir (Çizelge 4.7, Şekil 4.1). Bu nedenle Konya ilinde iptal edilen YKB'lerin yarısından fazlasının bu ilçelerde olması ve mahalle ölçeğinde dağılımların anlamlı bir değerlendirmeye imkân vereceği göz önüne alınarak tezde Meram ve Selçuklu İlçeleri özelinde iptal edilen YKB'ler için değerlendirmeler yapılmıştır.



Şekil 4.1. İlçelere göre YKB iptal dağılımı (İmar Barışı Verileri, 2023)

Çizelge 4.7. İlçelere göre YKB iptal dağılımı

İlçe	YKB Sayısı	%	YKB İptal Sayısı	%	İlçe Bazlı YKB İptal Edilme Durumu (%)
Ahırlı	1.215	1.08	26	0.83	2.14
Akören	424	0.38	3	0.10	0.71
Akşehir	4.304	3.84	8	0.26	0.19
Altınekin	2.419	2.16	52	1.66	2.15
Beyşehir	4.040	3.60	48	1.53	1.19
Bozkır	2.564	2.29	45	1.44	1.76
Cihanbeyli	4.926	4.39	40	1.28	0.81
Çeltik	604	0.54	4	0.13	0.66
Çumra	4.194	3.74	193	6.16	4.60
Derbent	744	0.66	12	0.38	1.61
Derebucak	238	0.21	0	0.00	0.00
Doğanhisar	1.101	0.98	8	0.26	0.73
Emirgazi	1.448	1.29	27	0.86	1.86
Ereğli	8.283	7.38	111	3.54	1.34
Güneysınır	679	0.61	11	0.35	1.62
Hadim	1.725	1.54	5	0.16	0.29
Halkapınar	679	0.61	9	0.29	1.33
Hüyük	1.320	1.18	19	0.61	1.44
İlgın	3.513	3.13	83	2.65	2.36
Kadınhanı	2.812	2.51	54	1.72	1.92
Karapınar	9.671	8.62	157	5.01	1.62
Karatay	9.265	8.26	212	6.77	2.29
Kulu	4.580	4.08	44	1.40	0.96
<b>Meram</b>	<b>20.420</b>	<b>18.20</b>	<b>1.040</b>	<b>33.22</b>	<b>5.09</b>
Sarayönü	2.063	1.84	57	1.82	2.76
<b>Selçuklu</b>	<b>10.907</b>	<b>9.72</b>	<b>751</b>	<b>23.99</b>	<b>6.89</b>
Seydişehir	4.206	3.75	70	2.24	1.66
Taşkent	676	0.60	12	0.38	1.78
Tuzlukçu	365	0.33	5	0.16	1.37
Yalıhüyük	310	0.28	1	0.03	0.32
Yunak	2.474	2.21	24	0.77	0.97
TOPLAM	112.169	100	3.131	100	TOPLAM

Kaynak: (İmar Barışı Verileri, 2023)

#### 4.4. Meram İlçesi'ndeki İmar Barışı Uygulamalarının Değerlendirmesi

Meram İlçesi Konya İli merkez ilçelerinden olup, kentsel yerleşim alanlarını ve çeperlerinde tarımsal alanları barındırmaktadır. Meram ilçesinin yüzölçümü 197.900 hektardır. Konumu itibarıyla Konya il merkezinin güneybatısında yer alan Meram İlçesi'nin kuzeyinde Selçuklu, güneyinde Çumra, Akören ve Bozkır, batısında Beyşehir ve Seydişehir, doğusunda Karatay ilçeleri bulunmaktadır (Kaya, 2019).

İlçe genel konum itibariyle dağlık olup ovalık alanda yerleşim yerleri mevcuttur. İlçenin batı ve güneybatı tarafı dağlık, güneydoğu tarafı ovalık, bitki örtüsü ise bozkırdır. Yer yer ormanlık alanlar da bulunmaktadır (Çökeliç, 2023).

Meram ilçesinin 2023 yılı itibariyle toplam nüfusu 348.325 kişidir (URL 4, 2023). 2014 yılında yürürlüğe giren 6360 sayılı “*On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun*” sonrasında Meram İlçesi’ne bağlı tüm köylerin mahalleye dönüşmesi nedeniyle ilçede köy kavramı ortadan kalkmıştır. Meram ilçesine bağlı 69 mahalle bulunmaktadır (Çökeliç, 2023; URL 7, 2024).

Meram ilçesinde tarım, sanayi, turizm ve ticaret gibi çeşitli alanlarda faaliyetler gösterilmektedir. Konya’da sanayi gelişmiş olmasına rağmen sanayi işletmeleri daha çok Selçuklu ve Karatay ilçelerinde bulunmakta olup, Meram ilçesinde tarım, tarıma dayalı sanayi tesisleri ve ticaret faaliyetleri ön plana çıkmaktadır. Meram ilçesi turizm açısından önemli mekânlara sahiptir. İlçe merkezinin batı yönünde Doğal Sit Alanları, Arkeolojik Sit Alanları, Orman Alanı, Su Koruma Havzası ve Yeni Çevre Yolu gibi fiziksel ve doğal eşikler yer almaktadır. Yerleşik alanların güneyinde ise üst ölçekli planlarda Özel Projelendirilecek Alan olarak belirlenen tarımsal niteliği korunacak alanlar bulunmaktadır (Kaya, 2019).

Meram ilçesi plan hiyerarşisi incelendiğinde, en üst ölçek olarak Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından onaylanan Konya-Karaman Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı (EK-4, EK-5) bulunmaktadır.

2014 yılında yürürlüğe giren 6360 sayılı “*On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun*” sonrasında Konya Büyükşehir Belediyesi tarafından Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından onaylanan Konya-Karaman Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planına uygun olarak Konya ili bütününe kapsayan bir plan çalışması yapılmış ve 1/100.000 ölçekli Konya İli Çevre Düzeni Planı (EK-6, EK-7) onaylanmıştır.

Konya Büyükşehir Belediyesince 1/100.000 ölçekli Konya İli Çevre Düzeni Planının onaylanması sonrasında il bütününde 1/5.000 ölçekli nazım imar planlarını üretmenin yüksek maliyetli ve uzun zaman alacağından yola çıkılarak Konya ili altı alt bölgeye ayrılmış ve bu bölgeler için 1/25.000 ölçekli nazım imar planları hazırlanmıştır. Meram İlçesi, Selçuklu, Karatay, Çumra ve Akören İlçeleri ile Konya Merkez Planlama





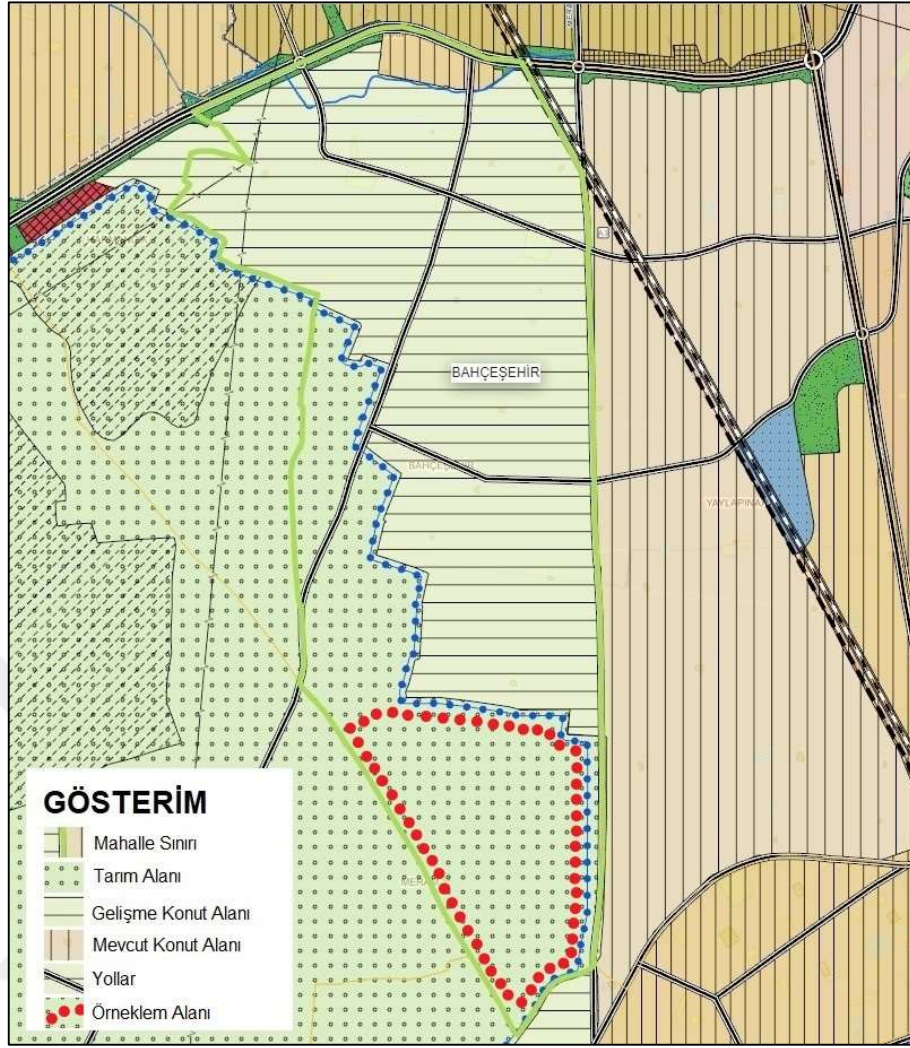
Çizelge 4.8. Meram ilçesindeki YKB iptallerinin mahallelere göre dağılımı

Mahalle	Sayı	%	Mahalle	Sayı	%	Mahalle	Sayı	%
Alakova	17	1.63	Evliyatekke	0	0.00	Kozağaç	18	1.73
Alavardı	11	1.06	Gödene	149	14.33	Köyceğiz	27	2.60
Ali Ulvi Kurucu	4	0.38	Hadimi	3	0.29	Kumralı	0	0.00
Alpaslan	0	0.00	Harmancık	23	2.21	Lalebahçe	19	1.83
Aşkan	11	1.06	Hasanşeyh	0	0.00	Melikşah	10	0.96
Ateşbazı Veli	16	1.54	Hatıp	52	5.00	Osman Gazi	3	0.29
Ayanbey	13	1.25	Hatunsaray	3	0.29	Pamukcu	12	1.15
Aydoğdu	0	0.00	Havzan	4	0.38	Pirebi	1	0.10
Aymanas	0	0.00	İkipınar	0	0.00	Sadıklar	2	0.19
Bahçeşehir	229	22.02	İnlice	2	0.19	Sağlık	9	0.87
Bayat	12	1.15	Karaağaç	0	0.00	Sahibata	0	0.00
Boruktolu	8	0.77	Karadığın	4	0.38	Sarıköz	0	0.00
Botsa	3	0.29	Karadığinderesi	2	0.19	Sefaköy	6	0.58
Boyalı	12	1.15	Karahüyük	131	12.60	Uluğbey	2	0.19
Çarıklar	27	2.60	Kaşınhanı	9	0.87	Uluırmak	1	0.10
Çaybaşı	0	0.00	Kavak	2	0.19	Uzunharmanlar	2	0.19
Çayırbağı	39	3.75	Kayadibi	1	0.10	Yaka	21	2.02
Çomaklar	2	0.19	Kayalı	0	0.00	Yatağan	0	0.00
Çomaklı	45	4.33	Kayihüyük	1	0.10	Yaylapınar	11	1.06
Çukurçimen	0	0.00	Kızılören	13	1.25	Yenibahçe	9	0.87
Dere	20	1.92	Kilistra	0	0.00	Yenişehir	0	0.00
Durunday	10	0.96	Konevi	3	0.29	Yeşildere	4	0.38
Erenkaya	0	0.00	Kovanağzı	2	0.19	Yeşiltekke	0	0.00

Kaynak: (İmar Barışı Verileri, 2023)

#### 4.4.1. Bahçeşehir Mahallesi'ndeki İmar Barışı Uygulamalarının Değerlendirilmesi

En çok YKB'nin iptal edildiği Bahçeşehir Mahallesi Antalya Çevreyolunun güneyinde yer almakta olup, 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında ağırlıklı olarak Seyrek Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı ve Tarım Alanı olarak planlıdır (Şekil 4.4). 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında Seyrek Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı olarak görülen alanlar için 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planları mevcut olup, ağırlıklı olarak "1.000 m<sup>2</sup>'ye 1 ev" yapılaşma koşulunun bulunduğu görülmektedir. 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında Tarım alanı olarak planlı alanların 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planları bulunmamaktadır.



Şekil 4.4. Bahçeşehir Mahallesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı (URL 5, 2023)

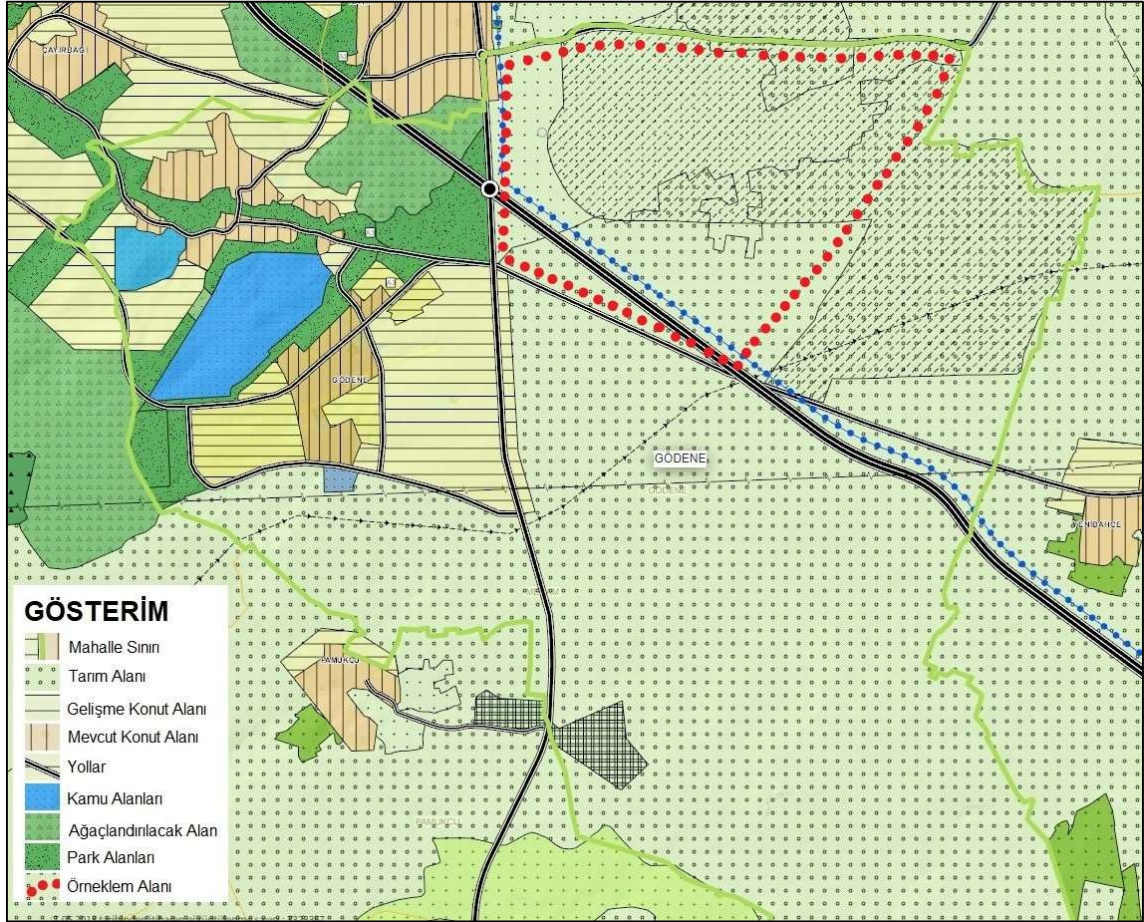
İmar Barışı düzenlemesi 18.05.2018 tarihinde yürürlüğe girmiş olup, düzenlemenin alandaki yapılaşmaya etkisi olup olmadığına dair bir değerlendirme yapabilmek için; imar planı bulunmayan tarımsal alanlara ilişkin 17.06.2018 tarihli uydu fotoğrafı ile yaklaşık beşer yıl öncesi ve sonrasına ait olan 16.10.2013 ve 07.06.2023 tarihli uydu fotoğraflarına bakılmıştır. Uydu görüntüleri Bahçeşehir Mahallesi'nde 2013 yılından 2018 yılına kadar mevcut yapılaşmada yoğun bir artışın olmadığını, ancak 2018 yılından 2023 yılına gelindiğinde ise yoğun bir yapılaşmanın bulunduğunu göstermektedir (Şekil 4.5).



**Şekil 4.5.** Bahçeşehir Mahallesi 2013, 2018 ve 2023 yıllarına ait uydu fotoğrafları (Google Earth Uygulaması, 2023)

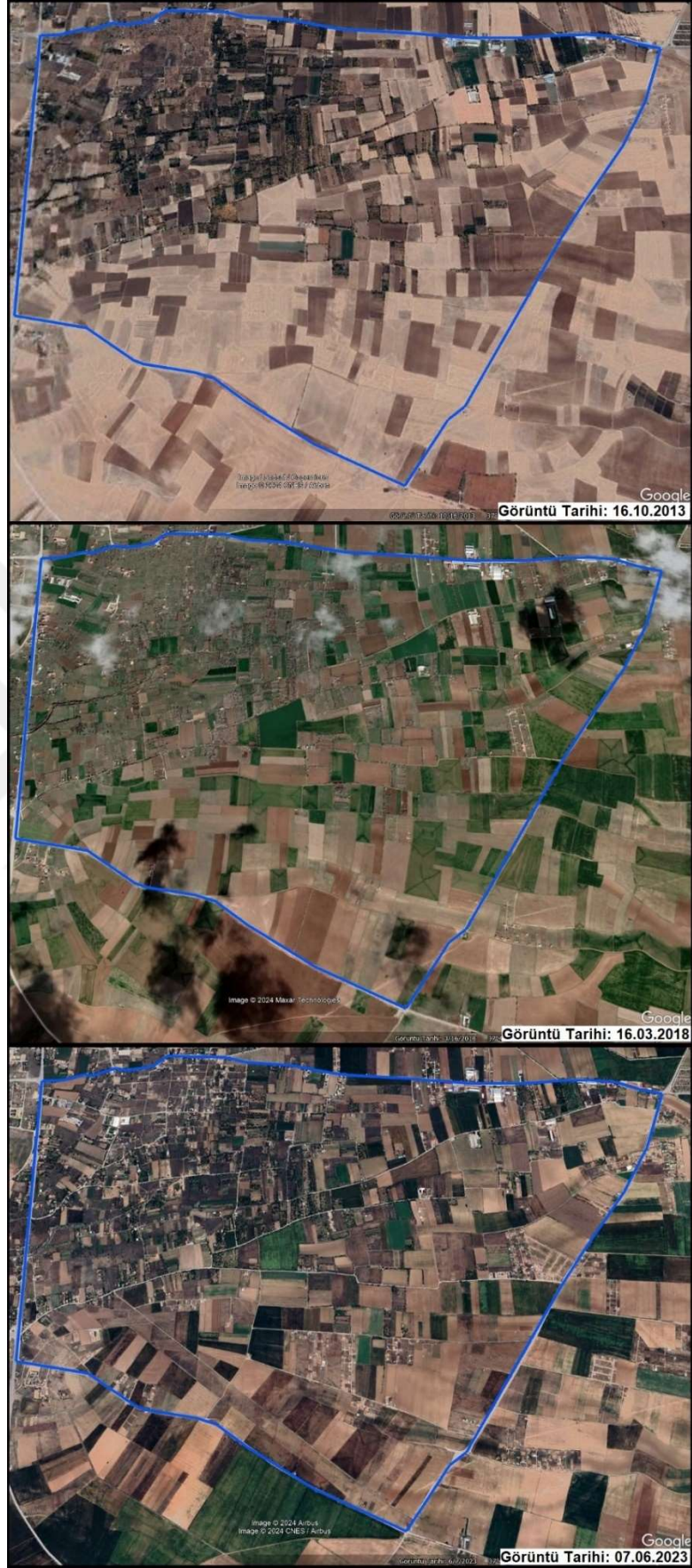
#### 4.4.2. Gödene Mahallesi'ndeki İmar Barışı Uygulamalarının Değerlendirilmesi

Yeni çevre yolu güzergâhının sınırlarından geçtiği Gödene Mahallesi, 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında çoğunlukla “Tarım Alanı” olarak planlıdır. 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında Tarım Alanı olarak planlı alanların 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planları bulunmamaktadır (Şekil 4.6).



Şekil 4.6. Gödene Mahallesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı (URL 5, 2023)

Yerleşim merkezinin yakınında uygulama imar planı bulunmayan ve üst ölçek planlarda Tarım Alanı olarak planlı alanlara ilişkin 16.03.2018 tarihli uydu fotoğrafı ile yaklaşık beşer yıl öncesi ve sonrasına ait olan 16.10.2013 ve 07.06.2023 tarihli uydu fotoğraflarına bakıldığında; 2013 yılından 2018 yılına kadar mevcut yapılaşmada yoğun bir artışın olmadığı, ancak 2018 yılından 2023 yılına gelindiğinde ise yapılaşmanın daha hızlı bir şekilde artmış olduğu görülmektedir (Şekil 4.7).



Şekil 4.7: Gödene Mahallesi 2013, 2018 ve 2023 yıllarına ait uydu fotoğrafları (Google Earth Uygulaması, 2023)

#### 4.4.3. Karahüyük Mahallesi'ndeki İmar Barışı Uygulamalarının Değerlendirilmesi

Antalya Çevre Yolunun sınırlarından geçtiği Karahüyük Mahallesi, 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında çevre yolunun kuzeyinde kalan kısımları Askeri Alan ve Düşük Yoğunlukta Mevcut Konut Alanı olarak, güneyinde kalan kısımları ise Tarım Alanı olarak planlıdır. 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında Tarım alanı olarak planlı alanların 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planları bulunmamaktadır (Şekil 4.8).



Şekil 4.8. Karahüyük Mahallesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı (URL 5, 2023)

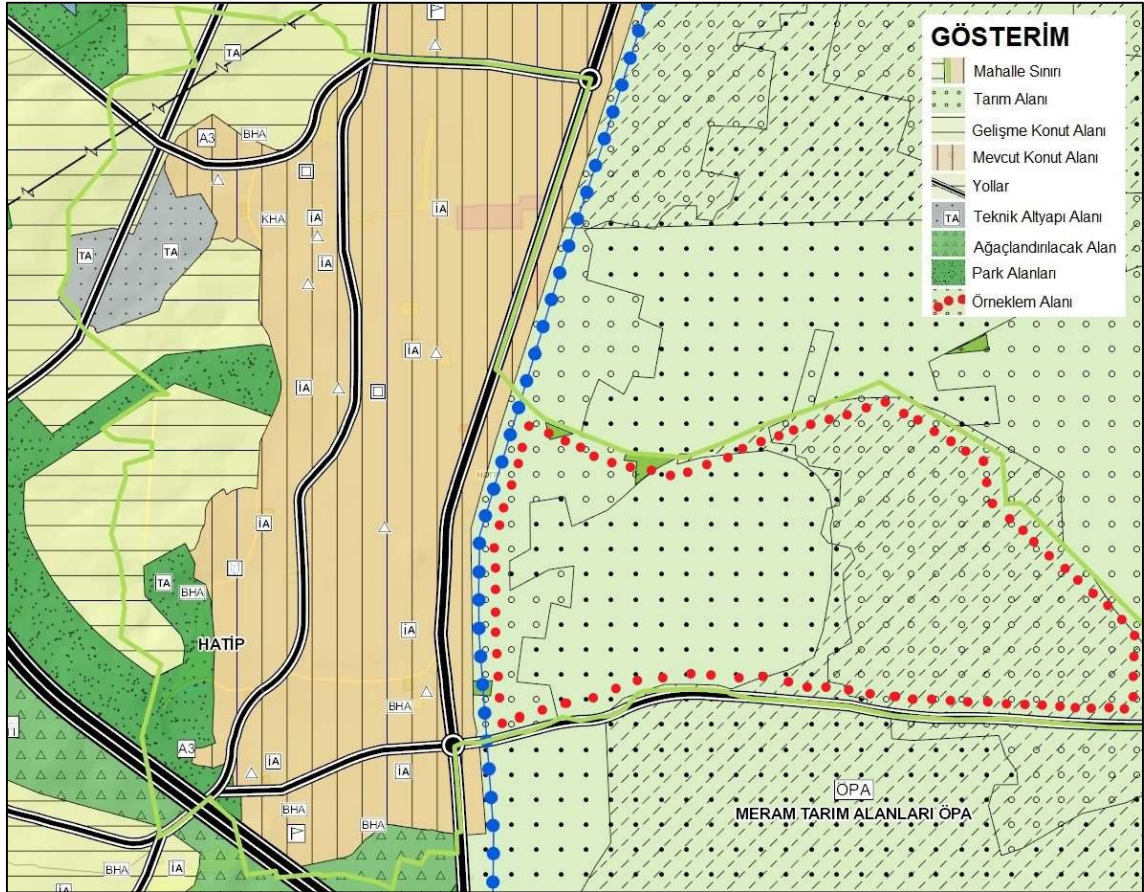
Antalya Çevre Yolunun güneyinde yer alan uygulama imar planı bulunmayan ve üst ölçek planlarda Tarım Alanı olarak planlı alanlara ilişkin 16.03.2018 tarihli uydu fotoğrafı ile yaklaşık beşer yıl öncesi ve sonrasına ait olan 16.10.2013 ve 07.06.2023 tarihli uydu fotoğraflarına bakıldığında; 2013 yılından 2018 yılına kadar mevcut yapılaşmada yoğun bir artışın olmadığı, ancak 2018 yılından 2023 yılına gelindiğinde ise yapılaşmanın daha hızlı bir şekilde artmış olduğu görülmektedir (Şekil 4.9).



**Şekil 4.9.** Karahüyük Mahallesi 2013, 2018 ve 2023 yıllarına ait uydu fotoğrafları (Google Earth Uygulaması, 2023)

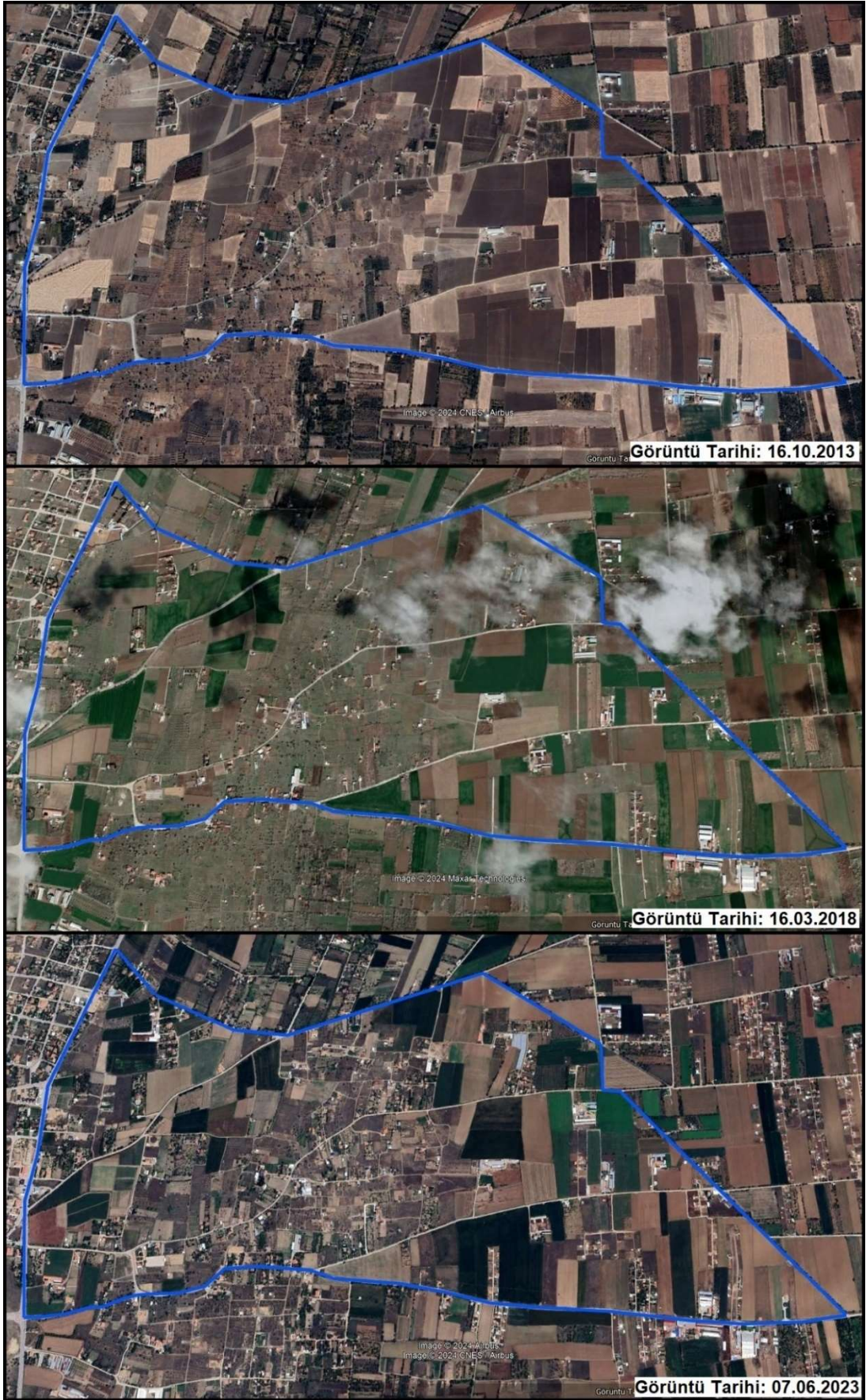
#### 4.4.4. Hatıp Mahallesi'ndeki İmar Barışı Uygulamalarının Değerlendirilmesi

Antalya Çevreyolunun güneyinde ve yeni çevreyolu güzergâhının kuzeyinde yer alan Hatıp Mahallesi, 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında ağırlıklı olarak Düşük Yoğunlukta Mevcut Konut Alanı, Seyrek Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı ve Tarım Alanı olarak planlıdır. 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında Tarım alanı olarak planlı alanların 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planları bulunmamaktadır (Şekil 4.10).



Şekil 4.10. Hatıp Mahallesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı (URL 5, 2023)

Uygulama imar planı bulunmayan ve üst ölçek planlarda Tarım Alanı olarak planlı alanlara ilişkin 16.03.2018 tarihli uydu fotoğrafı ile yaklaşık beşer yıl öncesi ve sonrasına ait olan 16.10.2013 ve 07.06.2023 tarihli uydu fotoğraflarına bakıldığında; 2013 yılından 2018 yılına kadar mevcut yapılaşmada yoğun bir artışın olmadığı, ancak 2018 yılından 2023 yılına gelindiğinde ise yapılaşmanın hızlı bir şekilde artmış olduğu görülmektedir (Şekil 4.11).



Şekil 4.11. Hatıp Mahallesi 2013, 2018 ve 2023 yıllarına ait uydu fotoğrafları (Google Earth Uygulaması, 2023)

Meram İlçesinde en çok YKB'nin iptal edildiği ve toplam iptal edilen belge sayısının yarısından fazlasının (561 YKB İptali) bulunduğu Bahçeşehir, Gödene, Karahüyük ve Hatıp mahallelerinin birbirlerine komşu olduğu, hepsinde 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında Tarım Alanı olarak planlı, 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planları bulunmayan alanların yer aldığı, bu alanlarda yapılaşmanın İmar Barışı düzenlemesinin yürürlüğe girdiği tarihten sonra yoğun bir şekilde arttığı görülmektedir.

#### 4.5. Selçuklu İlçesi'ndeki İmar Barışı Uygulamalarının Değerlendirmesi

Selçuklu ilçesi Konya ili merkez ilçelerinden olup, kentsel yerleşim alanlarını ve çeperlerinde tarımsal alanları barındırmaktadır. Selçuklu ilçesinin yüzölçümü 183.630 hektardır. Konumu itibarıyla Konya İl merkezinin kuzeyinde yer alan Selçuklu ilçesinin kuzeyinde Sarayönü ve Kadınhanı, güneyinde Meram ve Karatay, batısında Derbent, doğusunda yine Karatay İlçeleri bulunmaktadır. İlçe genel konum itibarıyla ovalık olup bu alanda yerleşim yerleri mevcuttur. İlçenin batı tarafı kısmen dağlık, bitki örtüsü ise bozkırdır (Elbi, 2019).

Selçuklu ilçesinin 2023 yılı itibarıyla toplam nüfusu 690.667 kişidir (URL 4, 2023). 2014 yılında yürürlüğe giren 6360 sayılı “On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” sonrasında Selçuklu İlçesi'ne bağlı tüm köylerin mahalleye dönüşmesi nedeniyle, ilçede köy kavramı ortadan kalkmıştır. Selçuklu İlçesi'ne bağlı 72 mahalle bulunmaktadır (URL 8, 2024).

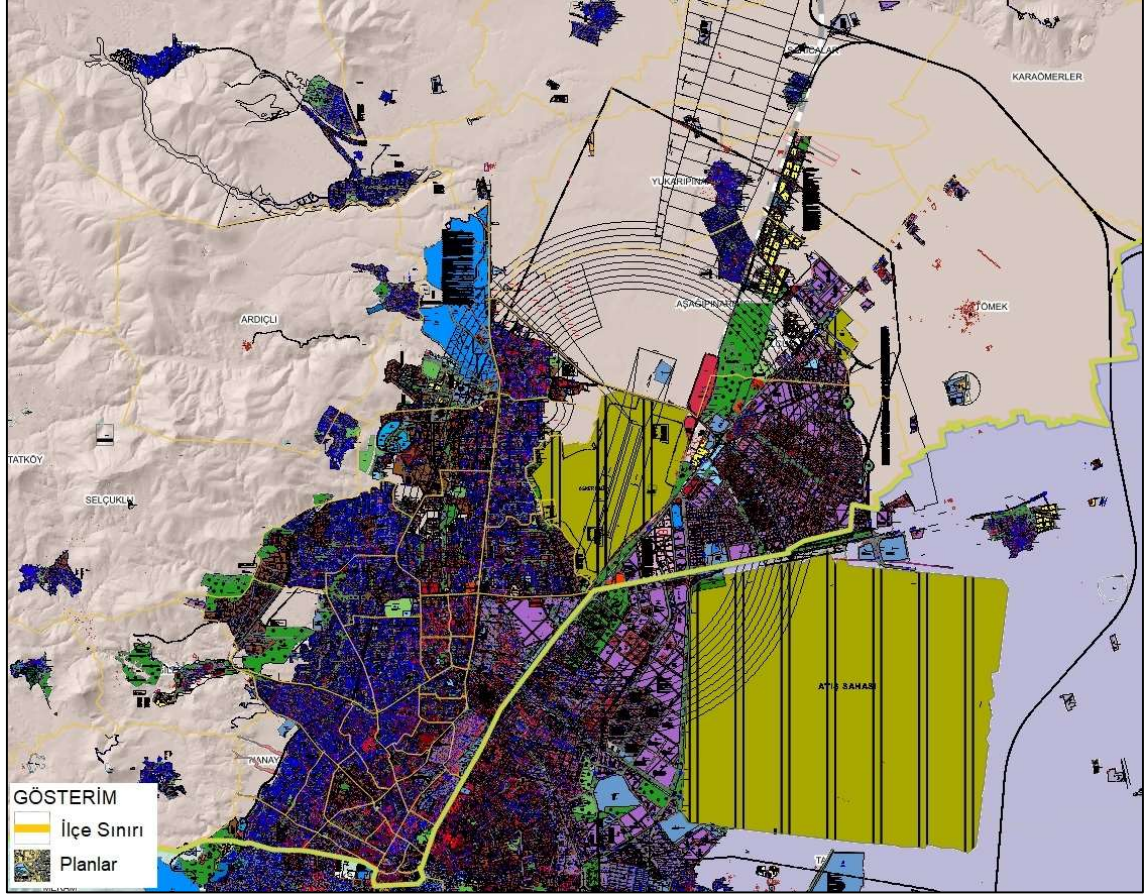
Selçuklu ilçesinde tarım, sanayi, turizm ve ticaret gibi çeşitli alanlarda faaliyetler gösterilmektedir. İlçede 3 organize Sanayi Bölgesi ve çok sayıda küçük ve orta ölçekli sanayi siteleri bulunmaktadır. İlçede tarım potansiyeli bulunmakta olup, sulu tarım arazileri azdır. Selçuklu ilçesi kültür ve inanç turizmi açısından önemli bir merkez durumundadır (Elbi, 2019).

Konya İli planlama sistematığı oturmuş bir belediyeçilik anlayışına sahiptir. Bu durumun neticesinde ilçelerde de planlama faaliyetleri sistematik olarak devam etmektedir. Selçuklu İlçesi plan hiyerarşisi incelendiğinde, en üst ölçek olarak Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından onaylanan Konya-Karaman Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı (EK-10, EK-5) bulunmaktadır.

2014 yılında yürürlüğe giren 6360 sayılı “On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun hükmünde Kararnamelerde



En alt ölçekte de 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planları (Şekil 4.13) bulunmaktadır. Bu planlar 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunan alanlarla uyumlu olarak görülmektedir.



Şekil 4.13. 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planları (URL 5, 2023)

Selçuklu ilçesindeki YKB iptalleri incelendiğinde en çok YKB iptali yapılan mahallelerin Sarayköy (%14,11), Eğribayat (%11,32), Sızma (%9,99) ve Sulutas (%7,32) Mahalleleri olduğu görülmektedir. Bu mahalleler konum olarak; Sarayköy ve Sulutas Mahalleleri Beyşehir İlçesine giden karayolu güzergâhında, Eğribayat İlçesi Ankara iline giden karayolu güzergâhında, Sızma Mahallesi Selçuk Üniversitesi Kampüsünün kuzeybatısında yer almaktadır.

YKB iptalleri çoğunlukla tarımsal alanların bulunduğu alanlardadır. İmar planlarında da en üst ölçekten uygulama imar planlarına kadar bu alanların tarımsal kullanımına ilişkin kararın sürdürüldüğü görülmektedir. Kent merkezine ulaşım açısından yakın konumda bulunan bu mahallelerdeki toplam YKB iptali, ilçe bütünündeki YKB

iptallerinin yarısına yakını (%42,74) olarak karşımıza çıkmaktadır (Çizelge 4.9). Bu mahallelerin konumları ve imar planları dikkate alınarak ayrıca değerlendirilmiştir.

**Çizelge 4.9.** Selçuklu ilçesindeki YKB iptallerinin mahallelere göre dağılımı

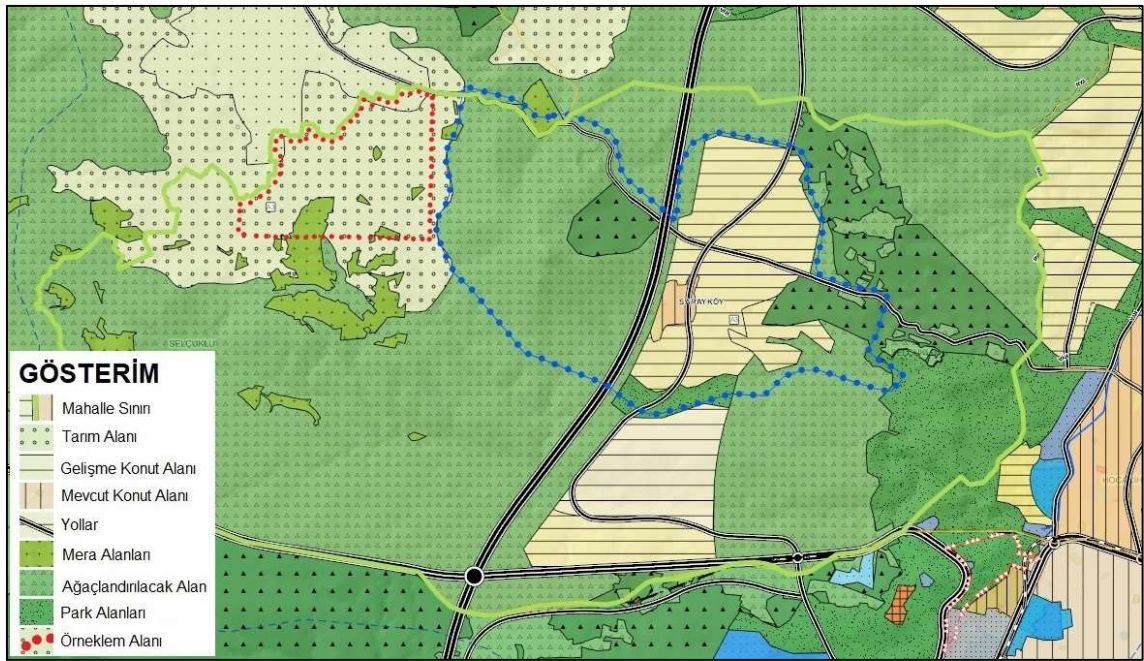
Mahalle	Sayı	%	Mahalle	Sayı	%	Mahalle	Sayı	%
Akademi	0	0.00	Eğribayat	85	11.32	Meydan	3	0.40
Akıncılar	0	0.00	Erenköy	10	1.33	Musalla Bağları	7	0.93
Akpınar	1	0.13	Esenler	0	0.00	Nişantaş	9	1.20
Akşemsettin	0	0.00	Fatih	1	0.13	Parsana	10	1.33
Ardıçlı	4	0.53	Ferhuniye	5	0.67	Sakarya	2	0.27
Aşağıpınarbaşı	17	2.26	Feritpaşa	10	1.33	Sancak	6	0.80
Aydınlıkevler	2	0.27	Güvenç	4	0.53	Sarayköy	106	14.11
Bağrıkurt	10	1.33	Hacıkaymak	0	0.00	Sarıcalar	5	0.67
Başarakavak	4	0.53	Hanaybaşı	4	0.53	Selahaddineyyubi	19	2.53
Bedir	7	0.93	Hocacihan	11	1.46	Selçuk	0	0.00
Beyhekim	2	0.27	Horozluhan	13	1.73	Sızma	75	9.99
Biçer	0	0.00	Hüsametdin Çelebi	2	0.27	Sille	28	3.73
Bilecik	4	0.53	Işıklar	0	0.00	Sille Ak	21	2.80
Binkonutlar	0	0.00	İhsaniye	3	0.40	Sille Subaşı	20	2.66
Bosna Hersek	14	1.86	Kaleköy	24	3.20	Sulutas	55	7.32
Buhara	3	0.40	Karaömerler	2	0.27	Şeker	5	0.67
Büyükkayacak	15	2.00	Kervan	7	0.93	Şeyh Şamil	5	0.67
Cumhuriyet	0	0.00	Kılınçarslan	3	0.40	Tatköy	10	1.33
Çaldere	6	0.80	Kınık	0	0.00	Tepekent	4	0.53
Çaltı	5	0.67	Kızılcakuyu	14	1.86	Tömek	0	0.00
Çandır	3	0.40	Kosova	3	0.40	Ulumuhsine	1	0.13
Dağdere	5	0.67	Küçükmuhsine	13	1.73	Yazıbelen	5	0.67
Dokuz	0	0.00	Malazgirt	1	0.13	Yazır	24	3.20
Dumlupınar	1	0.13	Mehmet Akif	7	0.93	Yukarıpınarbaşı	6	0.80

Kaynak: (İmar Barışı Verileri, 2023)

#### 4.5.1. Sarayköy Mahallesi'ndeki İmar Barışı Uygulamalarının Değerlendirilmesi

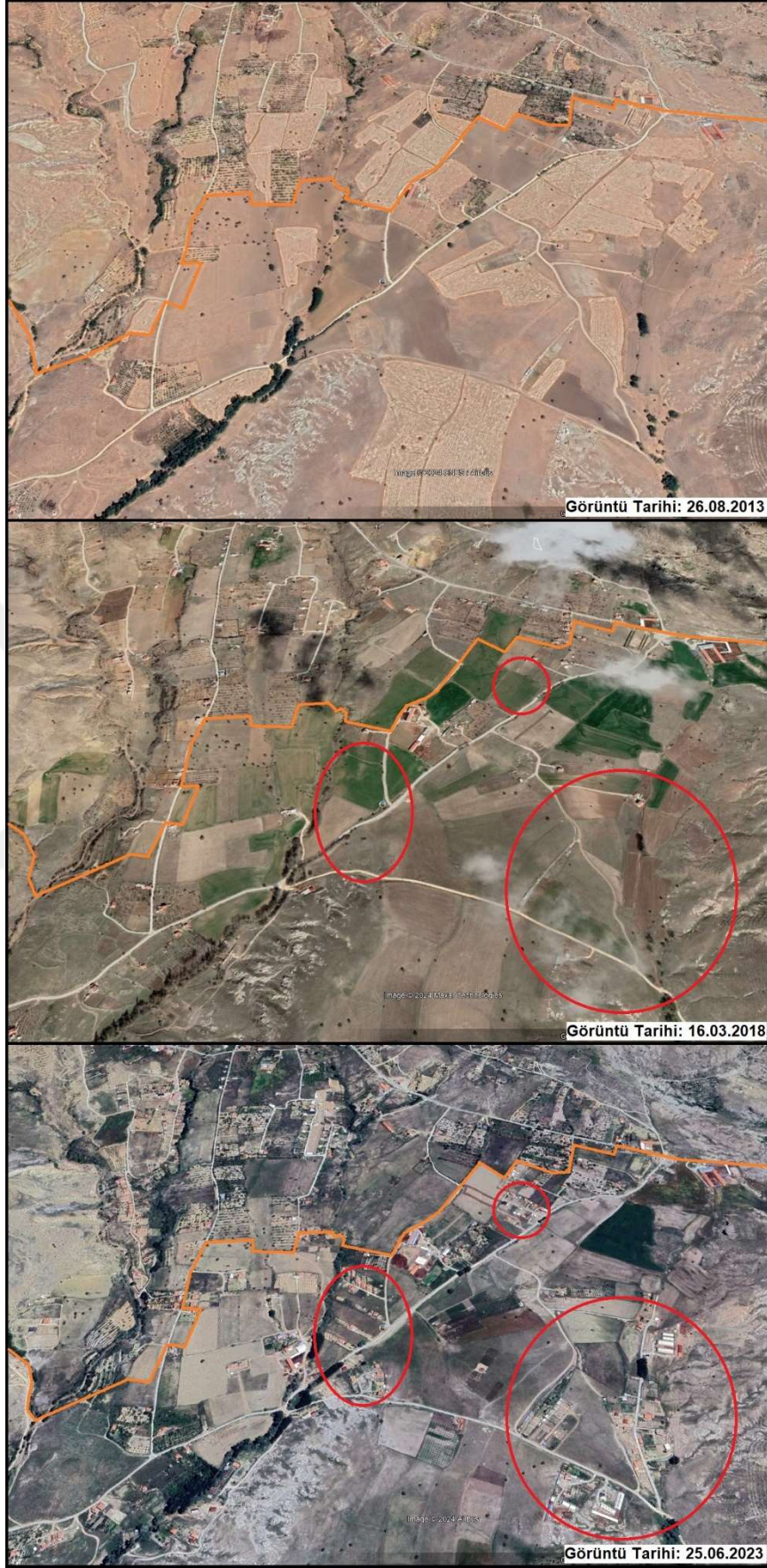
En çok YKB'nin iptal edildiği Sarayköy Mahallesi Beyşehir ilçesine giden karayolunun kuzeyinde yer almakta olup, 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında ağırlıklı

olarak Seyrek ve Orta Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı, Orman ve Ağaçlandırılacak Alan ve Tarım Alanı olarak planlıdır (Şekil 4.14). 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında Orta Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı olarak görülen alanların bir kısmı için 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planları mevcut olup, ağırlık olarak 1 Kat TAKS:0,20 KAKS:0,20 ve 2 Kat TAKS:0,20 KAKS:0,30 yapılaşma koşullarının bulunduğu görülmektedir. 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında Orman ve Ağaçlandırılacak Alan ve Tarım Alanı olarak planlı alanların 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planları bulunmamaktadır.



Şekil 4.14. Sarayköy Mahallesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı (URL 5, 2023)

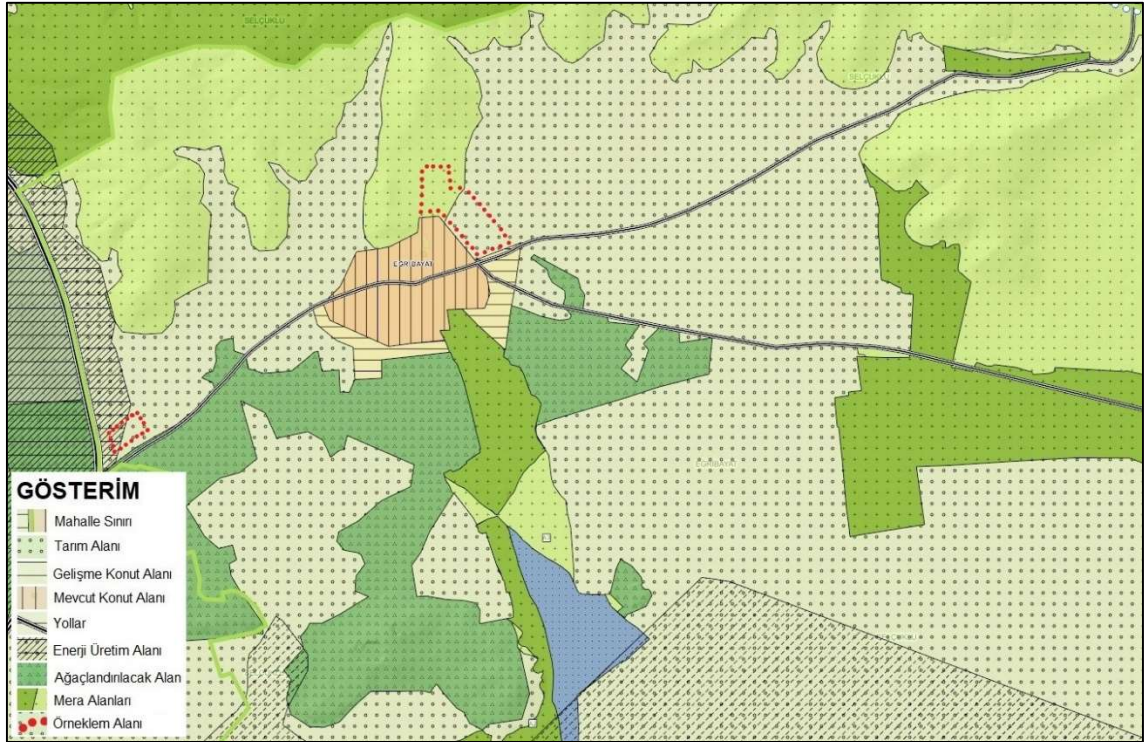
İmar Barışı düzenlemesi 18.05.2018 tarihinde yürürlüğe girmiş olup, düzenlemenin alandaki yapılaşmaya etkisi olup olmadığına dair bir değerlendirme yapabilmek için; bu alana ilişkin 16.03.2018 tarihli uydu fotoğrafı ile yaklaşık beşer yıl öncesi ve sonrasına ait olan 26.06.2013 ve 25.06.2023 tarihli uydu fotoğraflarına bakılmıştır. Uydu görüntüleri Sarayköy Mahallesinde 2013 yılından 2018 yılına kadar mevcut yapılaşmada yoğun bir artışın olmadığını, ancak 2018 yılından 2023 yılına gelindiğinde ise yoğun bir yapılaşmanın bulunduğunu göstermektedir (Şekil 4.15).



Şekil 4.15. Sarayköy Mahallesi 2013, 2018 ve 2023 yıllarına ait uydu fotoğrafları (Google Earth Uygulaması, 2023)

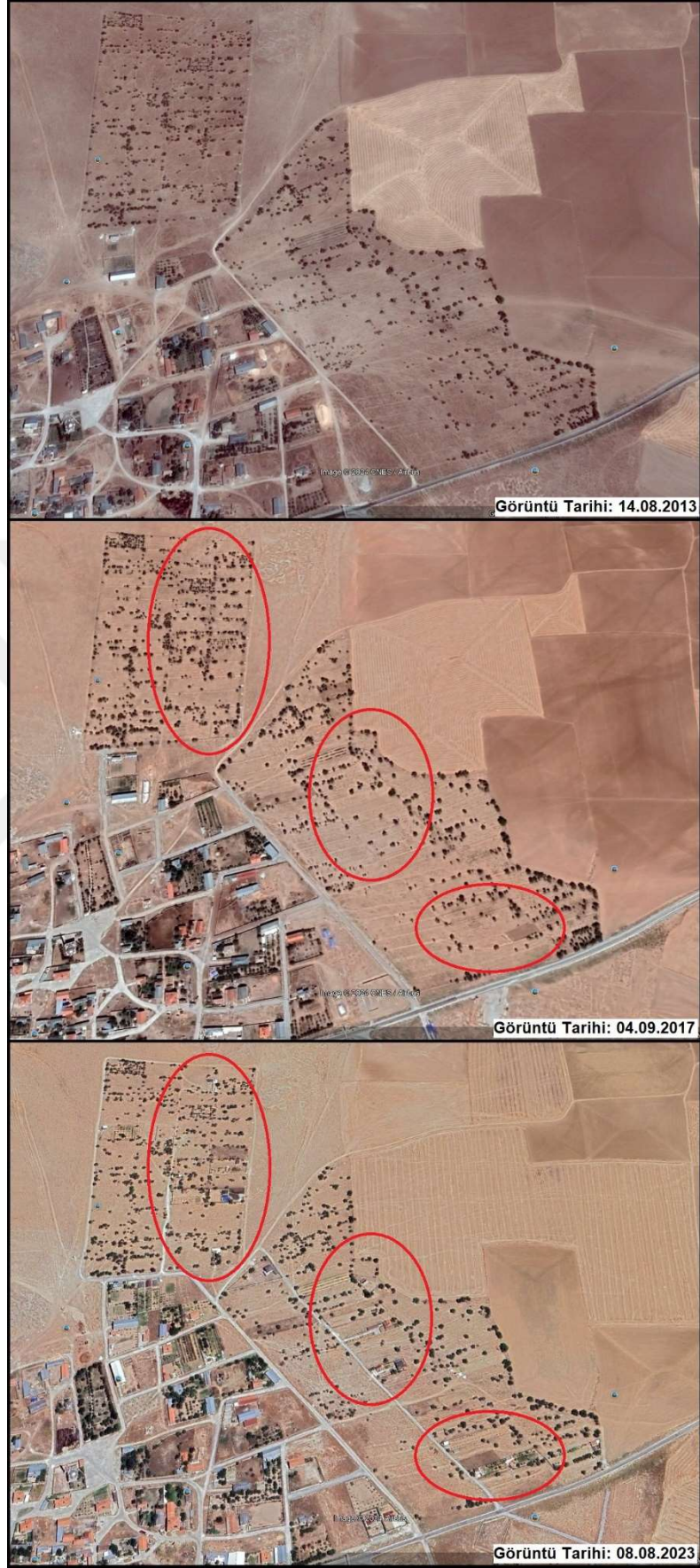
#### 4.5.2. Eğribayat Mahallesi'ndeki İmar Barışı Uygulamalarının Değerlendirilmesi

Eğribayat Mahallesi Ankara Karayolunun doğusunda yer almakta olup, 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında ağırlıklı olarak Tarım Alanı, Mera Alanı ve Ağaçlandırılacak Alan olarak planlıdır. 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında Tarım Alanı, Mera Alanı ve Ağaçlandırılacak Alan olarak planlı alanların 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planları bulunmamaktadır (Şekil 4.16).



Şekil 4.16. Eğribayat Mahallesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı(URL 5, 2023)

1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmayan alanlara ilişkin 04.09.2017 tarihli uydu fotoğrafı ile yaklaşık beşer yıl öncesi ve sonrasına ait olan 14.08.2013 ve 08.08.2023 tarihli uydu fotoğraflarına bakıldığında; Eğribayat Mahallesi'nin çeperlerinde, 2013 yılından 2017 yılına kadar mevcut yapılaşmada yoğun bir artışın olmadığı, ancak 2017 yılından 2023 yılına gelindiğinde ise yapılaşmanın daha hızlı bir şekilde artmış olduğu görülmektedir (Şekil 4.17).



Şekil 4.17. Eğribayat Mahallesi 2013, 2017 ve 2023 yıllarına ait uydu fotoğrafları (Google Earth Uygulaması, 2023)

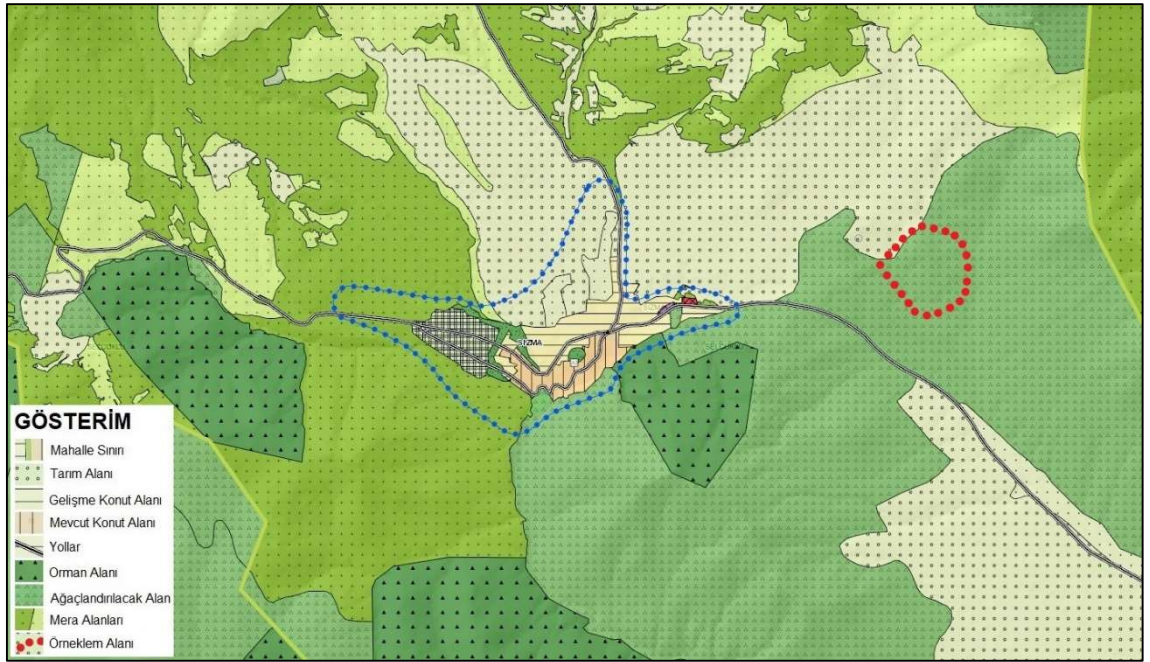
Bununla birlikte Eğribayat Mahallesi'nin Ankara Karayolu üzerindeki bağlantı kavşağında bulunan, içinde restoran ve market de olan akaryakıt istasyonunun doğusundaki alanın 2017, 2019 ve 2021 yılları arasındaki değişime bakıldığında; 2017 yılında hiçbir yapılaşma olmayan alanda, 2019 yılında birçok yapılaşmanın olduğu, 2021 yılına gelindiğinde ise bu yapıların büyük bir kısmının yıkıldığı görülmektedir (Şekil 4.18).



**Şekil 4.18.** Eğribayat Mahallesi 2017, 2019 ve 2021 yıllarına ait uydu fotoğrafları (Google Earth Uygulaması, 2023)

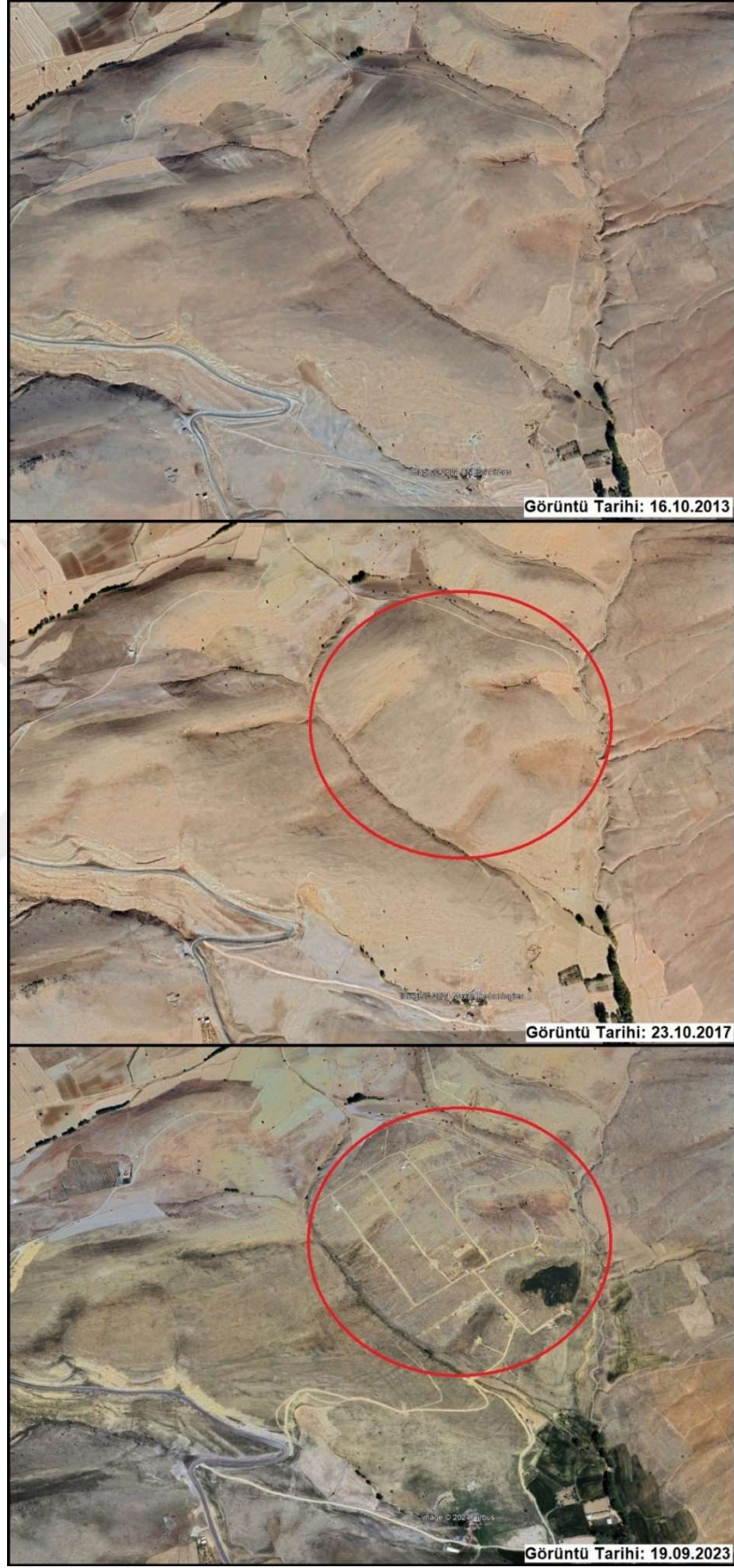
#### 4.5.3. Sızma Mahallesi'ndeki İmar Barışı Uygulamalarının Değerlendirilmesi

Selçuk Üniversitesi yerleşkesinin ve yeni inşa edilen çevreyolunun kuzeybatısında kalan Sızma Mahallesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında ağırlıklı olarak Tarım Alanı, Mera Alanı, Orman ve Ağaçlandırılacak Alan olarak planlıdır. 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında Tarım Alanı, Mera Alanı, Orman ve Ağaçlandırılacak Alan olarak planlı alanların 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planları bulunmamaktadır (Şekil 4.19).



Şekil 4.19. Sızma Mahallesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı (URL 5, 2023)

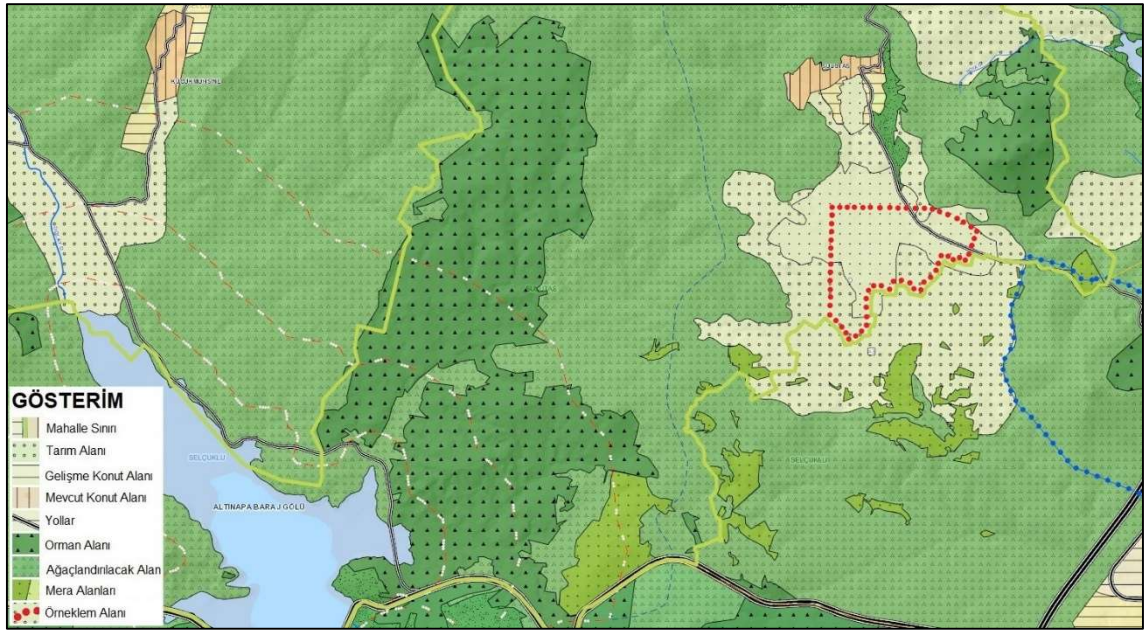
1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmayan alanlara ilişkin 23.10.2017 tarihli uydu fotoğrafı ile yaklaşık beşer yıl öncesi ve sonrasına ait olan 16.10.2013 ve 19.09.2023 tarihli uydu fotoğraflarına bakıldığında; 2013 yılından 2017 yılına kadar mevcut yapılaşmada bir artışın olmadığı, ancak 2017 yılından 2023 yılına gelindiğinde ise yapılaşmanın artmış olduğu görülmektedir (Şekil 4.20).



Şekil 4.20. Sızma Mahallesi 2013, 2017 ve 2023 yıllarına ait uydu fotoğrafları (Google Earth Uygulaması, 2023)

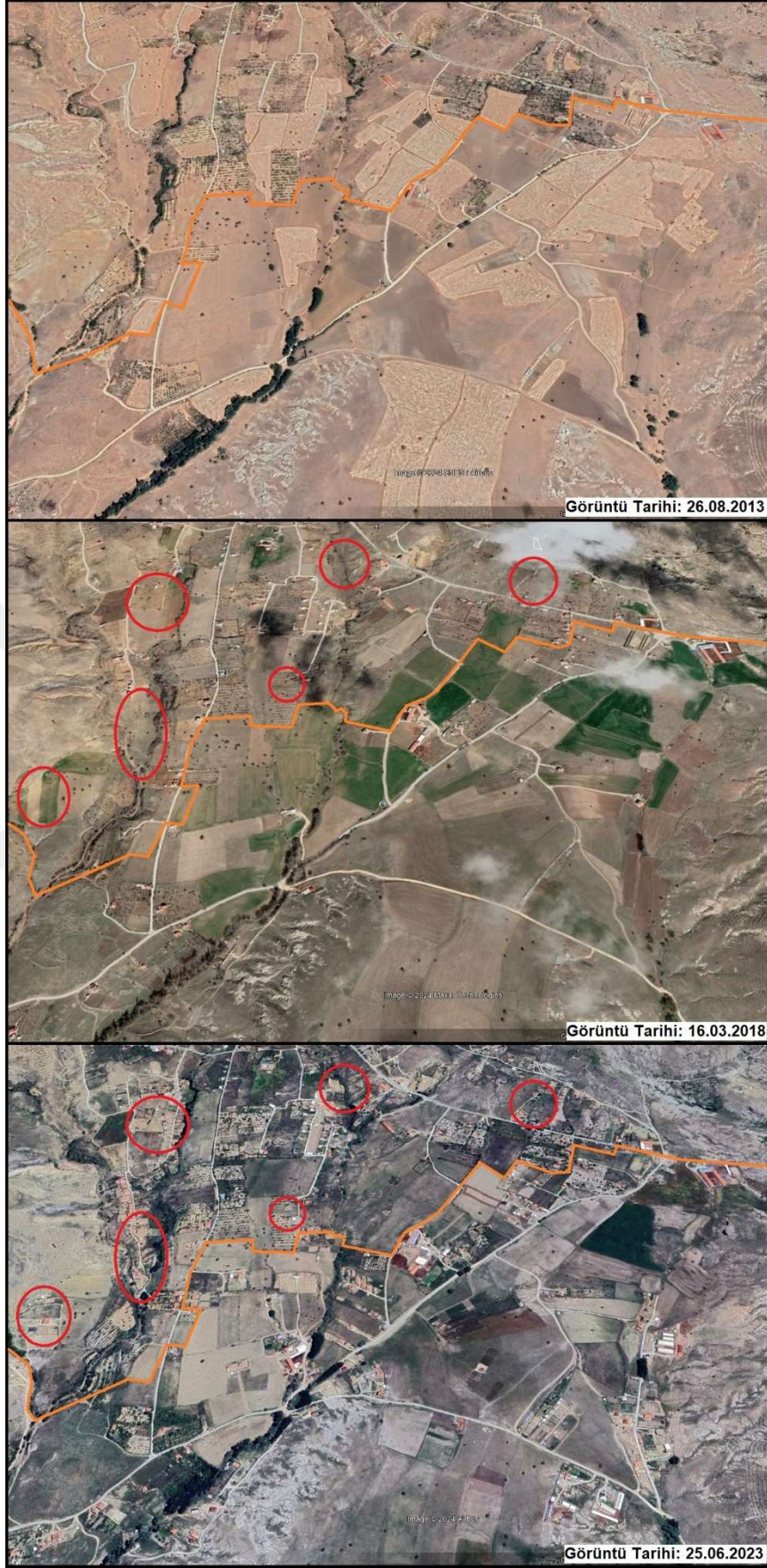
#### 4.5.4. Sulutas Mahallesi'ndeki İmar Barışı Uygulamalarının Değerlendirilmesi

Antalya Çevreyolunun kuzeyinde ve yeni çevreyolu güzergâhının batısında yer alan Sulutas Mahallesi, Sille ve Altınapa Baraj Göllerinin arasında bir konumda yer almakta, 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında ağırlıklı olarak Orman ve Ağaçlandırılacak Alan olarak planlı olup az bir kısmı ise Tarım Alanı olarak planlıdır. 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında Tarım alanı olarak planlı alanların 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planları bulunmamaktadır (Şekil 4.21).



Şekil 4.21. Sulutas Mahallesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı (URL 5, 2023)

Tarım Alanı olarak planlı alanlara ilişkin 16.03.2018 tarihli uydu fotoğrafı ile yaklaşık beşer yıl öncesi ve sonrasına ait olan 26.08.2013 ve 25.06.2023 tarihli uydu fotoğraflarına bakıldığında; 2013 yılından 2018 yılına kadar mevcut yapılaşmada yoğun bir artışın olmadığı, ancak 2018 yılından 2023 yılına gelindiğinde ise yapılaşmanın hızlı bir şekilde artmış olduğu görülmektedir (Şekil 4.22).



Şekil 4.22. Sulutas Mahallesi 2013, 2018 ve 2023 yıllarına ait uydu fotoğrafları (Google Earth Uygulaması, 2023)

Selçuklu İlçesinde en çok YKB'nin iptal edildiği Sarayköy, Eğribayat, Sızma ve Sulutaş Mahallelerinin 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının bulunmadığı alanların yer aldığı, bu alanlarda yapılaşmanın İmar Barışı düzenlemesinin yürürlüğe girdiği tarihten sonra yoğun bir şekilde arttığı görülmektedir.

Meram ve Selçuklu ilçelerinin her ikisinde de ilçe merkezine yakın mahallelerdeki uygulama imar planı bulunmayan tarımsal alanlarda İmar Barışı sonrası yapılaşmaların arttığı, bu alanlar için mevzuata aykırı olarak YKB alındığı ve ilçelerin genelinde en çok iptal işlemlerinin bu alanlar için yapıldığı görülmektedir.

#### 4.6. Meram ve Selçuklu İlçelerindeki İmar Barışı Uygulamalarının Kıyaslamalı Değerlendirilmesi

Meram ve Selçuklu İlçelerindeki YKB denetimlerine ilişkin sayısal veriler Çizelge 4.10'da gösterilmiştir.

**Çizelge 4.10.** Meram ve Selçuklu ilçelerindeki YKB denetimlerinin karşılaştırması

İlçe	Meram		Selçuklu	
	Sayı	%	Sayı	%
Toplam YKB Sayısı	20420	100,00	10907	100,00
İncelenen YKB Sayısı	1793	8,78	1329	12,18
İptal YKB Sayısı	1040	5,09	751	6,89
Uygun YKB Sayısı	399	1,95	330	3,03
Güncelleme YKB Sayısı	354	1,73	248	2,27

Kaynak: (İmar Barışı Verileri, 2023)

Meram İlçesinde Bahçeşehir, Gödene, Karahüyük ve Hatıp Mahalleleri konumsal olarak Selçuklu İlçesindeki Sarayköy ve Sulutas Mahalleleri ile benzeşmektedir. Bu mahalleler kent merkezindeki konut alanlarına komşu ve yakın mesafede yer alan mahallelerdir. Kent merkezine ulaşım açısından benzer niteliklere sahiptirler. Meram İlçesindeki bu mahalleler düz ve tarımsal kullanıma elverişli alanları içermekte iken, Selçuklu İlçesindeki mahalleler daha engebeli ve tarımsal daha az elverişli alanları içermektedir.

Selçuklu İlçesi Sızma Mahallesi ise konut yerleşimlerine Sarayköy ve Sulutas Mahallelerine göre uzak olmakla birlikte, Selçuk Üniversitesi yerleşkesine çok yakın ve kolay bir ulaşım mesafesindedir. Sızma Mahallesi de Sarayköy ve Sulutas Mahallelerine benzer şekilde engebeli ve tarımsal açıdan daha az elverişli alanları içermektedir. Selçuklu İlçesi Eğribayat Mahallesi ise tüm bu mahallelere kıyasla kent merkezine daha

uzak bir konumda yer almaktadır. Kent merkezine güçlü bir ulaşım aksı olan Konya-Ankara karayolu ile bağlanan mahalle düz ve tarımsal açıdan elverişli alanları içermektedir.

Tüm bu mahallelerde iptal edilen yapı kayıt belgelerinin büyük bir kısmının tarım arazileri üzerine yapılan ve daimî konaklama amaçlı kullanılmayan, bahçe evi, tarımsal depo gibi kullanım amacı bulunan yapılar için alındığı görülmüştür.

Bu duruma önceki bölümlerde de açıklanan Selçuklu İlçesi Eğribayat Mahallesi'nin Ankara Yolu yakınındaki tarım parselindeki yapılaşmalar net bir örnek olarak karşımıza çıkmaktadır. İmar Barışı düzenlemesinde YKB alınması sırasında bir denetleme mekanizması olmadığından, 31.12.2017 tarihinden sonra yapılan yapılara da YKB alındığı görülmektedir. Bu alan örneğinde tarımsal arazide kaçak yapılaşmaların yapıldığı, bu yapıların yıkıldığı ancak alanın tarımsal kullanıma geri dönmediği görülmektedir.

Meram Belediyesi ise Gödene Mahallesi'nde yapı kayıt belgeleri iptal edilen yapıların yıkımlarını yapmış ve bu konu yerel medya gündemine girmiştir. Meram Belediye Başkanı tarafından yapılan açıklamada İmar Barışına uygun olarak alınmayan yapıların yıkımlarına devam edileceği belirtilmiştir (URL 10, 2024).

## 5. SONUÇLAR VE ÖNERİLER

### 5.1. Sonuçlar

Bu bölümde çalışmanın araştırma soruları ve hipotezlerine ilişkin değerlendirmeler yapılmış, imar barışının çevresel, sosyal, ekonomik ve planlama meslek alanına ilişkin etkileri üzerinde durularak, imar barışının mekânsal etkilerine ilişkin tespitler yapılmıştır.

#### 5.1.1. Genel Değerlendirme: İmar Barışı Düzenlemesinin Arka Planı ve Gerekçeleri

##### *Araştırma Sorusu 1: İmar Barışı düzenlemesini ortaya çıkaran nedenler nelerdir?*

İmar Barışı Bilgilendirme Broşüründe (EK-13) İmar Barışını ortaya çıkaran nedenler “ülkemizdeki imara aykırı yapıların yüksek oranlarda olması ve yaklaşık 13 milyon bağımsız birimin bulunması, belediyeler ile vatandaşlar arasında imar kaynaklı sorunların mahkemelerde çok fazla dosya birikmesine neden olması, vatandaşların elektrik, su ve doğal gaz vb. hizmetlerden faydalanamaması, yapıların kaçak olmasına bağlı ekonomik olarak değerlerinin düşük olması, ipotek veya teminat olarak gösterilememesi” olarak belirtilmektedir.

Mevcut açıklama ve uygulamalar incelendiğinde; “idareler ile vatandaşlar arasındaki ihtilafları çözmek, ülkemizdeki kaçak yapıları kayıt altına almak, imar mevzuatına aykırı yapılar ile ilgili yıkım işlemlerini gerçekleştirirken yaşanan zorluklar, bu yapıların elektrik, su ve doğalgaz hizmetlerinden faydalanamamaları, kentsel dönüşüm bütçesine gelir sağlanması ve yasanın çıktığı tarihten sonra yapılan seçimlere ilişkin politik beklentiler” İmar Barışını ortaya çıkaran başlıca nedenler olarak görülmektedir.

Dolayısı ile “İmar Barışı düzenlemesi, kamu gelirlerini arttırma ve kaçak yapıların kontrolünü sağlama amacıyla ortaya çıkmıştır.” hipotezi doğrulanmıştır.

İmar Barışı düzenlemesi genel olarak imar mevzuatına aykırı yapılan yapıların mevzuata uygun hale getirilmesi yönü ile daha önceki İmar Affi uygulamaları ile paralellik gösterse de eski düzenlemeler ile kıyaslandığında çok geniş bir uygulama alanına sahiptir. Bu geniş uygulama alanı kamuya sağlanacak gelirler açısından olumlu görünmekle birlikte, henüz altyapı tesislerine ulaşımı olmayan yapılar açısından kamuya bir gider kalemi de oluşturmaktadır. Kaçak yapıların kayıt altına alınması ise bölgesel kaçak yapılaşma eğilimlerin tespit edilmesine imkân sağlayarak, kaçak yapılaşma açısından öncelikli tedbir alınması gereken yerleşim alanlarının belirlenebilecek olması yönü ile olumlu bir sonuç doğurmaktadır.

### 5.1.2. Hedeflenen Amaçlar ve Gerçekleşen Sonuçlar Arasındaki Uyum

#### *Araştırma Sorusu 2: İmar Barışı düzenlemesi ile neler amaçlanmıştır?*

İmar Barışı düzenlemesi ile; imara aykırı, ruhsatsız veya ruhsat eklerine aykırı olan yapıların kayıt altına alınması yoluyla bu yapılara yasallık kazandırmak amaçlanmıştır.

Ayrıca iskân belgesi alınamadığından kat mülkiyeti kurulamayan yapılar da YKB alındıktan sonra istenilen koşulların sağlanması sonrasında tapuda cins değişikliği ve kat mülkiyeti işlemleri tesis edilebilecektir.

Kat mülkiyetine geçen yapıların alım ve satım işlemleri yasallık kazanacağı ve arsa vasfından alınan emlak vergisi yapı vasfından alınmaya başlanacağından dolayı vergi kayıpları önlenecektir.

Kat irtifakı ve kat mülkiyeti kurulduğu için bina teminat, ipotek veya her türlü bankacılık işlemlerinde değerlendirmeye alınabilecektir.

Hazine taşınmazları üzerindeki yapı sahipleri YKB aldıktan sonra yapının bulunduğu arsayı satın almak üzere Çevre ve Şehircilik Bakanlığına müracaat edebilecek ve yıllardır kullandıkları arsaları rayiç bedel üzerinden satın alabileceklerdir.

İmar Barışı düzenlemesi ile uygulama öncesi yaklaşık 13 milyon olduğu belirtilen bağımsız bölümlerin (URL 9, 2018) 7,2 milyonu için başvuru yapıldığı (Bildircin, 2021) görülmektedir. Yine Konya İlinde denetimleri yapılan 7.000 adet YKB'nin 3.131 adetinin iptal edildiği (İmar Barışı Verileri, 2023) görülmektedir.

Dolayısı ile “*İmar Barışı düzenlemesi ile sosyal uzlaşma, kayıt dışı yapıların kayıt altına alınması ve ekonomik faydalar sağlanması amaçlanmıştır.*” hipotezi doğrulanmıştır.

Kayıt dışı yapıların önemli bir kısmı kayıt altına alınmış, kayıt altına alınan yapılar imar mevzuatına uygun kabul edildiğinden piyasa ekonomisi içinde alım/satım işlemlerine konu olmaya başlamıştır. Örnek olarak YKB alınan yapıların satışı aşamasında YKB devri gündeme gelmektedir. Bakanlıkça mevcut sistemde düzenlemeye gidilerek YKB devrine yönelik İl Müdürlüklerine yetki verilmiştir. Satış işlemleri için vatandaşların istenilen evraklarla dilekçe ile başvuruları sonrasında YKB devirleri yapılmaktadır.

### 5.1.3. Etkilerin Boyutları: Kısa Vadeli Kazanımlar – Uzun Vadeli Sorunlar

#### *Araştırma Sorusu 3: İmar Barışı düzenlemesinin etkileri nelerdir?*

İmar Barışı düzenlemesinin beklenen etkileri vatandaş ve devlet için olmak üzere iki ayrı başlıkta incelenebilir:

*İmar Barışının vatandaşlar için faydaları* şu şekilde sıralanabilir:

-YKB alınan yapılar için alınan yıkım kararları ve verilen para cezalarının iptal edilebilmesi,

-Elektrik, su ve doğalgaz vb. aboneliklerin yapılabilmesi,

-Yapıların satışa konu olan işlemlerinin gerçekleştirilebilmesi,

-YKB'ye sahip taşınmazların ipotek veya teminat olarak gösterilebilmesi ve

-YKB alınan yapılarda tüm maliklerin muafiyeti ile kat mülkiyetine geçilebilmesi ve cins değişikliğinin yapılabilmesi.

*İmar Barışının Devlet için faydaları* ise şu şekilde sıralanabilir:

-İmar Barışı kapsamında elde edilen gelir ile kentsel dönüşüm uygulamalarına kaynak temin edilmesi,

-Tarla vasfından arsa vasfına ve kat mülkiyetine geçiş ile yapı vasfına geçişler sonrasında emlak vergi gelirlerinin artması,

-Kaçak yapılar ile ilgili ruhsat vermeye yetkili kurumlardaki ve mahkemelerdeki yoğunlukların azalması ve

-Kayıt dışı taşınmaz piyasasının kontrol altına alınmasıdır.

İmar Barışı Denetim verilerinden çıkan sonuçlar değerlendirildiğinde İmar Barışı düzenlemesinin beklenen etkilerinin dışında da sonuçlar doğurduğu görülmüştür. YKB iptalleri sonrasında, ruhsat vermeye yetkili idarelerin yükü artmakta, suç duyuruları ve vatandaşların açtıkları davalar neticesinde yargının yoğunluğu artmakta, yapılan elektrik, su ve doğalgaz vb. abonelikler iptal edilmektedir. Vatandaşların “İmar Barışı düzenlemesi ile ilgili yeterli bilgiye sahip olmadan başvuru yapmaları” sonucu iptal edilen YKB sayısının fazla olduğu görülmüştür.

Ayrıca gerek literatürden gerekse örnekleme alanlarında gerçekleştirilen analizler İmar Barışı düzenlemesinin sunduğu katkıların yanı sıra getirdiği riskler ve belirsizlerin de söz konusu olduğunu göstermiştir. İmar Barışı düzenlemesi kentsel ve kırsal alanlar üzerinde çevresel (depreme dayanıklılığına ilişkin bir kontrol yapılmamış, tasarım ve estetik açıdan düşük nitelikli yapıların yaygınlaşması, tarım ve orman alanlarının yitirilmesi vb.), sosyal (imar affı beklentisiyle kaçak yapılaşmanın artması, imar barışı

başvuru süreçlerinin uzatılması ve yeniden başvuru alınmasına yönelik hukuksal düzenleme çabaları), ekonomik (kamuya kaynak aktarımı, yapıların elektrik, su, doğalgaz vb. aboneliklerinin yapılabilmesi sonucunda vatandaşlara yönelik kullanıma bağlı ekonomik kazanç, yapılarda YKB ile cins değişikliği ve kat mülkiyeti tesisi ile alım satıma elverişli hale gelme vb.) ve planlama meslek alanı (yeni bir af çıkacağı beklentisine bağlı yapılaşmada imar mevzuatına ve mevcut planlara uymanın azalması) boyutlarında olumlu/olumsuz etkilerle sonuçlanabilmektedir.

Dolayısı ile *“İmar Barışı düzenlemesi, kısa vadede kamuya ekonomik gelir sağlarken, uzun vadede çevresel ve toplumsal sorunlara yol açmaktadır.”* hipotezi doğrulanmıştır.

#### 5.1.4. Uygulama Başarısı ve Sürdürülebilirlik Sorunu

##### *Araştırma Sorusu 4: İmar Barışı düzenlemesi amaçlarına ulaşmış mıdır?*

İmar Barışı düzenlemesi ile 3 milyon 141 bin başvurunun yapıldığı, 7 milyon 238 bin bağımsız bölüm için YKB'nin alındığı ve 25 milyar 592 milyon TL toplandığı açıklanmıştır (Bildircin, 2021). İmar Barışı düzenlemesi öncesinde yaklaşık 10 milyon kaçak yapının büyük bir kısmının kayıt altına alındığı görülmektedir.

İmar Barışı düzenlemesi ile elde edilmesi planlanan ve 40 milyar TL olarak (URL 9, 2018) açıklanan hedefin yaklaşık 25 milyar TL olarak (Bildircin, 2021) gerçekleştiği, ancak halen yapılan güncellemelerin ve tapu işlemlerinin sürdüğü göz önüne alındığında bu rakamın artmaya devam edeceği değerlendirilmektedir. Bununla birlikte İmar Barışı düzenlemesinin sonucunda YKB alınan yapılara altyapı götürülmesinin maliyetine ilişkin bir hesaplama yapılmasına imkân bulunmamaktadır.

Bugüne kadar çıkan imar affı düzenlemelerinde olduğu gibi İmar Barışı düzenlemesinin de kaçak yapılaşmayı azaltıcı bir etkisinin bulunmaması; tam tersine yapılan denetimler İmar Barışı düzenlemesinden sonra kaçak yapılaşmada artış olduğu göstermektedir.

Dolayısı ile *“İmar Barışı düzenlemesi, hedeflenen amaçların bir kısmına ulaşmış olsa da uzun vadede kaçak yapılaşmayı önlemekte etkisiz kalmıştır.”* hipotezi doğrulanmıştır.

İmar Barışı düzenlemesi süreklilik kazanan af kültürünün son uygulaması olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu tarz uygulamaların gündeme gelmesi vatandaşlardaki İmar Mevzuatı aidiyetini azaltmaktadır. “Nasıl olsa bir af daha çıkar” yaklaşımının hafızalarda

yer etmesi planlama sistematığını ve kentlerde sağlıklı yerleşmelerin ortaya çıkmasını engellemekte, siyasi otoriteler ise oy kaygısı/beklentisi ile bu tür uygulamaları destekleyici açıklamalar yapmaktadır. Büyük ve tehlikeli deprem riskleri bulunan ülkemizde İmar Mevzuatına uygun yapılaşmaların teşvik edilmesi önem arz etmektedir.

### 5.1.5. İmar Barışının Etkileri

Araştırma bulguları imar barışının çevresel, sosyal, ekonomik ve planlama meslek alanı boyutlarında sunulmaktadır:

#### *İmar Barışının çevresel etkileri:*

Herhangi bir denetim olmaksızın yapılan kaçak yapıların kullanımına imkân sağlayan düzenleme; düşük yapı kalitesine sahip, depreme dayanıklılığına ilişkin bir kontrol yapılmamış, tasarım ve estetik açıdan düşük nitelikli yapıların korunması sonucunu doğurmuştur (Şekil 5.1, Şekil 5.2 ve Şekil 5.3).



Şekil 5.1. Yapı fotoğrafı (Kişisel arşiv, 2022)



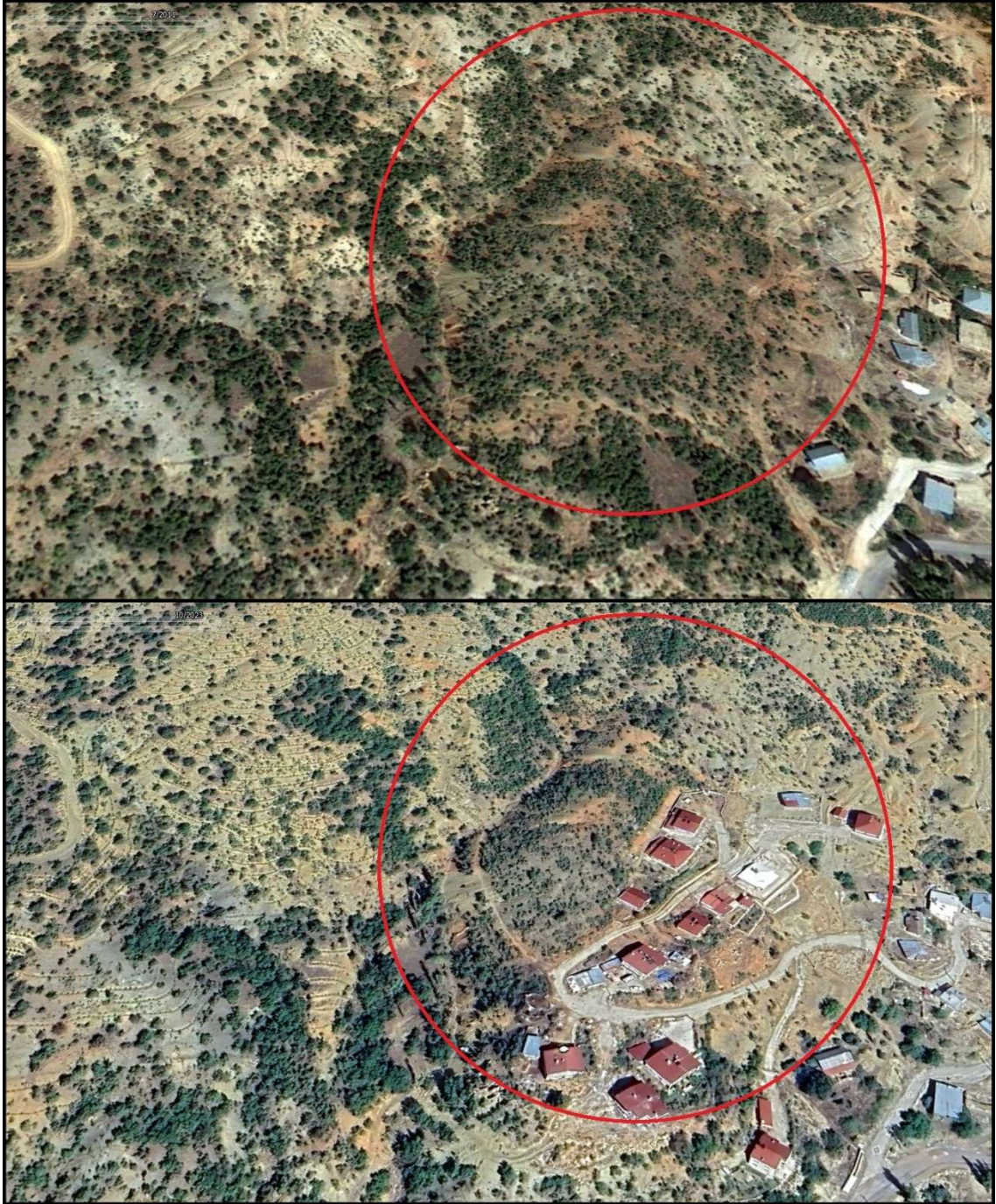
Şekil 5.2. Yapı fotoğrafı (Kişisel arşiv, 2022)



Şekil 5.3. Yapı fotoğrafı (Kişisel arşiv, 2022)

Ormanlar, meralar ve tarım alanlarındaki kaçak yapılara kullanım izni verilmesi bu alanların doğal yapılarının bozulmasına neden olmaktadır. Şekil 5.4'te orman

alanlarının nasıl etkilendiği, Şekil 5.5'te de tarım alanlarına yapılan yapılarla iliŐik örnekler gösterilmiştir.



**Şekil 5.4.** Orman alanlarının 2011 yılından 2023 yılına kadar uydu fotoğrafları ile değişim örneği (Google Earth Uygulaması, 2023)



Şekil 5.5. Yapı fotoğrafı (Kişisel arşiv, 2022)

#### ***İmar Barışının sosyal etkileri:***

İmar Barışı düzenlemesi ile kaçak yapıların kayıt altına alınması, toplumun kaçak yapılara olan bakış açısını değiştirmiştir. Her imar affi sonrası yeni bir af çıkacağına beklentisi ortaya çıkmakta ve kaçak yapılaşma artmaktadır. Nitekim İmar Barışı düzenlemesinin süresinin uzatılmasına ve yeniden başvuru alınmasına dair kanun tekliflerinin verilmesi de bunu doğrular niteliktedir.

#### ***İmar Barışının ekonomik etkileri:***

İmar Barışı düzenlemesi ile kamuya yaklaşık 25 milyar TL kaynak aktarılmış ve halen de aktarılmaya devam edilmektedir. YKB alınan yapılara elektrik, su, doğalgaz aboneliklerinin yapılabilmesi sonucunda bu yapıların kullanılması vatandaşlara ekonomik açıdan bir getiri sağlamıştır. YKB alınan yapıların cins değişikliği ve kat mülkiyeti tesisi ile alım satımına imkân sağlandığından yapılara ekonomik bir değer katmıştır.

#### ***İmar Barışının planlama meslek alanına etkileri:***

İmar Barışı planlama meslek alanına olumsuz yönde etki etmektedir. İmar Mevzuatına aykırı olarak yapılan yapıların zaman içinde kullanılabileceği, yeni bir af

çıkacağı beklentisi, vatandaşların İmar Mevzuatına ve mevcut planlara uyma aidiyetini azaltmaktadır. Bu da şehirlerimizin planlı gelişmesine engel olacak niteliktedir. İmar Barışı Denetimleri incelendiğinde; (1) Mevzuat düzenlemelerinin vatandaşlar tarafından net bir şekilde anlaşılmadığı, (2) Başvuru esnasında bir denetim olmadığı için bu durumun suiistimal edildiği ve (3) İmar Barışı düzenlemesi sonrasında kent merkezlerine yakın tarım arazilerinde yapılaşmaların hızlı bir şekilde arttığı görülmektedir.

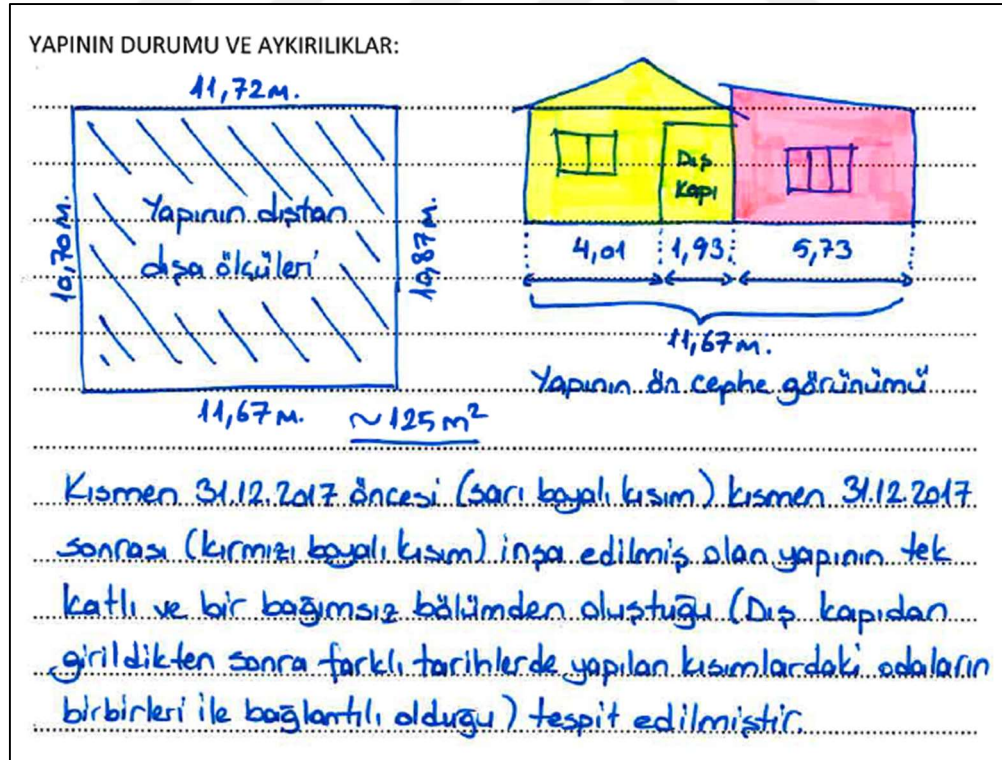
İmar Barışının suiistimal edilmesine ilişkin birçok örnek bulunmaktadır. “Yapıların 31.12.2017 tarihinden sonra yapılmış olması” en yaygın YKB iptal gerekçesidir. Bununla birlikte 31.12.2017 tarihinden önce yapılan yapılara bu tarihten sonra ilavelerin yapıldığı durumlar da vardır. Bu tür yapılar mahallinde incelenmekte (Şekil 5.6, Şekil 5.7), yerinde tespitler (Şekil 5.8) yapılmakta ve uydu fotoğrafları (Şekil 5.9) ile desteklenerek denetim faaliyeti tamamlanmaktadır. Bu tarz yapılarda 31.12.2017 tarihinden sonra yapılan aykırılıkların giderilmesi durumunda YKB geçerli kabul edilmekte, aykırılıkların giderilmemesi durumunda ise YKB iptal edilmektedir.



Şekil 5.6. Yapı ön cehpe fotoğrafı (Kişisel arşiv, 2022)



Şekil 5.7. Yapı arka cephe fotoğrafı (Kişisel arşiv, 2022)



Şekil 5.8. Tespit tutanağı (Kişisel arşiv, 2022)



Şekil 5.9. 2020 ve 2023 yıllarına ait uydu fotoğrafları (Google Earth Uygulaması, 2023)

Bir diğer suiistimal örneği de Şekil 5.10'da gösterilmektedir. Bu örnekte bir tarım arazisi bir emlak firması tarafından herhangi bir tapu ve kadaastro işlemi yapılmadan, kafa parsellerine ayrılmış, emlak firması tarafından olmayan yapılar için YKB başvurusu yapılarak yaklaşık 100 adet YKB alınmış, sonrasında bu parseller adi sözleşme ile vatandaşlara satılmıştır. Yapılan tespitler sonrasında parsel için alınan 99 adet YKB iptal edilmiştir.

Meram Belediyesi'nin mevzuata aykırı yapıların yıkımlarına ilişkin yerel medya gündemine giren haberlerde belirtilen yapılar da tarım arazilerinde kafa parselleri oluşturularak yapılan yapılardır (URL 10, 2024).



Şekil 5.10. 2017 ve 2019 yıllarına ait uydu fotoğrafları (Google Earth Uygulaması, 2023)

Tüm bu tespitlerin ışığında İmar Barışı düzenlemesinin tam olarak amacına ulaşmadığı değerlendirilmektedir.

## 5.2. Öneriler

İmar Barışı düzenlemesinin en büyük eksikliği YKB alınırken herhangi bir denetimin yapılmamış olmasıdır. Başvuru süreçleri tamamlandığı ve vatandaşlar açısından kazanılmış haklar bulunduğu için bu konuda kısıtlayıcı yeni bir düzenleme yapılmasına imkân bulunmamakta olup, alınan YKB sayısı göz önüne alındığında, yapılması gereken denetim faaliyetlerinin yıllarca süreceği düşünülmektedir.

İmar Barışı denetimlerinden elde edilen sonuçlar incelendiğinde, başvuru sırasında vatandaşların düzenlemeye ilişkin yeterli bir bilgiye sahip olmadığı görülmektedir. Mevzuat düzenlemelerinin vatandaşlara iyi bir şekilde aktarılmasına dikkat edilmesinin gerektiği değerlendirilmektedir.

İmar Barışı düzenlemesinin etkileri değerlendirildiğinde (1) Mevcut düzenlemenin süresini uzatıcı veya kapsamını genişletici yeni bir düzenlemenin yapılmaması; kamu idareleri eliyle bu yönde açıklamalar yapılarak vatandaşların beklentilerinin ortadan kaldırılması, (2) İmar Mevzuatına uygun olarak yapılaşmanın desteklenmesi gerekmektedir.

İmar Afları ile benzer niteliklere sahip olan İmar Barışı uygulaması da diğer aflarda olduğu gibi kaçak yapılaşmanın önüne geçememiş, hatta kaçak yapı başvuru süresinin birkaç kez uzatılması YKB başvurusu için gerekli şartları sağlamayan yapılar için de başvuru yapılması sonucunu doğurmuştur. Bu çalışma ile özellikle İmar Barışı düzenlemesi yürürlüğe girdiği tarihten sonraki yapı stoklarındaki değişim uydu fotoğrafları ile ortaya konulmuştur. Düzenlemenin yürürlüğe girdiği 2018 yılından günümüze kaçak yapılaşmanın hızla arttığı görülmüştür.

6 Şubat 2023 tarihinde, Güneydoğu Anadolu fay hattı üzerinde merkez üsleri Pazarcık (Kahramanmaraş) ve Elbistan (Kahramanmaraş) olan 7,7 ve 7,6 büyüklüğündeki iki büyük depremle 11 ilin etkilenmiş olduğu deprem felaketine kadar İmar Barışı ile ilgili vatandaşların genel beklentisi yeniden başvuru yapılmasına imkân tanıyacak düzenlemelerin yapılacağı yönünde olmuş; Türkiye Büyük Millet Meclisine bu yönde düzenlemelere ilişkin kanun teklifleri verilmiştir. Ancak söz konusu deprem sonrasında İmar Barışı uygulamasına ilişkin kamuoyundaki yoğun tepkiler ve konu ile ilgili Bakanların yeni bir düzenleme yapılmayacağı yönündeki açıklamaları sonrasında bu beklenti ortadan kalkmıştır.

İmar Affı düzenlemeleri kısa vadede çözümler sunsa da uzun vadede birçok sorunu da ortaya çıkarmaktadır. Bir örnek olarak İmar Barışı düzenlemesinde bulunan

*“Yapının depreme dayanıklılığı hususu malikin sorumluluğundadır.”* hükmü Anayasa Mahkemesinin 23/7/2024 tarihli ve E.: 2023/74; K.: 2024/141 sayılı Kararı ile iptal edilmiştir. Kararda özetle *“3194 sayılı İmar Kanununun Geçici 16. maddesiyle afet risklerine hazırlık kapsamında ruhsatsız, ruhsat ve eklerine aykırı veya imar mevzuatına aykırı yapıların kayıt altına alınması öngörüldüğü, anılan maddenin üçüncü fıkrasında yapı kayıt belgesinin yapının kullanım amacına yönelik olduğu belirtildiği, talep hâlinde bu yapılara geçici olarak su, elektrik ve doğalgaz bağlanabileceği hükme bağlandığı, yapı kayıt belgesinin yapı sahibinin beyanı üzerine idare tarafından herhangi bir denetim yapılmadan düzenlendiğinden yapı kayıt belgesiyle kayıt altına alınan yapıların mevcut imar mevzuatına uygun olup olmadığına ilişkin bir tespit yapılmadığı belirtilmektedir. İdare yapı kayıt belgesi verdiği anda yapının depreme dayanıklı olup olmadığı yönünden denetim yapamamış olsa bile yaşam hakkının korunması ödevinin devlete yüklediği pozitif yükümlülüğün bir gereği olduğu anlaşılan denetim sorumluluğunun bütünüyle ortadan kalktığı söylenemeyeceği, İdarenin bu yükümlülüğü, yapı kayıt belgesinin düzenlenmesinden sonraki dönemde de devam ettiği, anılan yükümlülüğün ihlali sebebiyle cana ve vücut bütünlüğüne yönelik olarak meydana gelen zararların karşılanması Anayasa'nın 17. maddesiyle bağlantılı olarak Anayasa'nın 40. maddesinin bir gereği olduğu ancak iptali istenilen kuralda ise imar mevzuatına aykırı olarak yapılan yapının depreme dayanıklılığı hususunun malikin sorumluluğunda olduğu ifade edilerek ilgililerin, idarenin yapı denetimi görevini ifa etmemesinden doğan zararlarından devletin sorumlu olmayacağı hüküm altına alınmaktadır. Yapı kayıt belgesi verilen yapıların insan yaşamı yönünden tehlike arz etmediğinin ve depreme dayanıklı olup olmadığının denetlenmesi yükümlülüğünün idarece ifa edilmemesinden doğan sorumluluklardan idarenin kurtarılması, idarenin anayasal yükümlülüklerinin kanunla ortadan kaldırılması anlamına gelmektedir. Oysa idarenin anayasal yükümlülüklerinin ve bu yükümlülüklerle bağlantılı mali sorumluluklarının kanunlarla ortadan kaldırılması mümkün değildir. Tüm bu hususlar gözetildiğinde kuralla imar mevzuatına aykırı yapının depreme dayanıklılığının malikin sorumluluğunda olduğu belirtilerek idarenin gözetim ve denetim yükümlülüğünün devam ettiği bir konuda idare aleyhine tazminata hükmedilmesinin önlenmesinin Anayasa'nın 40. maddesiyle güvence altına alınan etkili başvuru hakkının gerekleriyle uyumlu olmadığı sonucuna varılmıştır. Bu yönüyle kural, Anayasa'nın 17. maddesinde güvence altına alınan yaşam hakkı ile bağlantılı olarak Anayasa'nın 40. maddesinde düzenlenen etkili başvuru hakkıyla bağdaşmamaktadır. 28.*

*Açıklanan nedenlerle kural, Anayasa'nın 17. ve 40. maddelerine aykırıdır.”* denilmektedir.

Anayasa Mahkemesi kararı sonrasında ilgili idarelerin YKB alınan yapıların depreme dayanıklılığı ile denetim yapma zorunluluğu ortaya çıkmıştır. Ancak alınan YKB sayısının çok fazla olması bu denetimlerin bir anda tamamlanmasına olanak vermemektedir.

Temelde afet risklerin hazırlık kapsamında yapıların kayıt altına alınmasını ve vatandaşlarla bir barışın sağlanmasını amaçlayan İmar Barışı düzenlemesi ile milyonlarca yapı kayıt altında alınmış ancak bu yapıların afet riski ile ilgili bir değerlendirme halen yapılmamıştır. Mevcut mevzuat düzenlemeleri ile kısa sürede bir denetim yapılmasının mümkün olmadığından hareketle özellikle bu konuda yasal düzenleme yapılması gerekmektedir.

6 Şubat 2023 tarihinde meydana gelen deprem felaketi sonrasında Kentsel Dönüşüm Başkanlığı kurulmuş olup, riskli yapılar ile ilgili tüm görevler bu kurumda toplanmış durumdadır. İmar Barışı ile ilgili uygulamalar da yine Kentsel Dönüşüm Başkanlığı eliyle yürütülmektedir. Riskli yapıların tespiti için ülke bazında yetki verilen kurum ve kuruluşlar bulunmakta olup, yapılacak bir mevzuat düzenlemesi ile YKB alınan yapıların bu kurum ve kuruluşlar eliyle denetimlerinin tamamlanması gerekmektedir.

İmar Mevzuatına aykırı olarak yürütülen faaliyetler ile ilgili denetim mekanizmasının da yeniden oluşturulması gerekmektedir. Mevcut uygulamada ruhsat vermeye yetkili idareler tarafından yapılan denetimlerin yeterli olmadığı, bununla birlikte yapılan denetimler sonrasında aykırılıkların giderilmesi ve/veya yapıların yıkılması için gerekli çabanın gösterilmediği görülmektedir. Bu konu ile ilgili yapılacak mevzuat düzenlemesi ile İmar Mevzuatına aykırı yapı yapanlara verilecek cezaların artırılması ve bu yapıların denetimlerinden görevli kurumlara da aykırılın giderilmesinin sağlanması için süre düzenlemesinin yapılması, süresi içinde giderilmeyen aykırılıklardan ilgili kurumların da sorumlu tutulması gerekmektedir.

Sonuç olarak İmar Barışı/İmar Affi gibi düzenlemelerden vazgeçilerek, İmar Mevzuatına uymama yönündeki alışkanlıkların terk edilmesi, plan ve fen kurallarına uygun, sağlıklı ve dengeli bir çevrenin oluşmasını sağlayacak yönde mevzuat düzenlemelerinin yapılması önem arz etmektedir.

## 6. KAYNAKLAR

- 775 sayılı Kanun. (1966).*Resmi Gazete*. <https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/12362.pdf> adresinden erişildi.
- 1990 sayılı Kanun. (1976).*Resmi Gazete*.<https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/15588.pdf> adresinden erişildi.
- 2805 sayılı Kanun. (1983).*Resmi Gazete*.<https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/17994.pdf> adresinden erişildi.
- 2960 sayılı Kanun. (1983).*Resmi Gazete*.<https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/18229.pdf> adresinden erişildi.
- 2981 sayılı Kanun. (1984).*Resmi Gazete*.<https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/18335.pdf> adresinden erişildi.
- 3194 sayılı İmar Kanunu. (1985).*Resmi Gazete*. T.C. Cumhurbaşkanlığı Mevzuat Bilgi Sistemi. <https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.3194.pdf> adresinden erişildi.
- 3290 sayılı Kanun. (1986).*Resmi Gazete*.<https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/19130.pdf> adresinden erişildi.
- 3366 sayılı Kanun. (1987).*Resmi Gazete*.<https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/19471.pdf> adresinden erişildi.
- 3414 sayılı Kanun. (1988).*Resmi Gazete*.<https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/19751.pdf> adresinden erişildi.
- 3621 sayılı Kanun. (1990).*Resmi Gazete*.<https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/20495.pdf> adresinden erişildi.
- 4706 sayılı Kanun. (2001). *Resmi Gazete*. <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2001/07/20010718.htm> adresinden erişildi.
- 4736 sayılı Kanun. (2002). *Resmi Gazete*. <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2002/01/20020119.htm> adresinden erişildi.
- 5218 sayılı Kanun. (1948).*Resmi Gazete*. <https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/6938.pdf> adresinden erişildi.
- 5228 sayılı Kanun. (1948).*Resmi Gazete*. <https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/6950.pdf> adresinden erişildi.
- 5431 sayılı Kanun. (1949).*Resmi Gazete*. <https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/7230.pdf> adresinden erişildi.
- 6188 sayılı Kanun. (1953).*Resmi Gazete*. <https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/8470.pdf> adresinden erişildi.
- 6306 sayılı Kanun. (2012). *Resmi Gazete*. <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2012/05/20120531-1.htm> adresinden erişildi.

- 7367 sayılı Kanun. (1959). *Resmi Gazete*. <https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/10265.pdf> adresinden erişildi.
- Alp, A. (2018, 8 Ocak). İmar Affi Yok. *Hürriyet Gazetesi*. Ankara. <https://www.hurriyet.com.tr/ekonomi/imar-affi-yok-40703820> adresinden erişildi.
- Ayyıldız, D. (2020). *Ekonomik, Siyasal ve Toplumsal Boyutlarıyla İmar Barışı*. (Yayımlanmamış yüksek lisans tezi). Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara.
- Başar, U. (2022). *İmar Barışının Gecekondu Sorununa Etkisi: Zonguldak Örneği*. (Yayımlanmamış yüksek lisans tezi). Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara.
- Bildircin, M. M. (2021, 27 Nisan). 7,2 milyon kaçak yapıya ruhsat. *BirGün.Net*. <https://www.birgun.net/haber/7-2-milyon-kacak-yapiya-ruhsat-342710> adresinden erişildi.
- Bozdağ, A. ve Ertunç, E. (2020). İmar barışı sürecinde imar ve şehircilik gelişiminin CBS ile analizi, Kayseri Büyükşehir Belediyesi örneği. *Türkiye Arazi Yönetimi Dergisi*, 2(2), 67-74. <https://dergipark.org.tr/en/pub/tayod/issue/58692/837614> adresinden erişildi.
- Bulubay, C. (2021). İmar barışının kentsel korumaya yönelik olumsuz etkilerinin İstanbul Tarihî Yarımada perspektifinden incelenmesi. *Planlama Dergisi*, 31(3), 480-499. doi:10.14744/planlama.2021.16023
- Çağırın, A. C. (2021). *İmar Barışı Adı Altında Getirilen Düzenlemenin İmar Kanunu ile Korunan Kamusal Yarara Etkisi*. (Yayımlanmamış yüksek lisans tezi). Ufuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara.
- Çakır, H. M. (2018). Yapı kayıt belgesi. *İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 5(2), 15-92. <https://dergipark.org.tr/en/pub/imuhfd/issue/54315/737034> adresinden erişildi.
- Çantalı, T. E. (2019). *Türkiye İmar Affi Uygulamaları, İmar Barışı ve Gayrimenkul Piyasasına Etkisi*. (Yayımlanmamış yüksek lisans tezi). Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.
- Çökelik, S. (2023). *Konya İli Meram İlçesi'ndeki Tarım Arazileri Üzerinde İmar Uygulamalarının Etkileri*. (Yayımlanmamış yüksek lisans tezi). Selçuk Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Konya.
- Elbi, M. (2019). *Kentsel Yaşam Kalitesinin Sayısal Verilerle Ölçümü: Selçuklu İlçesi Örneği*. (Yayımlanmamış yüksek lisans tezi). Süleyman Demirel Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Isparta.
- Ersavaş Kavanoz, S. ve Erdem, N. (2022). İmar barışı uygulamasının değerlendirilmesi: Trabzon örneği. *Planlama Dergisi*, 32(2), 205-220. doi:10.14744/planlama.2021.92259
- Ersavaş, S. ve Erdem, N. (2022). İmar barışı uygulamasının değerlendirilmesi: Trabzon örneği. *Planlama Dergisi*, 32(2). doi:10.14744/planlama.2021.92259
- Google Earth Uygulaması. (2023).

- Grubovic, L. (2006, 1 Ocak). *Belgrade in transition: An analysis of illegal building in a post-socialist city*.
- İmar Barışı Broşürü. (2018). *Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı*. 7 Kasım 2022 tarihinde <https://imarbarisi.csb.gov.tr/> adresinden erişildi.
- İmar Barışı Verileri. (2023). *Konya Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü*.
- Kalfa Ünal, E. (2022). *Süreç Modeli Çerçevesinde Türkiye'nin İmar Barışı Politikasının Çözümlemesi*. (Yayımlanmamış yüksek lisans tezi). Pamukkale Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Denizli.
- Kanal, G. (2020). *İmar barışı uygulamasının değerlendirilmesi ve tapu sicili uygulamalarında karşılaşılan sorunların analizi*. Ankara. <https://dspace.ankara.edu.tr/xmlui/handle/20.500.12575/72789> adresinden erişildi.
- Kasparoğlu, M. (2019). *Türkiye'de İmar Affı Yasaları ve İmar Barışı*. (Yayımlanmamış yüksek lisans tezi). İstanbul Ticaret Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Kaya, H. E. (2019). *Kentsel Konut Alanlarının Ekolojik Planlama Açısından Değerlendirilmesi: Konya Meram İlçesi Örneği*. (Yayımlanmamış yüksek lisans tezi). Konya Teknik Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü, Konya.
- Kolay, D. (2020). *Koruma Alanlarında Yapı Uygulamaları: İmar Barışı'nın Tarihi Yarımada Üzerindeki Etkileri*. (Yayımlanmamış yüksek lisans tezi). İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Mataracı, O. (2019). *İmar barışı uygulamasının değerlendirilmesi ve Uzungöl örneği*. Ankara. <https://dspace.ankara.edu.tr/xmlui/handle/20.500.12575/72790> adresinden erişildi.
- Özelmacıklı, M. H. ve Baz, İ. (2018). İmar Barışı'nın Getirdikleri ve Yaşanabilecek Aksaklıklar. *İstanbul Ticaret Üniversitesi Teknoloji ve Uygulamalı Bilimler Dergisi*, 1(1), 65-72. <https://asosindex.com.tr/index.jsp?modul=articles-page&journal-id=1962&article-id=456248> adresinden erişildi.
- Özkaya, İ. (2018). İmar barışı düzenlemesine hukuki bir yaklaşım. *İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 9(2), 313-340. doi:10.21492/inuhfd.467904
- Potsiou, C. ve Boulaka, I. (2012). Informal Development in Greece: New Legislation for Formalization, the Chances for Legalization and the Dead Capital. *International Federation of Surveyors, Article of the Month*. [https://www.fig.net/pub/fig2012/articles/march\\_2012\\_potsiou\\_boulaka.pdf](https://www.fig.net/pub/fig2012/articles/march_2012_potsiou_boulaka.pdf) adresinden erişildi.
- Seydanlıoğlu, M. (2021). *İmar barışı uygulaması kapsamında yapı kayıt belgesi alınması ve iptal edilmesi nedenlerinin analizi*. Ankara. <https://dspace.ankara.edu.tr/xmlui/handle/20.500.12575/75895> adresinden erişildi.
- Şahin, M. E. (2019). *Yüksek Çözünürlüklü Uydu Görüntüleri Kullanılarak İmar Barışına Aykırı Yapıların Tespit Edilmesi*. (Yayımlanmamış yüksek lisans tezi). Eskişehir Teknik Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü, Eskişehir.

- Tatlı, A. (2020). *Türkiye'nin Kentleşme Sürecini Etkileyen Yasalar Kapsamında İmar Afları; İmar Barışı Yasal Düzenlemesinin Ankara İlinde Uygulanması*. (Yayımlanmamış yüksek lisans tezi). Çankaya Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara.
- Tercan, B. (2018). 1948'den Bugüne İmar Afları. *Mimarlık Dergisi*, (403), 20-26.
- TMMOB Kentleşme ve Yerel Yönetimler Çalışma Grubu. (2004). Kaçak Yapılaşma İle İlgili Süreçler, Sorunlar, Çözüm Önerileri Değerlendirme Raporu. *Planlama Dergisi*, 29(3).
- Tsenkova, S. (2010). Informal settlements in post-communist cities: Diversity factors and patterns. *Urbani Izziv*, 21. doi:10.5379/urbani-izziv-en-2010-21-02-001
- URL-1. (2023). <https://imarbarisisorgulama.csb.gov.tr/> adresinden erişildi.
- URL-2. (2023). <https://parselorgu.tkgm.gov.tr/> adresinden erişildi.
- URL-3. (2023). <https://gorbis.csb.gov.tr/gorbis/> adresinden erişildi.
- URL-4. (2023). [www.tuik.gov.tr](http://www.tuik.gov.tr) adresinden erişildi.
- URL-5. (2023). <https://kentrehberi.konya.bel.tr/> adresinden erişildi.
- URL-6. (2024). <https://mpgm.csb.gov.tr/konya-karaman-planlama-bolgesi-i-82220> adresinden erişildi.
- URL-7. (2024). <https://www.meram.bel.tr/muhtarliklar> adresinden erişildi.
- URL-8. (2024). <https://selcuklu.bel.tr/ilcemiz/detay/241/selcuklu-mahalle-sinirlari.html> adresinden erişildi.
- URL-9. (2018). 21 Aralık 2024 tarihinde <https://imarbarisi.csb.gov.tr/bakan-ozhaseki-imar-barisini-basin-toplantisinde-anlatti-haber-226070> adresinden erişildi.
- URL-10. (2024). <https://www.pusulahaber.com.tr/baskan-kavus-net-konustu-350-bin-meramlinin-hakki-icin-yikacagiz-1771978h.htm> adresinden erişildi.
- Uşak, B. ve Yalçın, G. (2019). İmar barışı düzenlemesi üzerine bir içerik analizi. *Türkiye Arazi Yönetimi Dergisi*, 1(1), 1-10. <https://dergipark.org.tr/en/pub/tayod/issue/50590/650760> adresinden erişildi.
- Uysal, H. (2021). *Türkiye'de İmar Affı Barışı Kanunlarının Uygulamaları ve Karşılaşılan Sorunlar Alanya Örneği*. (Yayımlanmamış yüksek lisans tezi). KTO Karatay Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü, Konya.
- Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar. (2018). *Resmi Gazete*. T.C. Cumhurbaşkanlığı Mevzuat Bilgi Sistemi. 11 Mayıs 2022 tarihinde <https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=24652&MevzuatTur=9&MevzuatTertip=5> adresinden erişildi.
- Yaşar, Ö. (2019). *Türkiye'de İmar Aflarının Etkileri İmar Barışı Örneği*. (Yayımlanmamış yüksek lisans tezi). Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara.

## EKLER

### EK-1 İmar Barışı Düzenlemesi

#### **Geçici Madde 16- (Ek: 11/5/2018-7143/16 md.)<sup>47</sup>**

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. Başvuruya konu yapının ve arsasının mülkiyet durumu, yapı sınıf ve grubu ve diğer hususlar Bakanlık tarafından hazırlanan Yapı Kayıt Sistemine yapı sahibinin beyanına göre kaydedilir.

Yapının bulunduğu arsanın 29/7/1970 tarihli ve 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununa göre belirlenen emlak vergi değeri ile yapının Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca belirlenen yaklaşık maliyet bedelinin toplamı üzerinden konutlarda yüzde üç, ticari kullanımlarda yüzde beş oranında alınacak kayıt bedeli başvuru sahibi tarafından genel bütçenin (B) işaretli cetveline gelir kaydedilmek üzere merkez muhasebe birimi hesabına yatırılır. 6306 sayılı Kanun kapsamında kullanılmak üzere kaydedilen gelirler karşılığı Bakanlık bütçesine ödenek eklemeye Maliye Bakanı yetkilidir. Bu ödenek, dönüşüm projeleri özel hesabına aktararak kullanılır. Kayıt bedeline ilişkin oranı iki katına kadar artırmaya, yarısına kadar azaltmaya, yapının niteliğine ve bölgelere göre kademelendirmeye, ayrıca başvuru ve ödeme süresini bir yıla kadar uzatmaya Bakanlar Kurulu yetkilidir.

Yapı Kayıt Belgesi yapının kullanım amacına yöneliktir. Yapı Kayıt Belgesi alan yapılara, talep halinde ilgili mevzuatta tanımlanan ait olduğu abone grubu dikkate alınarak geçici olarak su, elektrik ve doğalgaz bağlanabilir.

Yapı Kayıt Belgesi verilen yapılarla ilgili bu Kanun **(İptal ibare: Anayasa Mahkemesinin 24/9/2020 tarihli ve E.:2019/21; K.:2020/51 sayılı Kararı ile)** (...) uyarınca alınmış yıkım kararları ile tahsil edilemeyen idari para cezaları iptal edilir.<sup>48</sup>

Yapı ruhsatı alıp da yapı kullanma izin belgesi almamış veya yapı ruhsatı bulunmayan yapılarda, Yapı Kayıt Belgesi ile maliklerin tamamının muvafakatinin bulunması ve imar planlarında umumi hizmet alanlarına denk gelen alanların terk edilmesi halinde yapı kullanma izin belgesi aranmaksızın cins değişikliği ve kat mülkiyeti tesis edilebilir. Bu durumda, ikinci fıkrada belirtilen bedelin iki katı ödenir.

Beşinci fıkra uyarınca kat mülkiyetine geçilmiş olması 6306 sayılı Kanunun ek 1 inci maddesinin uygulanmasına engel teşkil etmez.

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 31/12/2022 tarihine kadar yapacakları satın alma talepleri üzerine taşınmazlar Bakanlıkça rayiç bedel üzerinden doğrudan satılır. **(Ek cümleler:8/4/2022-7394/13 md.)** Satış bedelinin tamamının peşin ödenmesi hâlinde yüzde yirmi, en az yarısının ödenmesi hâlinde yüzde on indirim uygulanır. Taksitli satışlarda satış bedelinin en az yüzde onu peşin ödenir, kalan bedel ise beş yıla kadar taksitlendirilir. Taksit tutarlarına kanunî faiz oranının yarısı uygulanır. Elde edilen gelirlerin yüzde yirmibeşi Bakanlığın dönüşüm projeleri özel hesabına gelir olarak kaydedilir. Kalanı ise 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, yapı ve tesisler hakkında ise onbirinci fıkrası hükmü uygulanmaz. **(Ek cümleler:4/7/2019-7181/14 md.)** 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.<sup>4950</sup>

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.

Yapı Kayıt Belgesi, yapının yeniden yapılmasına veya kentsel dönüşüm uygulamasına kadar geçerlidir. Yapı Kayıt Belgesi düzenlenen yapıların yenilenmesi durumunda yürürlükte olan imar mevzuatı hükümleri uygulanır. **(İptal cümle: Anayasa Mahkemesinin 23/7/2024 tarihli ve E.: 2023/74; K.: 2024/141 sayılı Kararı ile)**

Bu madde hükümleri, 18/11/1983 tarihli ve 2960 sayılı Boğaziçi Kanununda tanımlanan Boğaziçi sahil şeridi ve öngörünüm bölgesi içinde ekli kroki ile listede sınır ve koordinatları gösterilen alan ile İstanbul tarihi yarımada içinde ekli kroki ile listede sınır ve koordinatları gösterilen alanlarda ve ayrıca 19/6/2014 tarihli ve 6546 sayılı Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihi Alan Başkanlığı Kurulması Hakkında Kanunun 2 nci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinde belirlenmiş Tarihi Alanda uygulanmaz.

Bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar Bakanlık ve Maliye Bakanlığı tarafından müştereken belirlenir.

## EK-2 Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar

### YAPI KAYIT BELGESİ VERİLMESİNE İLİŞKİN USUL VE ESASLAR

#### Amaç ve kapsam

**MADDE 1 – (1)** Bu Usul ve Esasların amacı; 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi uyarınca Yapı Kayıt Belgesi verilmesine ilişkin usul ve esasları düzenlemektir. İşbu Usul ve Esaslar, Yapı Kayıt Belgesi müracaatına, Yapı Kayıt Belgesi bedelinin hesaplanması ve ödenmesine, Yapı Kayıt Belgesi verilen Hazineye ait taşınmazların satışına, Yapı Kayıt Belgesi düzenlenmeyecek yapılar ile bu belgenin düzenlenmesi safhasında yalan beyanda bulunanlar hakkında yapılacak işlemlere ilişkin hususları kapsar.

#### Dayanak

**MADDE 2 – (1)** Bu Usul ve Esaslar, 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesine dayanılarak hazırlanmıştır.

#### Tanımlar

**MADDE 3 – (1)** Bu Usul ve Esaslarda geçen;

- a) Bakanlık: Çevre ve Şehircilik Bakanlığını,
- b) Kurum ve kuruluş: Yapı Kayıt Belgesi vermek üzere Bakanlık tarafından yetkilendirilen kurum ve kuruluşları,
- c) Müdürlük: Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüklerini,
- ç) Yapı Kayıt Sistemi: Bakanlıkça 3194 sayılı Kanunun geçici 16 ncı maddesi kapsamında imar mevzuatına aykırı yapıların kaydedilmesi için oluşturulan elektronik yazılım sistemini, ifade eder.

#### Yapı kayıt belgesi müracaatı

**MADDE 4 – (1)** Yapı Kayıt Belgesi 31/12/2017 tarihinden önce yapılmış yapılar için verilir. Yapı Kayıt Belgesi için müracaatın 31/10/2018 tarihine kadar yapılması ve Yapı Kayıt Belgesi bedelinin 31/12/2018 tarihine kadar ödenmesi gerekir. Başvuru ve ödeme süresini bir yıla kadar uzatmaya Bakanlar Kurulu yetkilidir.

(2) Yapı Kayıt Belgesi için yapı maliklerinden herhangi birisi veya vekili tarafından, e-Devlet üzerinden Yapı Kayıt Sistemindeki Yapı Kayıt Belgesi formunun doldurulması suretiyle müracaatta bulunulabileceği gibi kurum ve kuruluşlara başvurulmak suretiyle de müracaatta bulunulabilir.

(3) Müracaatın e-Devlet üzerinden yapılması durumunda, Yapı Kayıt Belgesi formunun eksiksiz olarak doldurulmasından ve Yapı Kayıt Belgesi bedelinin yatırılmasından sonra, Yapı Kayıt Sistemi tarafından oluşturulan Yapı Kayıt Belgesi talepte bulunan yapı sahibince e-Devlet üzerinden alınır.

(4) Müracaat kurum ve kuruluşlara yapılmış ise, Yapı Kayıt Belgesi formu müracaat sahibinin beyanına göre eksiksiz olarak doldurulur, Yapı Kayıt Belgesi bedelinin yatırılması sağlanır, Yapı Kayıt Belgesi formu sistem üzerinden onaylanmak üzere Müdürlüğe gönderilir ve formun Müdürlükçe onaylanmasından sonra bir örneği talepte bulunan yapı sahibine verilir.

(5) **(Değişik:RG-20/9/2018-30541)** Yapı Kayıt Belgesi; yapı ruhsatı veya yapı kullanma izni bulunmayan yapılarda yapının tamamı için yapı kullanma izni bulunan yapılarda ise ruhsat ve eklerine aykırılık hangi bağımsız bölümde/bölmelerde yapılmış ise o bağımsız bölümler için ayrı ayrı veya yapının tamamı tek bir malike ait ise ve aykırılık bütün bağımsız bölümlerde yapılmış ise yapının tamamı için düzenlenir.

#### Yapı kayıt belgesi bedeli ve ödenmesi

**MADDE 5 – (1)** Yapı Kayıt Belgesi bedeli, yapının bulunduğu arsanın 29/7/1970 tarihli ve 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununa göre belirlenen emlak vergi değeri ile yapının yaklaşık maliyet bedelinin toplamı üzerinden, konutlarda yüzde üç, ticari kullanımlarda yüzde beş oranındadır. Yapı Kayıt Belgesi bedeli belirlenirken;

a) **(Değişik:RG-20/9/2018-30541)** Yapının bulunduğu arsanın emlak vergi değeri, ilgili belediyesinden temin edilen arsa ve arazi asgari metrekare birim değerleri esas alınmak suretiyle hesaplanır. Arsa emlak vergi değeri hesaplanırken;

1) Hazineye ve belediyelere ait taşınmazlar üzerinde inşa edilmiş yapılar için yapının oturma alanına karşılık gelen arsa payı üzerinden,

2) Parsel üzerinde birden fazla yapı bulunması durumunda, sadece Yapı Kayıt Belgesi müracaatında bulunulan yapıya isabet eden arsa payı üzerinden,

3) Hisseli taşınmazlarda, yapı malikine ait hisse oranı üzerinden, hesaplama yapılır.

b) Yapının yaklaşık maliyet bedeli belirlenirken birim maliyet bedeli;

1) Tarımsal amaçlı basit binalar için 200 TL/ m2

2) 1-2 katlı binalar ve basit sanayi yapıları için 600 TL/m2

3) 3-7 katlı binalar ve entegre sanayi yapıları için 1000 TL/m2

4) 8 ve daha yüksek katlı binalar için 1600 TL/m2

5) Lüks binalar, villa, alışveriş kompleksi, hastane, otel ve benzeri yapılar 2000 TL/m2

6) (Değişik:RG-20/9/2018-30541) Enerji üretim tesisleri için 2.000.000 TL/MW,

7) (Ek:RG-20/9/2018-30541) İskele, liman, tersane için 1500 TL/m<sup>2</sup>,

8) (Ek:RG-20/9/2018-30541) İstinat duvarı, dolgu alanı, havuz, spor sahaları ve benzeri bina niteliğinde olmayan yapılar için 150 TL/m<sup>2</sup>,

esas alınmak suretiyle hesap yapılır. (Ek cümle:RG-20/9/2018-30541) Binanın katları hesap edilirken bodrum katlar da hesaba katılır.

c) Yapı Kayıt Belgesi bedeli; yapının bulunduğu arsanın emlak vergi değeri ile binanın toplam yapı alanı dikkate alınarak hesaplanacak yapı yaklaşık maliyet bedelinin toplamı üzerinden, yapının konut veya ticaret olarak tek kullanımlı veya karma kullanımlı olup olmadığı da gözetilerek ve karma kullanımlı yapılarda konut ve ticari olarak kullanılan alanların arsa oranları ayrı ayrı dikkate alınarak konutlarda yüzde üç, ticari kullanımlarda yüzde beş katsayısı ile çarpılması suretiyle belirlenir.

ç) (Ek:RG-20/9/2018-30541) İbadethaneler ile merkezi yönetim kapsamındaki kamu idarelerinin ticari maksatla kullanılmayan yapıları için belge bedeli alınmaz.

(2) Yapı malikleri;

a) Yapı ruhsatı veya yapı kullanma izni bulunmayan yapılardaki aykırılıklarda, birinci fıkranın (c) bendi uyarınca yapının tamamı için hesaplanan Yapı Kayıt Belgesi bedeline, kendi bağımsız bölümünün kullanım durumuna göre eşit olarak katılmak zorundadır. Yapı ruhsatı veya yapı kullanma izni bulunmayan yapılardaki aykırılıklarda, Yapı Kayıt Belgesi bedelinin tamamı ödenmeden Yapı Kayıt Belgesi düzenlenmez. (Danıştay Altıncı Dairesinin 01/03/2023 tarihli ve E.:2023/663; K.:2023/2150 sayılı kararı ile iptal cümle; Danıştay İDDK'nın 24/01/2024 tarihli E.:2023/1494, K.:2024/81 sayılı Onama kararı ile mezkûr karar kesinleşmiştir.)

b) (Değişik cümle:RG-20/9/2018-30541) Yapı kullanma izni bulunan yapılardaki aykırılıklarda, aykırılıktan dolayı meydana gelen alan da dâhil olmak üzere, kendi bağımsız bölümünün alanının, bağımsız bölümü ile aynı kullanıma sahip bölümlerin alanının toplamına oranının birinci fıkranın (c) bendi uyarınca kendi bağımsız bölümü ile aynı kullanıma sahip bölümler için hesaplanan Yapı Kayıt Belgesi bedeli ile çarpılması suretiyle hesap edilen bedeli ödemek zorundadır. Yapı kullanma izni bulunan yapılardaki aykırılıklarda, aykırılık hangi bağımsız bölüm/bölümler ile ilgili ise o bölüm/bağımsız bölümlerin yapı maliklerinin, kendi bağımsız bölümleri için ödenmesi gereken bedeli ödemeleri durumunda aykırılığı olan bağımsız bölüm belirtilerek Yapı Kayıt Belgesi düzenlenir. Bağımsız bölümünde aykırılık olmasına rağmen kendi bağımsız bölümüne düşen bedeli ödemeyen ve aykırılığı olan bağımsız bölümünü gösteren Yapı Kayıt Belgesi almayanlar aynı binada başka bir bağımsız bölüm için düzenlenen Yapı Kayıt Belgesinden faydalanmaz.

c) (Ek:RG-20/9/2018-30541) Yapı kullanma iznine göre tek bağımsız bölüm olarak kullanılan; alışveriş kompleksi, hastane, otel, fabrika, imalathane ve benzeri yapılardaki aykırılıklarda, yapı yaklaşık maliyet bedeli aykırılıktan dolayı meydana gelen alan üzerinden hesap edilir. Yapılan aykırılık neticesinde herhangi bir alan kazanılmamış ise veya kazanılan alan 1000 m<sup>2</sup> ve/veya bu miktarın altında ise yapı yaklaşık maliyet bedeli 1000 m<sup>2</sup>'den hesap edilir.

(3) Yapı Kayıt Belgesi bedeli, genel bütçenin (B) işareti cetveline gelir kaydedilmek üzere, (Değişik ibare:RG-20/9/2018-30541) Hazine ve Maliye Bakanlığının merkez muhasebe birimi hesabına yatırılır.

**Yapı kayıt belgesinin kullanım yerleri**

**MADDE 6 – (1)** Yapı Kayıt Belgesi verilen yapıların malikleri, bu belgenin bir örneğini belediye ve mücavir alan sınırları içinde ilgili belediyesine, bu sınırlar dışında il özel idaresine vermek zorundadır.

(2) Yapı Kayıt Belgesi verilen yapılara, talep halinde ilgili mevzuatta tanımlanan ait olduğu abone grubu dikkate alınarak geçici olarak su, elektrik ve doğalgaz bağlanabilir.

(3) Yapı Kayıt Belgesi verilen yapılarla ilgili 3194 sayılı Kanun uyarınca alınmış yıkım kararları ile tahsil edilemeyen idari para cezaları iptal edilir.

(4) Yapı Kayıt Belgesi alındıktan sonra yapı ruhsatı alıp da yapı kullanma izin belgesi almamış veya yapı ruhsatı bulunmayan yapılarda, yapı kullanma izin belgesi aranmaksızın kullanım maksadı değişiklikleri de dahil olmak üzere tapuda cins değişikliği ve kat mülkiyeti tesisi yapılabilmesi için;

a) Yapı Kayıt Belgesi,

b) Mevcut yapının veya yapıların dış cepheler ve iç taksimatı bağımsız bölüm, eklenti, ortak yerlerinin ölçüleri ve bağımsız bölümlerin konum ve büyüklüklerine göre hesaplanan değerleriyle oranlı arsa payları, kat, daire, iş bürosu gibi nevi ile bunların birden başlayıp sırayla giden numarası ve bağımsız bölümlerin yapı inşaat alanı ve yapı maliklerini de gösteren ve mimar tarafından yapılan ve ana gayrimenkulün yapı maliki veya bütün paydaşlarının imzaları alınarak imzalanan ve elektronik ortamda Tapu Müdürlüğüne ibraz edilen proje,

c) İmar planlarında umumî hizmet alanlarına denk gelen alanların terk edildiğine ilişkin ilgili belediyesinden alınan belge,

ç) Bağımsız bölümlerin kullanılış tarzına, birden çok yapının varlığı halinde bu yapıların özelliğine göre hazırlanmış, kat mülkiyetini kuran yapı maliki veya malikleri tarafından imzalanmış yönetim plânı,

d) **(Değişik:RG-20/9/2018-30541)** Yapı Kayıt Belgesi ile zemin ve mimari proje uyumunu gösteren ve tescil sayfasını da içeren özel harita mühendislik büroları veya Lisanslı Harita Kadastro Büroları (LHKAB) tarafından düzenlenmiş olan zemin tespit tutanağı,

**(Değişik cümleler:RG-20/9/2018-30541)** ile birlikte kadastro müdürlüğüne müracaatta bulunulur. Bu fıkranın (b) bendinde belirtilen projeyi hazırlayan mimar ile (d) bendinde belirtilen zemin tespit tutanağını hazırlayan mühendisler bu belgelerin içeriklerinin doğruluğundan yapı malikleri ile birlikte hukuken sorumludur. Bu sorumluluk gereğince kadastro müdürlüğü tarafından resen zemin tespit tutanağının sadece büro kontrolleri yapılmakla yetinilerek tescil için ilgili tapu müdürlüğüne gönderilir ve daha evvel Yapı Kayıt Belgesi için ödenen meblağ kadar bir bedelin genel bütçenin (B) işaretli cetveline gelir kaydedilmek üzere Hazine ve Maliye Bakanlığının merkez muhasebe birimi hesabına yatırılmasından sonra ilgili tapu müdürlüğüne ilgili vergi dairesi müdürlüğüne ibraz edilmek üzere, Yapı Kayıt Belgesine konu yapıya (Mahalle/Sokak/Bina No-Ada/Parsel/Pafta No) ve söz konusu yapıdaki bağımsız bölümler veya sair tesisler ile maliklerine ait bilgileri içeren bir yazı düzenlenerek başvuru sahibine verilir ve ilgili vergi dairesince söz konusu yapıya ilişkin olarak cins değişikliği harcının tahsil edilmesi üzerine tapu müdürlüğüne belirtilen işlemler yapılır.

(5) Kat mülkiyetine geçilmiş olması 16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanununun Ek 1 inci maddesinin uygulanmasına engel teşkil etmez.

(6) İnşaat halindeki yapılarda 31/12/2017 tarihi itibarı ile bitmiş olan kısımlar için ilave inşaat alanı ihdas etmemek şartı ile Yapı Kayıt Belgesi verilir ve Yapı Kayıt Belgesi verilen kısımların eksik inşaat işleri tamamlanabilir.

(7) Yapı Kayıt Belgesi verilen yapılarda ruhsat alınmaksızın yapılabilecek basit onarım ve tadilatlar yapılabilir.

(8) Yapı Kayıt Belgesi verilen yapılarda işyeri açma ve çalışma ruhsatı yapı kullanma izin belgesi aranmaksızın verilir.

#### **Hazineye ve belediyeye ait taşınmazlar üzerindeki yapılar**

**MADDE 7 – (1)** Yapı Kayıt Belgesi alınan yapıların Hazineye ait taşınmazlar üzerine inşa edilmiş olması halinde, bu taşınmazlardan özel kanunları kapsamında kalan ve bu özel kanunlara göre değerlendirilmesi gerekenler dışında kalanlar Bakanlığa tahsis edilir. Tahsis işleminden sonra, Yapı Kayıt Belgesi sahipleri ile bunların kanuni veya akdi haleflerinin talepleri üzerine bu taşınmazlar

Bakanlıkça rayiç bedel üzerinden doğrudan satılır. Rayiç bedel Bakanlıkça tespit edilir veya ettirilir. Bu suretle yapılacak satışlarda satış bedeli, en az yüzde onu peşin ödemek üzere beş yıla kadar taksitlendirilebilir. Taksit tutarlarına ödeme tarihine kadar kanunî faiz oranının yarısı uygulanır.

(2) Taşınmazın yüzölçümü büyük olmakla birlikte üzerindeki yapının küçük bir alanı kaplaması halinde yapının bulunduğu alan ifraz edilerek, ifrazın mümkün olmaması durumunda taşınmaz hisseleri olarak satışa konu edilir.

(3) Birinci fıkraya uyarınca yapılan satışlardan elde edilen gelirler genel bütçenin (B) işaretli cetveline gelir kaydedilmek üzere, **(Değişik ibare:RG-20/9/2018-30541) Hazine ve Maliye** Bakanlığının merkez muhasebe birimi hesabına yatırılır. 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.

(4) Belediyelerin özel mülkiyetinde olan taşınmazlar üzerine inşa edilmiş olan yapılara Yapı Kayıt Belgesi verilebilir. Böyle bir durumda, Yapı Kayıt Belgesi sahipleri ile bunların kanuni veya akdi haleflerinin talepleri üzerine bedeli ilgili belediyesine ödemek kaydıyla taşınmazlar rayiç bedel üzerinden belediyelerce doğrudan bunlara satılır.

#### **Yapı kayıt belgesi düzenlenemeyecek yapılar**

##### **MADDE 8 – (1) Yapı Kayıt Belgesi;**

a) 18/11/1983 tarihli ve 2960 sayılı Boğaziçi Kanununda tanımlanan Boğaziçi sahil şeridi ve öngörünüm bölgesi içinde, 3194 sayılı Kanunun geçici 16 ncı maddesi uyarınca adı geçen Kanuna eklenmiş olan kroki ile listede sınır ve koordinatları gösterilen alanda,

b) İstanbul tarihi yarımada içinde 3194 sayılı Kanunun geçici 16 ncı maddesi uyarınca adı geçen Kanuna eklenmiş olan kroki ile listede sınır ve koordinatları gösterilen alanlarda,

c) 19/5/2014 tarihli ve 6546 sayılı Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihi Alan Başkanlığı Kurulması Hakkında Kanunun 2 nci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinde belirlenmiş Tarihi Alanda,

ç) Üçüncü kişilere ait özel mülkiyete konu taşınmazlar üzerinde,

d) Kesinleşmiş planlar neticesinde sosyal donatı alanı olarak belirlenmiş ve Maliye Bakanlığınca aynı amaçla değerlendirilmek üzere ilgili kurumlara tahsis edilmiş Hazineye ait taşınmazlar üzerinde, bulunan yapılar hakkında Yapı Kayıt Belgesi düzenlenemez.

(2) **(Değişik:RG-20/9/2018-30541)** Yapı Kayıt Belgesi düzenlenemeyecek yapılar için bu belgenin düzenlendiğinin tespit edilmesi durumunda, Yapı Kayıt Belgesi iptal edilir, bu belgenin sağlamış olduğu haklar geri alınır, **(Danıştay Altıncı Dairesinin 5/3/2024 tarihli ve E.:2021/10380 K.:2024/1538 sayılı kararı ile iptal ibare: Yapı Kayıt Belgesi bedeli olarak yatırılmış olan bedel iade edilmez)** ve belge düzenlenmesi safhasında yalan beyanda bulunan müracaat sahibi hakkında 26/9/2004 tarihli ve 5237 sayılı Türk Ceza Kanununun 206 ncı maddesi uyarınca suç duyurusunda bulunulur.

#### **Yapı kayıt belgesinin geçerlilik süresi**

##### **MADDE 9 – (1) Yapı Kayıt Belgesi;**

Yapı Kayıt Belgesi, yapının yeniden yapılmasına veya kentsel dönüşüm uygulamasına kadar geçerlidir. Yapı Kayıt Belgesi düzenlenen yapıların yenilenmesi durumunda yürürlükte olan imar mevzuatı hükümleri uygulanır. Yapının depreme dayanıklılığı ve yapının fen ve sanat norm ve standartlarına aykırılığı hususu yapı malikinin sorumluluğundadır.

#### **Denetim**

##### **MADDE 10 – (1) Yapı Kayıt Belgesi verilmesine ilişkin iş ve işlemler Bakanlık tarafından denetlenebilir.**

(2) **(Değişik:RG-20/9/2018-30541)** Yapı Kayıt Belgesi düzenlenmesi safhasında e-Devlet sistemi üzerinden veya kurum ve kuruluşlara yapılan müracaatta yalan beyanda bulunulması durumunda;

a) Yapı Kayıt Belgesi bedeli eksik olarak ödenmiş ise müracaat sahibince e-Devlet üzerinden gerekli düzeltme işlemi yapılması ve eksik olan meblağın ödenmesi sağlanarak, duruma uygun yeni Yapı Kayıt Belgesi düzenlenir. Eksik olan meblağın ilgisince ödenmemesi halinde verilmiş olan Yapı Kayıt Belgesi iptal edilir, daha önce yatırılmış olan bedel iade edilmez ve yalan beyanda bulunan hakkında 5237 sayılı Kanunun 206 ncı maddesi uyarınca suç duyurusunda bulunulur.

b) Yapı Kayıt Belgesi bedeli fazla ödenmiş ise, fazla ödenen kısmın iadesi için Müdürlüğe başvurulur. Müdürlükçe yapı mahallinde inceleme yapılarak Bakanlık resmi internet sitesinden

yayımlanan düzeltme formu iki nüsha olarak doldurulmak suretiyle müracaat sahibine iade edilecek tutar belirlenir. Düzeltme formunun bir nüshası müracaat sahibinin talep dilekçesi ile birlikte resmi yazı ekinde iade işlemi yapılmak üzere il defterdarlık muhasebe müdürlüğüne gönderilir. İade işleminden sonra yeni Yapı Kayıt Belgesi düzenlenmez. Düzeltme formunun onaylı ikinci nüshası, fazla ödenen bedele göre verilen Yapı Kayıt Belgesinin ayrılmaz parçası kabul edilir ve Yapı Kayıt Belgesi bu form ile birlikte hüküm ifade eder.

(3) (Mülga:RG-20/9/2018-30541)

**Yapı Kayıt belgelerinde güncelleme yapılması**

**GEÇİCİ MADDE 1 – (Ek:RG-8/5/2020-31121)<sup>(1)</sup>**

(1) Alınan Yapı Kayıt Belgelerinde 1/1/2020 tarihinden itibaren yapılacak güncellemelerde ilave yapı kayıt belgesi bedeli ödenmesinin gerekmesi durumunda, ödenmesi gereken ilave bedel, eksik yatırılan meblağın yapı kayıt belgesi bedelinin ilk yatırıldığı tarihten 31/12/2019 tarihine kadar her ay için % 2 oranında artırılması ve 1/1/2020 tarihinden itibaren ise yasal faiz işletilmesi suretiyle hesaplanır.

**Yürürlük**

**MADDE 11 –** (1) Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (Ek ibare:RG-20/9/2018-30541) ile Hazine ve Maliye Bakanlığınca müştereken hazırlanan ve Sayıştay görüşü alınan işbu Usul ve Esaslar yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

**Yürütme**

**MADDE 12 –** (1) Bu Usul ve Esasları Çevre ve Şehircilik Bakanı ile (Ek ibare:RG-20/9/2018-30541) Hazine ve Maliye Bakanı yürütür.

(1) Bu değişiklik 1/1/2020 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Tebliğ'in Yayımlandığı Resmî Gazete'nin		
	Tarihi	Sayısı
	6/6/2018	30443
Tebliğde Değişiklik Yapan Tebliğlerin Yayımlandığı Resmî Gazetelerin		
	Tarihi	Sayısı
1.	20/9/2018	30541
2.	8/5/2020	31121
3.		

## EK-3 CSB Denetim Yazısı



T.C.  
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI  
Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü

Sayı : 74637056-010.07.01- 194768  
Konu : İmar Barışı Başvurularının Denetlenmesi Hk.

21.08.2019

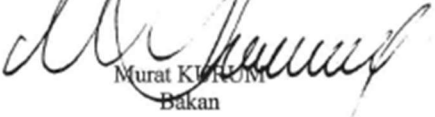
## DAĞITIM YERLERİNE

Bilindiği üzere, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16 nci maddesi kapsamında 31/12/2017 tarihinden önce ruhsat ve eklerine aykırı olarak yapılmış yapıların kayıt altına alınması amacıyla, e-Devlet üzerinden müracaatta bulunan ilgililerin beyanına göre "Yapı Kayıt Belgesi" düzenlenmektedir.

"Yapı Kayıt Belgesi" müracaatında yalan beyanda bulunulması suretiyle "Yapı Kayıt Belgesi" düzenlenemeyecek yapılar için de bu belgenin alındığı yönünde çok sayıda ilbar ve şikâyet alınmakta olup, 31/12/2017 tarihinden sonra ruhsat ve eklerine aykırı olarak yapılmakta olan yapıların tespit edilmesi ve bu yapılar hakkında ilgili mevzuatına göre işlem tesis edilmesine yönelik olarak 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (g) bendi kapsamında Bakanlığımızca denetim yapılması önem arz etmektedir.

Bu çerçevede, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (g) bendinde belirtilen Bakanlığımızın denetim yetkisinin, Valiliğiniz (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) bünyesinde görev yapan denetçi belgesini haiz personel tarafından ve Bakanlığımız Yapı İşleri Genel Müdürlüğünce Bakanlık Makamı'ndan alınan 28/08/2013 tarih ve 152 sayılı Olur ile uygun görülen "Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca Gerçekleştirilecek Yapıya İlişkin Denetimlere ve Bakanlık Denetçilerine İlişkin Usul ve Esaslar"a göre kullanılması; Valiliğiniz (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) bünyesinde denetçi belgesini haiz personel bulunmaması halinde ise, Bakanlığımızın taşra teşkilatındaki diğer il müdürlükleri bünyesinde veya merkez teşkilatında görev yapan denetçi belgesini haiz personelin görevlendirilmesinin talep edilmesi gerekmektedir.

Gereğini rica ederim.

  
Murat KURUM  
Bakan

Ek: 28/08/2013 tarihli ve 152 sayılı Olur örneği (4 sayfa)

Dağıtım:  
- 81 İl Valiliğine  
(Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü)

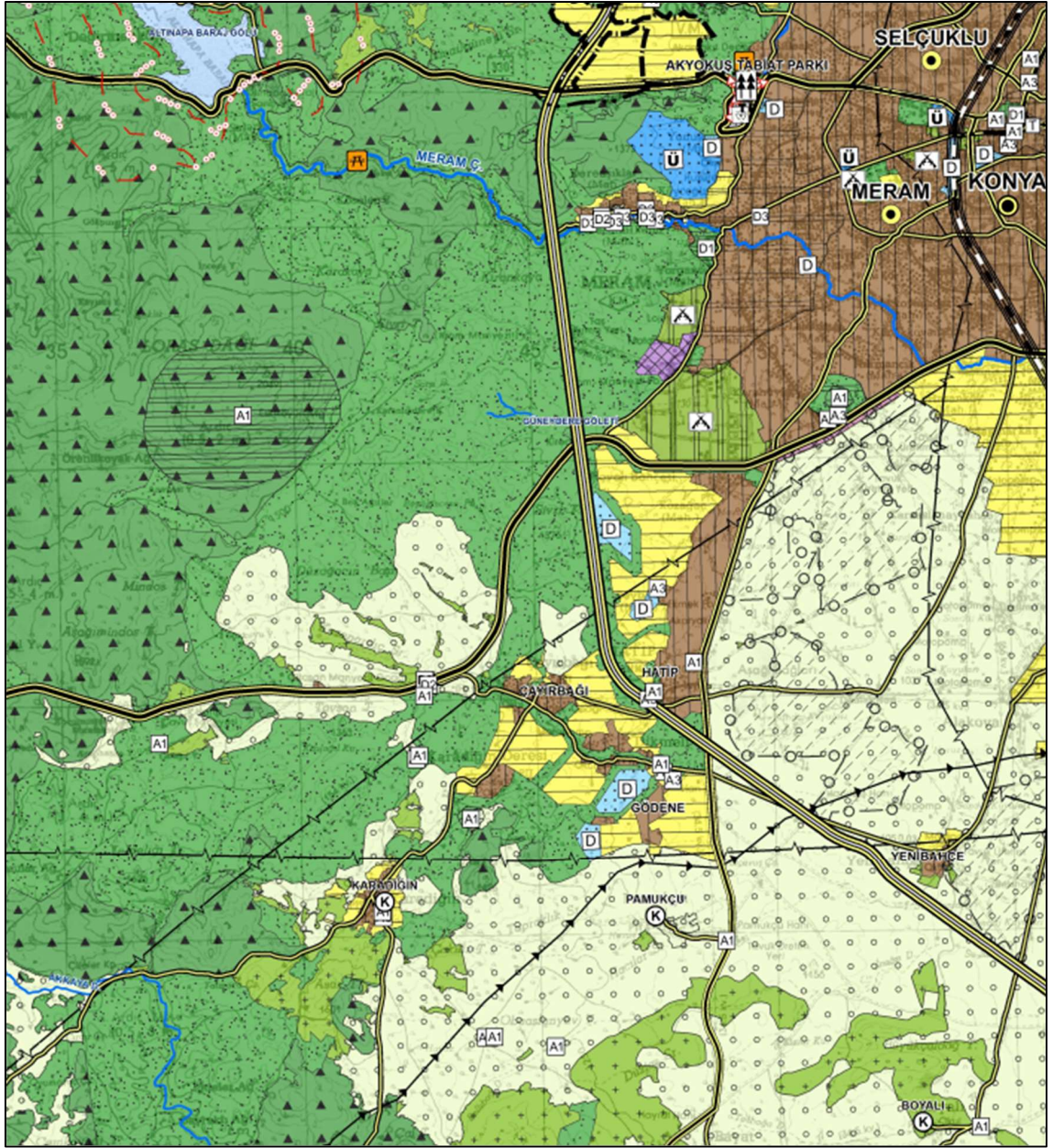
ÇEVRE ve ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

VALİ

26 Ağustos 2019

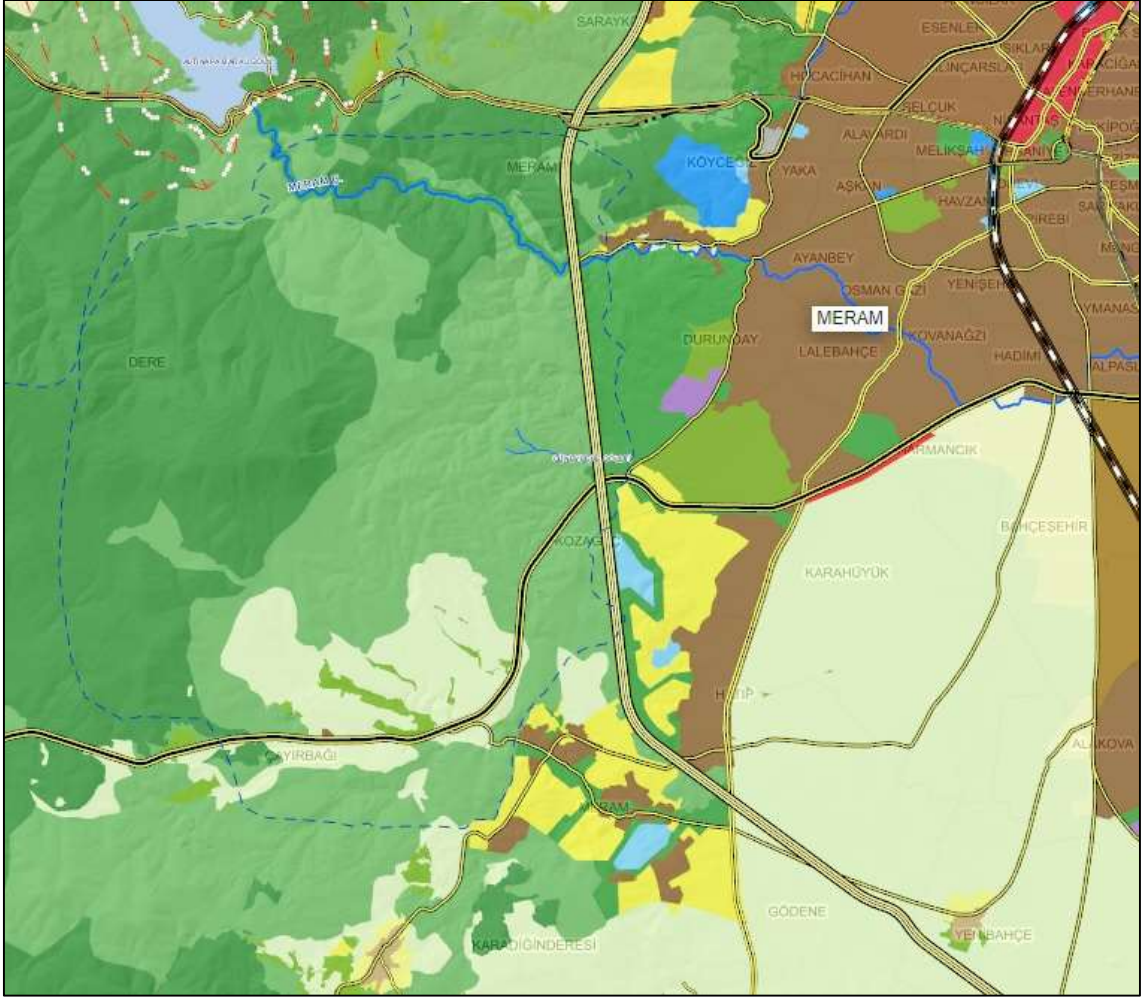
Sayı: 52847

EK-4 Konya-Karaman Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı



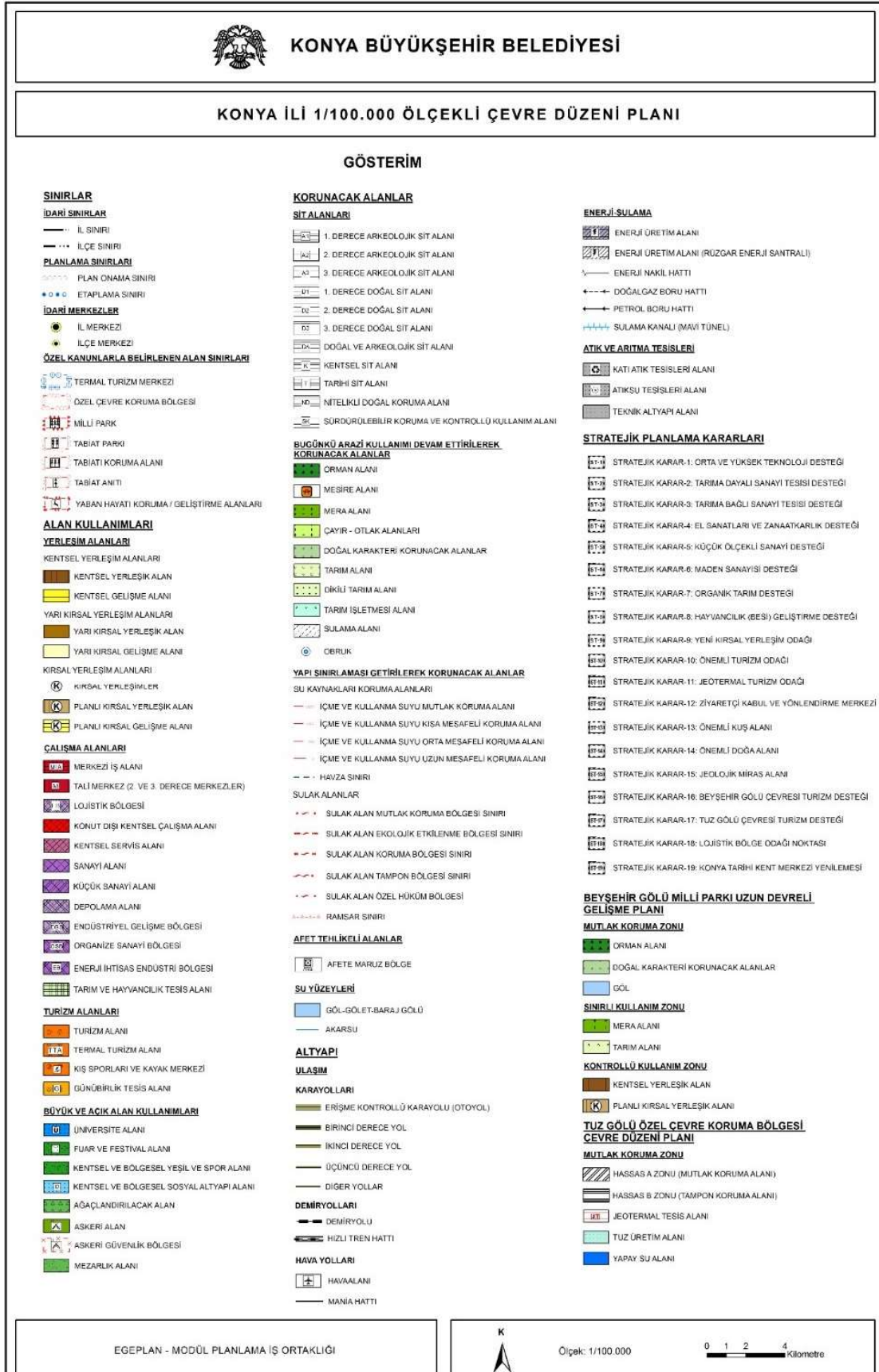
Kaynak:(“URL-6”, 2024)



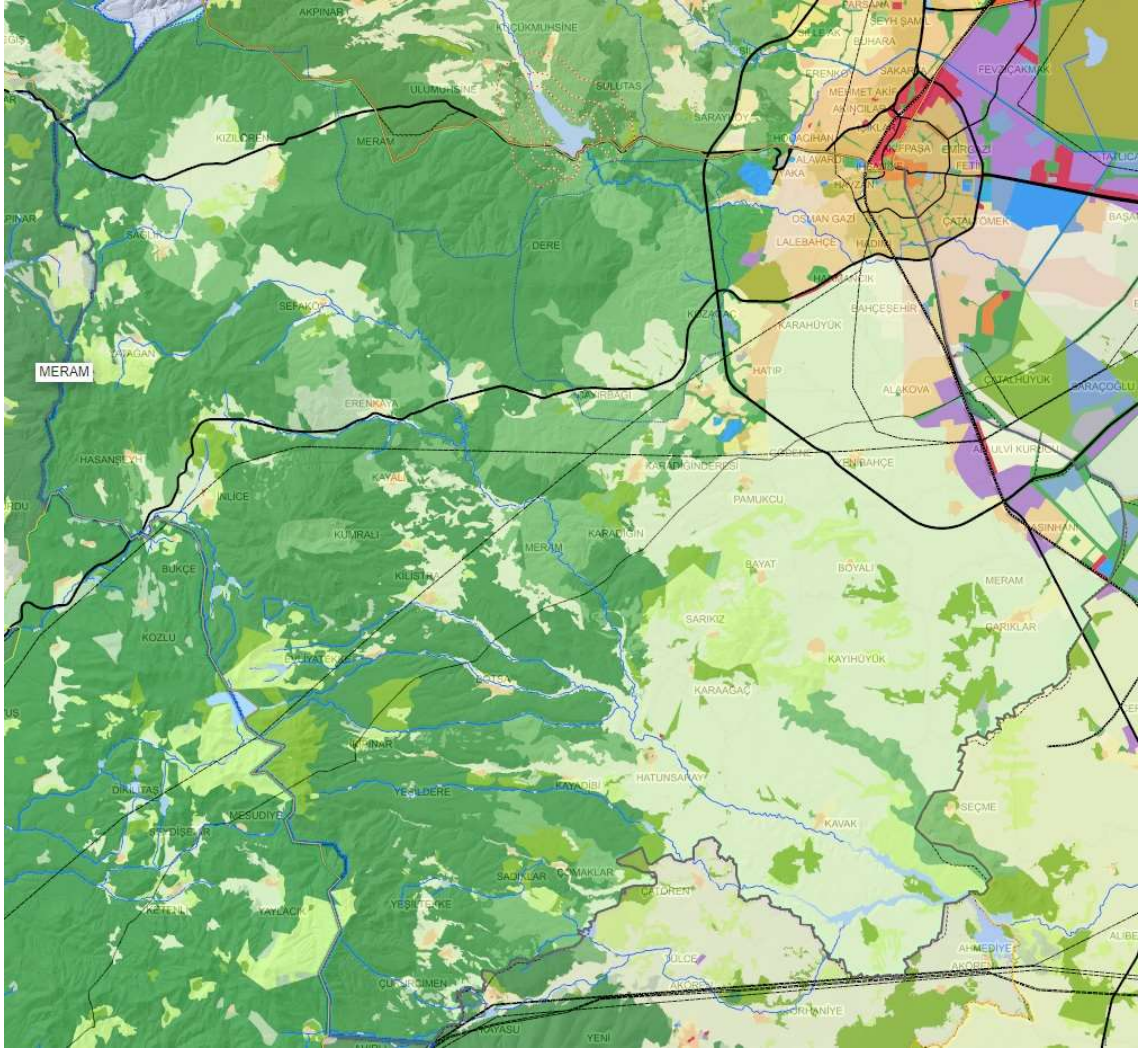
**EK-6 1/100.000 ölçekli Konya İli Çevre Düzeni Planı**

Kaynak: ("URL-5", 2023)

## EK-7 1/100.000 ölçekli Konya İli Çevre Düzeni Planı Gösterim



## EK-8 Konya Merkez Planlama Alt Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı



Kaynak: ("URL-5", 2023)

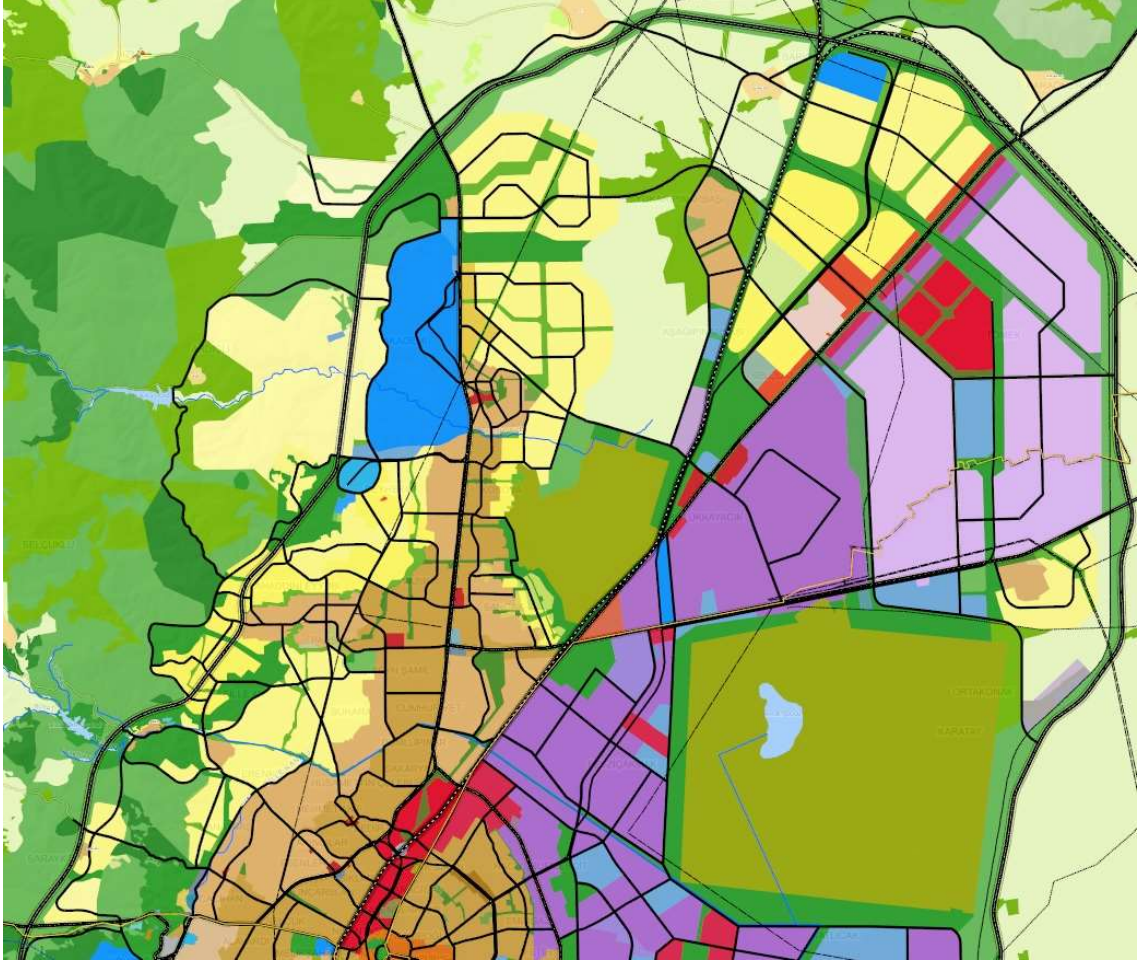
## EK-9 Konya Merkez Planlama Alt Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Gösterim



Kaynak: ("URL-5", 2023)





**EK-12 Konya Merkez Planlama Alt Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı**

Kaynak: ("URL-5", 2023)

## EK-13 İmar Barışı Bilgilendirme Broşürü



Ülkemizde imara aykırı yapılardan kaynaklanan sorunlar uzun yıllardır Türkiye'nin gündemini işgal eden en önemli konuların başında geliyordu.

Yıllardır kangren olmuş bu konuya cesaretle el atmak bizim için bir mecburiyet haline gelmişti.

Bir yıldır yürüttüğümüz çalışmaların ardından bugün hayata geçirdiğimiz İmar Barışı sayesinde vatandaşlarımızla devletimizi helalleştirmenin mutluluğunu yaşıyoruz.

İmar Barışı dünün biriken sorunlarına bir çözüm getirirken, kentsel dönüşüm çalışmalarıyla geleceğin şehirlerini inşa etmemizin de yolunu açacak.

**Mehmet ÖZHASEKİ**  
Çevre ve Şehircilik Bakanı

2

### ▶ İMAR BARIŞI NEDİR?

İmar mevzuatına veya ruhsata aykırı yapılara verilecek yapı kayıt belgesiyle vatandaşlarımızın imar sorunlarının çözülmesidir.

#### **Hedefimiz;**

vatandaşlarımızın devletle ihtilafı durumunu ortadan kaldırmak, imara aykırı, ruhsatsız veya ruhsat eklerine aykırı olan yapıların kayıt altına alınması yoluyla bu yapılara yasalık kazandırmaktır.



3

### ▶ İMAR BARIŞINA NEDEN İHTİYAÇ DUYULDU?

Ülkemizdeki imara aykırı yapıların %50'in üzerinde olduğu bilinmektedir. Bu da yaklaşık olarak 13 milyon bağımsız birime tekabül etmektedir. Bu yapılarda daha çok dar gelirli vatandaşlar oturmaktadır.



Yapılan yasal düzenleme ile ülkemizde imar barışını sağlamak maksadı hedeflemiştir. Yapılardaki mevcut aykırılıkların büyük çoğunluğu 1950-2000 yılları arasındaki yapılaşmalardan kaynaklanmaktadır.

Vatandaş ve Belediyeler arasında ortaya çıkan imardan kaynaklı sorunlar mahkemelerde altından kalkılmayacak kadar dosyaların birikmesine yol açmaktadır. Ayrıca Belediyeler imara aykırı yapılarla ilgili olarak yıkım işlemini bir çok sebepten dolayı gerçekleştirememektedir.

Vatandaşlar bu ihtilafardan dolayı oturdukları evlerine su, elektrik ve doğal gaz bağlatamamakta ya da kaçak kullanım yapmaktadır. Konut veya iş yerleri ekonomik olarak bir değer ifade etmemektedir. Fabrika ve konut yapıları ticari piyasalarda ipotek veya teminat olarak gösterilememektedir.

4

## İMAR BARIŞINDAN HANGİ YAPILAR FAYDALANACAK?

31 Aralık 2017 tarihinden önce ruhsatsız veya ruhsat eklerine aykırı yapılmış kırsal ve kentsel alanlardaki tüm yapılar İmar Barışı kapsamındadır.

Sadece Boğazlık Sahil Şeridi ve öngörünüm bölgesi ile İstanbul Tarihi Yarımadasının Sultanahmet ve Süleymaniye çevresi ve Gelibolu Tarihi Alan'ında belirlenen yerler bu kapsamın dışındadır.

Ayrıca başkasına ait taşınmazlar üzerinde yapılan yapılar ile hazineye ait olup sosyal donatı için tahsisli arazi üzerindeki yapılara yapı kayıt belgesi düzenlenemez.

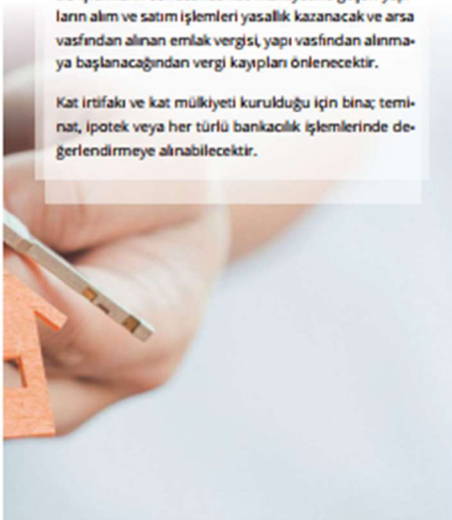


Yani kat mülkiyetinin kurulması için maliklerin tamamının anlaşması ve İmar planında, yol, yeşil alan, park gibi alanların terk edilmesi gerekmektedir.

Bu durumda, daha önce yapı kayıt belgesi bedeli olarak ödenen bedel kadar bir bedel daha ödenecektir.

Bu işlemlerin sonucunda kat mülkiyetine geçen yapıların alım ve satım işlemleri yasalık kazanacak ve arsa vasfından alınan emlak vergisi, yapı vasfından alınmaya başlanacağından vergi kayıpları önlenecektir.

Kat İrtifaki ve kat mülkiyeti kurulduğu için binâ; teminat, ipotek veya her türlü bankaçılık işlemlerinde değerlendirilmeye alınabilecektir.



## İMAR BARIŞI KAPSAMINDA KAT MÜLKİYETİNE GEÇİŞ OLACAK MI?

İskan alınamadığından kat mülkiyeti kurulamayan yapılarda yapı kayıt belgesi alındıktan sonra aşağıdaki koşullarla cins değişikliği ve kat mülkiyeti tesis edilebilecektir.

Yapı kayıt belgesi alındıktan sonra maliklerin tümünün muvafakat etmeleri ve varsa umumi hizmete ayrılan yerlere denk gelen alanların terk edilmesi şartıyla, yapı kullanma izin belgesi aranmaksızın, tapuda bu yapıyla ilgili cins değişikliği ve kat mülkiyeti tesis edilebilecektir.



## HAZINE TAŞINMAZI ÜZERİNDEKİ YAPILARIN DURUMU?

Hazine taşınmazı üzerindeki yapılara da yapı kayıt belgesi verilebilecektir.

Hazine taşınmazı üzerindeki yapı sahipleri yapı kayıt belgesi aldıktan sonra yapının bulunduğu arsaya satın almak üzere Çevre ve Şehircilik Bakanlığına müracaat edebilecek ve yıllardır kullandıkları arsa alanını rayiç bedel üzerinden satın alabileceklerdir.

## İMAR BARIŞININ SAĞLAYACAĞI FAYDALAR NELERDİR?

» İmar Barışından faydalanan ve yapı kayıt belgesi alan yapılara elektrik, su ve doğal gaz bağlanabilecektir.



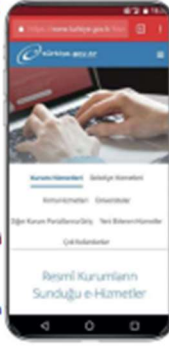
» Yapı Kayıt Belgesi alan binalar için yıkılma endişesi son bulacaktır. Ancak depremsellik açısından yapılarda alınması gereken her türlü tedbirli malikleri alacaklardır.

- › İmar Kanununa göre alınmış yıkım kararları ile tahsil edilemeyen para cezaları iptal edilecektir.
- › Yapı kayıt sahipleri kendi mülklerini ekonomik bir değer olarak gösterebileceklerdir.

### MÜRACAATLAR NASIL YAPILACAK?

Vatandaşların kendi rızası ile müracaatı ve kendi beyanı esas alınacaktır.

Müracaatlar e-devlet sistemi üzerinden veya Bakanlığın yetkilendireceği kuruluşlara başvurularak yapılacaktır. Başvurular e-devlet sistemi üzerinden takip edilebilecektir.



Çevre ve Şehircilik İl Müdürlükleri bu konuda vatandaşlarımıza her türlü bilgi ve destekte bulunacaktır.

### MÜRACAATLAR İÇİN SON TARİH NEDİR?

Başvurular 2018 yılı Haziran ayı içerisinde başlayacak olup 31.10.2018 tarihine kadar devam edecektir.

9

### ELDE EDİLEN GELİR NEREDE KULLANILACAK?

Yapı kayıt belgesinden elde edilen gelirler deprem ve afet risklerine hazırlık kapsamında ve kentsel dönüşüm çalışmalarında kullanılmak üzere bütçeye gelir olarak kaydedilecektir.

Bu kapsamda kentsel dönüşüm çalışması yürüten belediyelere yüzde yüz yerli inşaat malzemelerini tercih ettikleri takdirde, sıfır faizli kredi imkanı sağlanacaktır.



### YAPI KAYIT BELGESİ ALAN YAPI YENİLENEBİLECEK Mİ?

Alınacak yapı kayıt belgesi, yapının yeniden yapılması veya kentsel dönüşüm uygulamasına kadar geçerli olacaktır.

Yapı kayıt belgesi düzenlenen yapıların yenilenmesi durumunda yürürlükte olan imar mevzuatı hükümleri uygulanır ve düzenlenen yapı kayıt belgesi imar açısından herhangi bir kazanılmış hak sağlamaz, müktesep oluşturmaz.

11

### YAPI KAYIT BELGESİ BEDELİ NASIL HESAPLANACAK?

Yapı kayıt belgesi başvuru bedeli; arsa emlak değeri ile yapı yaklaşık maliyeti toplamı üzerinden

konutlarda



ticari kullanımlarda ise



olacak şekilde hesaplanacaktır.

### SON ÖDEME TARİHİ NEDİR?

Yapı kayıt belgesi bedeli en son 31.12.2018 tarihinde kadar yatırılabilir.

Gerek görülmesi halinde başvuru ve ödeme süresi Bakanlar Kurulu'nca bir yıla kadar uzatılabilir.

10

**T.C.  
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK  
BAKANLIĞI**

[www.csb.gov.tr](http://www.csb.gov.tr)  
[imarbarisi.csb.gov.tr](http://imarbarisi.csb.gov.tr)

