SETSCI conference proceedings
SETSCI Conference Proceedings
4 (7), 138-145, 2019

4th International Symposium on Innovative Approaches in Architecture, Planning and Design

November 22-24, 2019, Samsun, Turkey

https://doi.org/10.36287/setsci.4.7.038
2618-6446/ © 2019 The Authors. Published by SETSCI

ISAS APD WINTER - 2019

Kentsel Alanlarda Barınma Sorunları ve Çözüm Arayışı

Leyla Suri[1*+],

[1]Mimarlık ve tTasarım Fakültesi/Mimarlık Bölümü,İstanbul Ticaret Üniversitesi, İstanbul, Türkiye
[*]Corresponding author: lsuri@ticaret.edu.tr
[+]Speaker: lsuri@ticaret.edu.tr
Presentation/Paper Type: Oral / Full Paper

Özet **–** Kentsel yerleşme alanlarındaki gelişmelere paralel olarak artan barınma alanı talebi, toplumun sosyo ekonomik yapısı bağlamında farklı karşılık bulmaktadır. Gecekondu ve hisseli parsel kavramları barınma taleplerine bağlı olarak ortaya çıkmıştır. Gecekondular; Mülkiyeti kendilerinde olmayan (daha çok devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan) arsa ve arazilerde yapılmıştır. Hisseli parseller; büyük tarla ve arazilerin çok sayıda hisseye bölünerek satılması ve resmi kayıt olmadan basit krokilerle hisselendirilmesi sonucu oluşmuştur. Gerek gecekondu gerekse hisseli parsel alanlarında; yapılar kamu denetiminden geçmemiştir, imar planı yoktur ya da mer'i plana aykırıdır. Her iki durumda gerçekleşen mahalleler, sosyal-kültürel-teknik altyapıdan yoksun, yaşam kalitesi düşük bölgelerdir. Gecekondu Kanunu, İmar Affı Kanunu, kentsel dönüşüm, imar barışına ilişkin yasalar, yerleşme alanlarında planlı gelişmenin sağlanabilmesi, çevre koşullarının iyileştirilmesi amacı ile ortaya çıkmıştır. İlgili yasalar, yerleşme sorunlarına kısmen çözüm üretirken, beraberinde başka sorunları da gündeme getirmiştir. Çalışmanın amacı yasal olmayan yapılaşma taleplerinin nedenlerine ve sıhhileştirme amacı ile çıkarılan yasa uygulamalarına değinmek, uygulama araçları üzerinde durmaktır. Sorunlar, neden sonuç ilişkileri ile ele alınmıştır. Yasaların, sağlıklı yaşam ortamları elde etmek üzere yeterli arsa rezervi oluşturulmasına olanak sağlayan ve plan uygulamalarını kolaylaştıran hükümleri içermesi gerekmektedir. Yasalar ve uygulama araçlarına bu bağlamda değinilmiştir.

Anahtar kelimeler- *imar affı, hisseli parsel, gecekondu, kentsel dönüşüm, imar barışı, imar hakkı transferi*

Abstract – The increasing demand for shelter in parallel with the developments in the urban settlement areas has different responses in the context of socio-economic structure of the society. The concepts of shanty and shared parcels have emerged depending on the housing demands mentioned. Slums; It was built on land and land that was not owned by them (mostly under the rule and disposition of the state). Share parcel areas; large fields and plots were divided into a large number of shares and sold without formal registration. Both in slum and share parcel areas; structures have not undergone public inspection, there is no zoning plan or contrary to the central plan. In both cases, neighborhoods are regions with low quality of life, lacking social-cultural-technical infrastructure. The Law on Slums, Zoning Amnesty Law, urban transformation, zoning peace laws, settlement areas have been developed with the aim of achieving planned development and improving environmental conditions. The relevant laws have partly provided solutions to settlement problems. On the other hand, the law applications brought along other problems. The aim of the study is to mention the reasons of the illegal construction demands and the law applications issued for the purpose of sanitation and to focus on the means of implementation. Problems are discussed with cause and effect relationships. Laws should include provisions that allow for the creation of sufficient land reserves to facilitate healthy living environments and facilitate plan implementation. Laws and means of implementation are addressed in this context.

Keywords-*zoning amnesty, shared parcel, slums, urban transformation, zoning peace, zoning right transfer*

I. GİRİŞ

1950 ve 1980'li yıllar, kırdan kente yoğun göçlerin yaşandığı dönemler olarak bilinmektedir. Tarımda makinalaşmanın başlaması ve tarım arazilerinin çeşitli nedenlerle verimli kullanılamamasına bağlı işsizlik, doğal afetler, kan davaları, terör olayları, kırsal alanlardaki teknik-sosyal-fiziki yetersizlikler gibi itici güçler ve kentlerdeki çekici unsurlar, iç göçlerin temel nedenleri arasında sayılabilir. Belirtilen nedenlerle göç; gönüllü ya da zorunlu, bireysel ya da kitlesel yer değiştirme eylemi olarak gerçekleştirilmektedir. Göç fiziki yer değiştirmenin yanı sıra, aynı zamanda sosyo ekonomik değişim ve dönüşümün de etkin olduğu bir eylemdir.

Kırın itici, kentlerin çekici güçlerinin etkisiyle kentlere yoğun göçün yaşandığı dönemlerde, barınma ihtiyacı, kentin arzı doğrultusunda karşılanamamış, dar gelirli insanlar, kendi olanakları ile barınma sorununa çözüm aramışlardır. Barınma taleplerine bağlı olarak ortaya çıkan gecekondu ve hisseli parsel kavramları başlangıçta kent imajını etkilemeyen boyutta görünmesine karşın, zaman içinde büyüyerek kent ekosistemi ile bağdaşmayan sağlıksız mekanlara dönüşmüşlerdir. Gecekondular; Mülkiyeti kendilerinde olmayan (daha çok devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan) arsa ve arazilerde yapılmıştır. Hisseli parseller; büyük tarla ve arazilerin çok sayıda hisseye bölünerek satılması ve resmi kayıt olmadan basit krokilerle hisselendirilmesi sonucu oluşmuştur. Gerek gecekondu gerekse hisseli parsel alanlarında; yapılar kamu denetiminden geçmemiştir, imar planı yoktur ya da mer'i plana aykırıdır. Her iki durumda gerçekleşen mahalleler, sosyal-kültürel-teknik altyapıdan yoksun, yaşam kalitesi düşük bölgelerdir. Oysa ulaşım, eğitim, sağlık, rekreasyon vb sosyal-kültürel-teknik altyapı, barınma alanlarının temel ihtiyaçlarıdır. Yerleşme alanlarında planlı gelişmenin sağlanabilmesi, çevre koşullarının iyileştirilmesi amacı ile çıkarılan Gecekondu Kanunu, İmar Affı Kanunu, kentsel dönüşüm, imar barışına ilişkin yasalar, , yerleşme sorunlarına kısmen çözüm üretmiştir. Diğer taraftan yasa uygulamaları, beraberinde başka sorunları da gündeme getirmiştir. Yerleşme sorunlarının çözümü, öncelikle sorunun kaynağındaki sosyo ekonomik nedenlerin araştırılmasını gerektirmektedir. Diğer taraftan, kavramlar arasındaki farklılıkların analizine ihtiyaç duyulmaktadır. Çalışmanın amacı yasal olmayan yapılaşma taleplerinin nedenlerine, sıhhileştirme amacı ile çıkarılan yasa uygulamalarına, birbirinden farklı olan gecekondu ve hisseli parsellerde gelişme kavramına açıklık getirmek, çözüm amaçlı kentsel dönüşüm vb yasaların uygulama sonuçlarını irdelemektir. Çalışmada, gecekondu ve hisseli parsel kavramını ortaya çıkaran faktörler, yasal karşılıkları ile ele alınmıştır. İmar mevzuatına aykırı yapılaşma ile mücadelenin bir sonraki yasanın çıkmasına zemin hazırlayan uygulama sonuçları daha kapsamlı yasalar ile yerleşme sorunlarına çözüm aranmasını zorunlu hale getirmiştir. Sürecin devamında gündeme gelen kentsel dönüşüm ve imar barışına ilişkin yasalar, özetle ele alınmıştır. Sağlıksız mekanların dönüşümü ve imara aykırı yapılaşmaların kayıt altına alınması çalışmaları, arsa rezervi oluşturmak için, uygulamacı kurumlar tarafından fırsat olarak değerlendirilebilir. Yasaların, sağlıklı yaşam ortamları elde etmek üzere plan uygulamalarını kolaylaştıran hükümleri içermesi gerekmektedir. Yasalar ve literatüre son yıllarda giren imar hakkı transferi aracına bu bağlamda değinilmiştir.

II. YÖNTEM

Yerleşme alanlarındaki imara aykırı gelişmeler, sosyo ekonomik yapı, yasalar ve yönetsel uygulamalarla bağlantılı bir çok disiplin kapsamına girmektedir. Çalışma neden sonuç ilişkileri ile ele alınmıştır. 1948 yılından günümüze kadar konu ile ilgili yasalar incelenmiş ve mekana yansıması analiz edilmiştir. Plan uygulama araçları bu kapsamda ele alınmış ve plan alanına uygun araçlar yorumlanmıştır.

III. BULGULAR

GECEKONDU

Kırdan kente göçle kır nüfusu yıllara göre azalırken kent nüfusu artmış göstermiştir. Kentsel alanlardaki arsa arzı gelişmenin gerisinde kalmıştır. Aşağıdaki tablo, yıllara göre kır ve kent arasında ters orantı ile değişen nüfus görülmektedir. Kentsel nüfus artışı, kentlerde yerleşme alanı talebi hk. Da fikir verebilmektedir.

Tablo 1. Türkiye'de yıllara göre kırsal ve kentsel nüfus [1]

Sayım Yılları	**Kentsel Nüfus**	**Oran (%)**	**Kırsal Nüfus**	**Oran (%)**
1927	3.305.879	24,2	10.342.391	75,8
1935	3.802.642	23,5	12.355.376	76,5
1940	4.346.249	24,4	13.474.701	75,6
1945	4.687.102	24,9	14.103.072	75,1
1950	5.244.337	25,0	15.702.851	75,0

Sayı	**Kentsel Nüf**	**Ora**	**Kırsal Nüf**	**Ora**

mYılları	**us**	**n (%)**	**us**	**n (%)**
1950	5.244.337	25,0	15.702.851	75,0
1955	6.927.343	28,8	17.137.420	71,2
1960	8.859.731	31,9	18.895.089	68,1
1965	10.805.817	34,4	20.585.604	65,6
1970	13.691.101	38,5	21.914.075	61,6
1975	16.869068	41,2	23.478.651	58,2
1980	19.645007	43,9	25.091.950	56,1

Sayım Yılları	**Kentsel Nüfus**	**Oran (%)**	**Kırsal Nüfus**	**Oran (%)**
1980	19.645007	43,9	25.091.950	56,1
1985	26.865757	53,0	23.798.701	46,9
1990	33.326.351	59,0	23.149.684	41,0
2000	44.006.274	64,9	23.797.653	35,1
2000	49.747.859	70,	20.838.397	29,
7		5		5
2010	56.222.356	76,2	17.500.632	23,7
2012	58.448.431	77,3	17.178.953	22,7
2017	74.761.132	92,5	6.049.393	7,5

Halen yürürlükte olan Gecekondu Yasası (775) 30/7/1966 Sayı : 12362 ile yürürlük kazanmıştır. Yasada gecekondu; başkasının arsa ve arazisi üzerinde, sahibinin rızası olmaksızın yapılan, imar mevzuatına aykırı yapılar olarak tanımlanmaktadır. Yasanın; Mevcut gecekonduların ıslahı-tasfiyesi ve yeni gecekondu yapılmasının önlenmesine ilişkin hükümleri içerdiği belirtilmektedir.

İlk dönemlerde gecekondular, sanayi alanlarına yakın bölgelerde, çoğunlukla Devlet arazisi üzerinde ve mevcut yerleşik alan dışında kentin çeperlerinde yapılmıştır. Masum barınma talebine ucuz çözüm olarak görülen gecekondu, bir günde, bir gecede kurulmaları nedeni ile de kavramın ismi, süreye bağlı olarak literatüre geçmiştir. Zamanla Devletin arazisine izinsiz yapılaşmayı kontrol eden legal olmayan örgütlü grupların ortaya çıkması ile farklı bir boyut kazanmıştır. Barınma ihtiyacı ötesinde rant elde etme aracı olarak, birden fazla gecekondu sahipliliği artmaya başlamıştır. Heterojen yapıya sahip alanlar da olmasına karşın, hemşehrilik ve akrabalık ilişkileri, gecekondu alanlarında, ortak özelliklerle kurulan mahallelerin artması ve büyümesini hızlandırmıştır. İlk dönemlerde gecekondular tek katlı, basit gereçlerle, çok kısa sürede inşa edilen bahçeli, nispeten alanı küçük binalardır. Önce aile reisi gelmiştir, iş ve barınma alanı bulduğunda ailesini getirmiş zamanla akraba ve hemşehrileri ile bina sayılarını artırmıştır. Hanedeki nüfus, şehir ortalamalarından yüksektir ve evlenecek çocukları için yeni gecekondular rezerve edilmektedir.

Gecekondu olgusunun; yerleşme talebinden kaynaklanan imar ve barınma sorunu olmasının ötesinde, özellikle ikinci Dünya savaşı sonrasındaki nüfus hareketliliklerinin, kırdan kente göçün, sanayileşme ve kentsel alanların sunduğu olanaklardan daha fazla yararlanma isteğinin de etkilediği sosyo ekonomik değişimin mekandaki örüntüsüdür denilebilir. Kırdaki tarım sektöründe makinalaşma ile birlikte atıl duruma düşen işgücü, toprak kullanımındaki eşitsizlik vd sosyal problemler, kentte sanayi ve hizmet sektöründeki gelişmelerle artan sermayenin ortaya çıkardığı olanaklar, kırdan kente göçün yıllara göre ivmesini artırmıştır. Sektörlere bağlı isdihdam olanaklarının arttığı üç büyük şehir (İstanbul, Ankara, İzmir) göçün en fazla etkilenen şehirler arasındadır.

1940'lı yıllarda resmi kaynaklarda 'barakalar' olarak isimlendirilen gecekondular, az sayıda ve dokuyu bozmadığı düşünülen geçici önemsenmeyecek barınma alanları olarak

görülmüştür. Yerel ve merkezi yönetimin barınma sorunu karşısında yeterli arzı olmaması, hazine arazilerindeki denetim yetersizliği ve imar planı ile yeni yerleşim alanı açılmasındaki gecikmeler, kent çeperlerinde hazine arazileri üzerinde yapılan gecekonduların yarı meşru görünmesini sağlamıştır. Başlangıçta bireysel olarak barakalarda başlayan yerleşme, zaman içinde dayanışma ile başlayan ve giderek nitelik değiştirerek rant elde etmeye yönelik örgütlü faaliyet alanları haline gelmiştir. Gecekondu alanlarının ve nüfusunun artması, seçim arefelerinde gösterilen toleranslı yaklaşımlar, kent dinamiğindeki etkinliğini de artırmış ve belirleyici rol kazanmasının yolunu açmıştır. Barınma sorununu çözmek üzere çıkarılan yasalar, af niteliğinde ve her seferinde belirli bir tarihe kadar yapılan yapıları meşrulaştırmaya yönelik hükümler içermesi nedeni ile, yasa dışı yapılanmaya istenilen çözüm üretilmesinin uzağında kalmış ve aksine imara ve yasaya aykırı yapılaşma faaliyetlerinin artmasına neden olmuştur.

Yasalarla alınmaya çalışılan önlemler, gecekondulaşmaya çözüm getirememiştir. 1980'lerde bir milyon, 2000'de iki milyon [2], 2010'da dört milyonun üzerinde gecekondu olduğu tahmin edilmektedir [3].

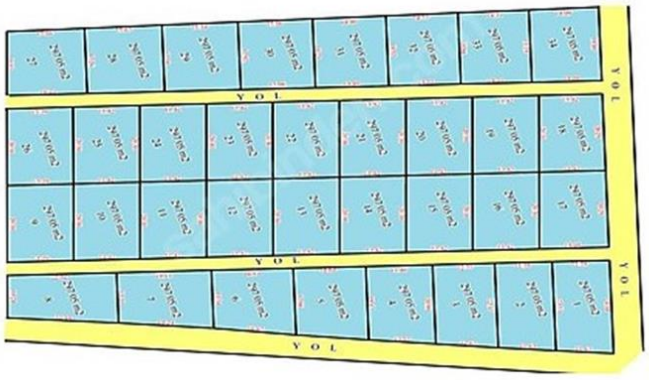
Tablo 2. Türkiye'de Gecekondu Sayısının Kentsel Nüfustaki Payı [4]

Yıllar	***Gecekondu Sayısı***	***Gecekondu Nüfusu***	***Kentsel Nüfustaki Payı %***
1955	*50.000*	*250.000*	*14,7*
1960	*240.000*	*1.200.000*	*16,4*
1965	*430.000*	*2.150.000*	*22,29*
1970	*600.000*	*3.000.000*	*23,6*
1980	*1.150.000*	*5.750.000*	*26,1*
1990	*1.750.000*	*8.750.000*	*33,9*
1995	*2.000.000*	*10.000.000*	*35,0*
2002	*2.200.000*	*11.000.000*	*27,0*
2010	*4.000.000*	*20.000.000*	*30,7*

HİSSELİ PARSEL

Hisseli mülkiyet yasanın 688. Maddesinde [5].; ''paylı mülkiyete birden çok kimse, maddi olarak bölünmüş olmayan bir şeyin tamamına belli paylarla maliktir. Başka türlü belirlenemedikçe paylar eşit sayılır. Paydaşlardan her biri kendi payı bakımından malik hak ve yükümlülüklerine sahip olur. Pay devredilebilir, rehin edilebilir ve alacaklılar tarafından haczettirilebilir.'' Şeklinde ifade edilmektedir. Hisseli parseller,planlı ya da plansız büyük arazilerin, bir çok hisseye bölünerek satılması ile oluşmuştur. Hisseli parselde ortaklığı bulunan kişiler, 141onar141 sahibi olarak, gecekonduya göre kendilerini daha güvende hissetmektedir. Hisseli parsellerde tapuda görünen hisselerin büyük parsel içindeki konumu, kimi zaman özel parselasyon krokileri ile belirlenmiştir. Özel parselasyon krokileri, nadiren noter onaylı, genellikle onaysız, uzman tarafından yapılmamış, resmi kayıtta yeri olmayan dökümanlardır (Şekil 1).

Şekil. 1 Hisseli Özel Parsel Örneği [6]



Bazı hisseli mülkiyetlerde, özel parselasyon krokisi de bulunmamaktadır. Bu parsellerdeki yapılaşma, plansız, ruhsatsız, niteliksiz kaçak yapılardan oluşmaktadır. Genellikle 200-500 M2 aralığında, kendi iç yolları olan sağlıksız yerleşmelerdir. Ancak bu yerleşmelere, gecekondu alanlarında olduğu gibi kamu olanakları ile yol, su, elektrik vb. Altyapı hizmetleri götürülmektedir. Özel parselasyon krokisi bulunsun ya da bulunmasın, resmiyette hisseye denk gelen ana parsel üzerindeki konum belli olmadığı için, ana parselde ilk yapılaşmaya başlayan hisse sahipleri, parseldeki hisse oranları ve konuma bakmaksızın istedikleri kısımda istedikleri büyüklükte yapılarını yapmışlardır. Yapıların plan ve kamu denetimi dışında kaçak olması, bir çok masraf ve bürokrasinin de kolaylıkla aşılmasını sağlamaktatır. Diğer taraftan legal 141onar141 dışındaki örgütlenme ile de kaçak yapılar adeta güvence altına alınmaktadır. . Kentin planlı gelişmesini sağlamak amacı ile oluşturulan imar planı kararları ile çelişen kaçak yapılaşma, planların uygulanmasını olanaksız kılmaktadır.

Şekil. 2. Hisseli Parsel Yerleşme Örneği [7]



03.10.1997 tarihinde yayınlanan 1997/12 sayılı Genelgenin yasal dayanağı 3194 sayılı İmar Kanununun 18 inci maddesinin son fıkrası ile hisseli satışlar yasaklanmıştır ("….imar planı olmayan yerlerde her türlü yapılaşma amacıyla arsa ve parselleri hisselere ayıracak özel parselasyon planları, satış vaadi sözleşmeleri yapılamaz.")

Bu fıkranın amacı imar planı olmayan yerlerde özel parselasyon planına dayalı hisseli satışlarla çarpık yapılaşmanın, bir başka ifadeyle imar mevzuatına uygun olmayan kaçak yapılaşmanın önlenmesidir .

Hisseli mülkiyete göre yapılaşma her zaman hisse oranları ile uyumlu olmamaktadır. Şöyle ki;Tapuda satış yapılırken, hissenin pay ve payda oranlarındaki rakamlar alıcı tarafından hatalı algılanabilmektedir. Örneğin; 3000 M2 bir arazi, 300/30000 oranı ile satıldığında, alıcı parseldeki hissesinin (gerçek durumda 30 M2 olmasına 142onar142) 300 M2 olduğunu düşünmektedir. 1 M2, 25 CM2 gibi 142onar karşılık gelen hisselendirmelerin sayısı uygulamalarda sık rastlanan durumlardır. Durum böyle iken, bilinçli ya da bilinçsizlikle, ana parsel üzerinde örneğin 250 M2 alanda dört beş katlı yapı yapılarak üstelik her bir katın başka kişilere satılmış olduğu da hisseli parseller de görülen örnekler arasındadır. Buna bağlı olarak alanda yapılaşabilecek hissesi olduğu halde diğer maliklerin fazla alan kullanmasından kaynaklı yapı yapamayan hissedarlar da vardır. Hisseli parsellerdeki yapılaşma, yapı yoğunluğunun ön planda tutulduğu, sağlıksız yerleşmeler şeklindedir. Yerleşme bütünü içinde ele alınması gereken yoğunluk, fonksiyon alanları, donatılar, altyapılar vb açısından kent bütünü ile entegre edilemeyen, genel dengeyi bozan, parçacıl, uyumsuz yamalar niteliğindedir. Barınma alanlarının 142onar ihtiyaçları olan eğitim, sağlık vb sosyal kültürel tesislerden yoksundur. Hisseli parsellerin müstakil parsele dönüştürülmesi, gecekonduları da kapsayan mevcut yerleşme sorunların çözümlenmesi af yasalarını gündeme getirmiştir. Ancak af yasaları bir sonraki yasanın zeminini hazırlayan yapılaşmanın önlenmesinde çözüm oluşturamamıştır. Belirtilen yasalara özetle değinilmiştir;

GECEKONDU VE İMAR AFFI YASALARI

5218 [8] ''Ankara Belediyesi'ne, Arsa ve Arazisinden Belli Bir Kısmını Mesken Yapacaklara 2490 Sayılı Kanun Hükümlerine Bağlı Olmaksızın ve Muayyen Şartlarla Tahsis ve Temlik Yetkisi Verilmesi Hakkında Kanun'' ile, konutu olmayan insanları konut sahibi yapılabilmek amacı ile mevcut yapılar korunmuş ve 142onar142e tahsisi için belediye yetkilendirilmiş, bir yıl içinde yapıların bitirilmesi için de 10 yıl geri ödemeli kredi sağlanmıştır. Devletin, konut ihtiyacının çözümü için gösterdiği sınırlı tolerans, diğer alanlarda da gecekonduların hızla artmasına neden olmuştur.

5218 sayılı yasanın arkasından çıkarılan 5228 [9] sayılı yasa (Bina Yapımı Teşvik Kanunu) ile tüm alanlar kapsama alınmış ve benzer kredi avantajı sağlanmıştır. Kooperatifler aracılığı ile, kredi ve arsa tahsisi de yapılarak gecekondulaşmanın önüne geçilmek istenilmiştir (Ankara Yenimahalle, olumlu görülebilecek örnekler arasındadır).

6188 [10] sayılı''Bina Yapımını Teşvik ve İzinsiz Binalar Hakkında Kanun'' sanayileşme faaliyetlerine bağlı olarak İstanbul'da Zeytinburnu, Kağıthane gibi bölgelerde de görülen gecekonduların etkisine bağlı olarak çıkarılmıştır.

Belirtilen yasa, hazine arazilerinin, belediyeler tarafından alınarak, ucuz konut yapılması, iki yıldır belediye sınırları içinde ikamet eden ve önceliği gecekondusu yıkılan ve barınma sorunu olan kişiler olmak üzere, maliyeti üzerinden satılabilmesine olanak sağlamıştır.

7367 [11] sayılı ''Hazineden Belediyelere Devredilecek Arazi ve Arsalar Hakkın Kanun'' da gecekondu yapılmasına önlem olmak üzere hazine arazilerinin belediyelere bedelsiz devrini öngörmektedir.

327 [12] sayılı yasa (1963), 1962 yılından daha önce yapılan ve başbakanlığın gecekondu olarak belirlediği alanlardaki tüm gecekondulara hizmet sağlama amacına yöneliktir.

20.07.1966 onanlı 775 [13] sayılı Gecekondu Kanunu, gecekondu başlığı ile çıkarılan ve halen yürürlükte bulunan en kapsamlı gecekondu yasasıdır. Gecekondu alanlarında, sosyal konut, kamulaştırma, ıslah, tasfiye gibi farklı çözümler öneriliyordu ancak büyük kentlerde ucuz işgücüne ihtiyaç duyulması, yatırımların büyük şehirlere yapılması, bölgesel potansiyellere göre gelişme planı bulunmaması, hazine arazilerini işgal etmek karşılığında etkili yaptırım noksanlığı, hazine arazilerini organize ederek kar elde eden kuruluşların artması ve güçlenmesi, aynı zamanda kırdaki itici faktörlerin devam etmesi geçmişten günümüze gecekondu ve barınma sorununun temelden çözülememesinin ilk başta sayılabilecek nedenleri arasındadır. Yasada belirtilen önlemler, yaptırım gücü ve kaynak gerektiren uygulamalardır. Birbiri arkasından çıkarılan yasaların mevcut oluşumları dolaylı ya da doğrudan 142onar etmesi, gecekondulaşmanın, basit barınma ihtiyacının giderilmesinden çıkıp hazine arazilerini rant amaçlı işgal etmeye dönüştüğünü göstermektedir.

''Gecekondu Kanunu'nda Bazı Değişiklikler Yapılması Hakkında 1990 [14] sayılı Kanun 01.03.1976 tarihinden önce yapıldıkları tespit edilen gecekonduların affını öngörmekte ve 775 sayılı yasanın 21. Maddesine göre uygulama yapılacağını belirtmektedir [15] .

16.03.1983 onanlı 2805 [16] sayılı yasa (''İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Olarak Yapılan Yapılara Uygulanacak İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanunu'nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun''), imar affı ve gecekondu affının net olarak ifade edildiği ilk yasadır. 2 Haziran 1981 tarihinden önce yapılmış olan gecekondular ve imara aykırı yapılaşmayı kapsamaktadır. İlgili yasaya göre sadece İstanbul'da 11.377 kişi yasallaştırma işlemi için başvuru yapmıştır [17]. Toplu gecekondu alanları, kaçak yapılanma, sonraki yıllarda yeni af yasası beklentileri ile yasanın yürürlüğe girmesini takip eden yıllarda artmıştır.

2805 sayılı yasada, ‘‘gecekondular için ıslah imar planlarını geliştiren imar planları uygulanır’’ ibaresi ile," ıslah imar planları" ilk kez yasada yer bulmuştur. Gecekondu sahiplerince yapılan yapıların tesbiti, bulundukları yerin kendilerine tahsisi ve "tapu tahsis belgesi"verilmesi, tapu tahsis belgelerinin ıslah imar planı uygulamaları ile verilecek tapulara esas teşkil edeceği, adı geçen yasa hükümleri arasındadır.

2805 sayılı yasayı takiben, ‘‘İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanunu'nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun’’ ismiyle, 2981[18] sayılı yasa yürürlüğe girmiştir . 2981 sayılı yasa, belirli istisnalar dışında, imar ve gecekondu mevzuatına aykırı olarak inşa edilen bütün yapıları kapsamaktadır. Belediye ve Vilayet adına bazı iş ve işlemlerin yapılması için yetkilendirilen "yeminli özel teknik bürolar"ın kurulması da yasa kapsamında gündeme gelmiştir.

2981 sayılı yasa ile, imara aykırı, planlı plansız yapılan yapılar af kapsamında değerlendirilirken, sonraki yıllarda dönüşüme uygun alan potansiyel alanlara da 143onar oluşturmuştur. Aynı yasa ile, ıslah imar planı uygulamalarında, 0.25 oranında, arsada düzenleme ortaklık payı kesintisi alınabileceği belirtilmektedir ancak zorunluluk ifadesi olmaması ve belirtilen oranda kesinti yapılabilecek alan olmaması nedeniyle uygulama her alanda yapılamamıştır.. 6306 sayılı yasanın 23. Maddesi ile 31 Mayıs 2015 günle geçerli olmak üzere yürürlükten kaldırılmıştır ancak belirtilen tarih iki kez uzatılmıştır ve halen yürürlük devam etmektedir. İmar planları yapılırken uyulması gereken standartların, ıslah planlarında aranmayacağı, imar mevzuatına aykırı yapılarda, harçların alınmasını takiben yapı kullanma izinlerinin verilebileceği de ilgili yasa kapsamında yer almaktadır.

3290 [19] sayılı yasa imar mevzuatına aykırı yapı ve gecekondulara ilişkin kapsamı daha fazla genişletmiştir. İlgili yasa ile konut işlevinden (barınma alanından) ticari işleve dönüşen gecekondular da af kapsamına alınmış, düzenleme ortaklık payı oranı 0.35'e yükseltilmiştir.

3290 sayılı yasadan bir yıl 143onar yürürlük kazanan 3366 [20] sayılı yasa , af kapsamını genişletmiş, gecekondularda tapu tahsis yerine doğrudan tapu verilmesi hükmünü getirmiştir.

Takip eden bir yıl 143sonra gündeme gelen 3414 [21] sayılı yasa ile; işgal edilen gecekondu alanında tahsisle elde edilen ve 20 yıl satış ve devir işlemi kısıtlı olan parseller üzerindeki kısıtlar kaldırılmıştır. Böylelikle, başlangıçta barınma sorununu çözmek üzere geçici barakalar olarak görünen gecekondular, hazine arazilerinde, her çıkarılan yasa ile daha fazla güvence altına alınmış, hazine arazileri el değiştirirken, yerleşmeler de yasal kontrolün dışında büyümüştür.

IV. TARTIŞMA, İMAR AFFI YASALARI, GENEL ÖZELLİKLER

Af yasalarına göre hazırlanan ıslah imar planları ile, mevcut yapılaşma korunmuştur; Parçacıldır, mer'I imar planı ile uyumsuzdur, donatıdan yoksundur, planlama ilkeleri ile bağdaşmamaktadır, teknik eleman imzası olmakla birlikte inisiyatif kullanması kısıtlıdır,

Şekil 3.. Hisseli Parsel Yerleşme Örneği [22]



İmar afları ile kamu kontrolü dışında sağlıksız gelişen alanlar, geçen 50-60 yıllık sürede bir önceki sorunun üzerine inşa edilerek büyümüştür. Kentin doğal ve fiziksel karakteri ile uyumsuz, afet risklerine karşı dirençsizdir. Hazine arazileri uygun bedellerle yapılaşmaya açılmıştır. İmar mevzuatı ve planlara aykırı yapılar affedilmiştir. Arka arkaya çıkarılan tüm af yasaları daha geniş kapsamlı ve toleranslıdır ve buna bağlı olarak mevzuata aykırı yapıların yasaklandığı belirtilmesine 143ontro kaçak yapılanmaya engel olunamamış, yapı yoğunlukları ise yatay ve düşeyde artış göstermiştir. Yasaların uygulamaları, 143ontro alanlarının geliştirilmesi artırılması yönünde katkı sağlamamıştır.

ISLAH İMAR PLANLARI

Belediye ve mücavir alan sınırları içinde veya dışında, mevzuata aykırı yapılmış yapılar, hisseli parsellerde belediye, vakıf ve il özel idareye ait araziler üzerindeki gecekonduların, dengeli, sağlıklı ve düzenli bir kentleşmeye uygun olarak dönüştürülmesini sağlamak için mevcut durum dikkate alınarak çizilen 1/1000 ölçekli imar planlarına ‘‘Islah İmar Planı’’ olarak isimlendirilmektedir [23].

Mer'i plan olmasına 143rağmen, plan hükümlerine göre yapılmamış alanlar da ıslah planlarına konu olmuştur. Islah imar planlarının amacı, dengeli, sağlıklı, düzenli bir kentleşmeye uygun dönüşüm olarak belirtilmesine 143rağmen, aynı zamanda mevcut durumun da korunması önerildiğinden, halihazırda sağlıksız ve donatıdan yoksun olan yerleşmelere ıslah planı ile çözüm üretmek mümkün olmamıştır. 3290 sayılı yasa yönetmeliğinde, Kadastrosu yapılmış ancak imar uygulaması yapılmayan arazilerde vatandaşın fiili olarak kullandığı yerin bir kısmını veya tamamını, bir başka kişiye haricen satışa konu ettiği yerin mahallen ifrazını gösteren krokiye ‘‘özel parselasyon krokisi’’ denilmektedir [24]. Yasal bir nitelik taşımayan özel parselasyon krokisi, ilk kez yönetmelik tanımına girmiştir.

İmar uygulama planları, büyükşehirlerde, ilçe belediye meclisince 143ontr edilmesinin ardından büyükşehire yönlendirilir ve BŞBB meclisinin onayı ile yürürlüğe girmektedir.

Islah imar planları ise ilçe belediye meclisi onayı ile yürürlük kazanmaktadır. Islah planına konu olmadığı halde bazı yerleşim olan ya da olmayan alanlarda, üst yönetim olan büyükşehir 143ontrol143si onayına iletilmeden, ilçe belediye meclisinin onayı ile ıslah planı yapıldığı da görülmektedir.

Islah imar planı onayını takiben ilgili yasanın 10/c maddesi uyarınca parselasyon durumu hazırlanarak askıya çıkarılır. Hisseli mülkiyet ve tapu tahsis belgesi olan hak sahiplerinin

varsa itirazları değerlendirilerek kesinleşen yeni parselasyon tapuya tescil edilir.

Islah imar planı uygulamaları, 3194 [25] sayılı İK'nun 18. Maddesi ruhuna uygun olarak yapılmaktadır ancak 144temel fark; 18. Madde uygulamasında DOP kesintisi zorunludur, ıslah planı uygulamalarında zorunluluk bulunmamaktadır. 18. Madde uygulamasında kesinti sonrası kalan parsel, hak sahibine mutlaka müstakil ya da ortak hisse ile verilir, ıslah planı uygulamalarında ise hisse 144bedele dönüştürülebilir.

Islah imar planları, yerleşme bütünlüğü ile uyumlu değildir, parçacıldır, mer'I imar planı ile uyumsuzdur, donatıdan yoksundur, planlama ilkeleri ile bağdaşmamaktadır, teknik eleman imzası olmakla birlikte teknik elemanın inisiyatif kullanması kısıtlıdır. Mevcut durum korunduğu için, yatayda maksimum alan kullanarak çok katlı yapı yapılan alanlarda yapı yoğunluk değerleri artmış ancak artan yoğunluğun ihtiyacı olan donatılar ayrılamamıştır.

KENTSEL DÖNÜŞÜM

İmar afları ile kamu kontrolü dışında sağlıksız gelişen alanlar, geçen 50-60 yıllık sürede bir önceki sorunun üzerine inşa edilerek büyümüştür. Kentin doğal ve fiziksel karakteri ile uyumsuz, afet risklerine karşı dirençsizdir.

Kentsel dönüşüm yasası olarak bilinen 6306 [26] sayılı ''Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'', isminden de anlaşılacağı üzere, afet riski taşıyan alanların dönüştürülmesine yöneliktir. Yukarıda bahsi geçen sağlıksız, yaşam kalitesi yetersiz, çoğunlukla gecekondu ve imara aykırı yapılarla gelişmiş yerleşmeler de, 6306 sayılı yasa kapsamında dönüştürülme potansiyeli olan alanlardır. Yasaya göre, belirtilen riskli alanlarda her türlü plan yapma yetkisi, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na verilmiştir. Riskli olarak tesbit edilen yapıların 60 gün içinde yıkılması gerekmektedir. Devletin kararlılığını göstermesi açısından bu uygulama önem arzetmektedir. Ancak halen yürürlükte olan yasanın uygulanmasında da sürekli ilave hükümler çıkarılmasına neden olan aksaklıklar yaşanmaktadır. Riskli alan tesbiti, Devlet eliyle yapılabildiği gibi şahıs başvuruları ile de başlatılabilmektedir. Alansal olarak yapılan riskli alan tesbitlerinde yerinde dönüşüm ilkesi, her zaman uygulanamamaktadır. Bireysel dönüşüm faaliyetlerinde kimi zaman sağlam binalar riskli, riskli binalar sağlam raporu alabilmektedir. Riskli alan olarak ilan edilen bölgelerde genellikle yeniden yapılan imar planlarına göre yapılaşma koşulları belirlenmektedir. Uygulama sorumluluğu alan firmalar, genellikle, ilave yapı yoğunluğu talebiyle, kat karşılığı anlaşması yaparak sözleşme imzalamaktadır. Geçmişte gecekondu ve hisseli mülkiyet uygulamaları ile gelişmiş alanlar, imar affı yasalarının sağladığı toleranslarla, üst ölçeklerdeki çevre düzeni ve nazım imar planlarının önerdiği nüfus değerlerini aşarak yapılaşmış, mevcut durumda yüksek yoğunluklu alanlardır.

Şehir planlama ilkeleri ve mer'i yönetmeliklere göre yapılan genel hesaplamalarda, orta yoğunlukta bir yerleşmede, 144donatı oranı 0.60 civarındadır. Kentsel dönüşüme konu olan, orta yoğunluk değerlerinin birkaç katı yoğunluğa göre ise yeterli 144donatı alanı ayrılabilmesi mümkün görünmemektedir. Bu nedenle, donatı ihtiyacının, ulaşımda, eğitimde, sağlık ve rekreasyon gibi 144temel ihtiyaç alanlarında karşılanmasının kentsel dönüşüm uygulamalarında da güç olacağı söylenilebilir.

İMAR BARIŞI

3194 sayılı İmar yasasına eklenen geçici 16. Madde ile; [27]"afet risklerine hazırlık kapsamında ruhsatsız, ruhsat ve eklerine aykırı yapıların kayıt altına alınması amacıyla imar barışının sağlanması için 31.12.2017 tarihinden önce yapılmış yapılar için yapı kayıt belgesi verilebileceği" belirtilmiştir. Buna göre, istisnalar dışında, işlev ve yoğunluk itibarıyle mevzuata aykırı tüm yapıların kayıt altına alınmasına olanak sağlanmıştır. İmar barışının, af olmadığı, yapı yıkıldığında mer'i plan hükümlerinin geçerli olacağı belirtilmektedir. İmar barışı ile kayıt altına alınan yapıların statik koşullarının sorumluluğu, başvuru sahibindedir. Bu şekilde başvuru sahibi bir anlamda ödev üstlenmiştir, Devletin her konuda desteğini beklemek yerine içinde bulunduğu yapının 144kontrol görevi öncelikle kendisine verilmiştir. İmar barışı ile kayıt altına alınan imar ve eklerine aykırı yapıların, sonraki uygulamalarda, riskli alan ilan edilecek potansiyel bölgeler olduğu tahmini yapılabilir.

İMAR UYGULAMALARI VE İMAR HAKKI TRANSFERİ

Nüfusun belirli bölgelerde yoğunlaşması, beraberinde barınma ile birlikte sosyal ve kültürel donatı alan talebini de artırmaktadır. İmar planlarında şehircilik ilkeleri, yasa ve yönetmelikler çerçevesinde oluşturulan plan kararlarının uygulamaya geçmesindeki en önemli güçlük, donatı alanları için yeterli alan olmamasından kaynaklanmaktadır. İK'nun 18. madde uygulaması, takas, kamulaştırma gibi imar uygulama araçlarının her zaman, her koşulda uygulanması mümkün olmamaktadır. 18. Madde uygulaması, yapılaşma oranının neredeyse 010'u geçmediği bölgelerde donatı elde edilmesi adına uygun bir yöntem olarak kabul edilebilir ancak yapılaşmış alanlarda 18. Madde uygulaması, çözümü mümkün olmayan sorunların ortaya çıkmasına neden olmaktadır. Takas aracı, mülkiyet sahibinin rızası ve denklik esasına dayanmaktadır. Genellikle takas yapılabilecek yeterliliğe sahip arsa bulunmaması, çok sayıda mülkiyet sahibinin rızasının alınamaması vb. nedenlerle bu yöntemin de uygulanabilmesi kısıtlıdır. Kamulaştırma, gerekli görülen durumlarda başvurulan bir araçtır ancak, planlarla belirlenen tüm donatı alanlarının kamulaştırma aracı ile elde edilmesi kaynak gerektirir. Kamu bütçesinin yeterli olmaması, farklı uygulama araçlarını gündeme taşımıştır.

Literatüre son yıllarda giren imar hakkı transferi, "kentsel dönüşüm"alanlarında da uygulamayı kolaylaştıran araçlar arasında sayılabilir. İmar hakkı transferi "kamu adına donatı elde edilmek üzere, özel parsel üzerindeki hakların, kısmen ya da tamamen başka bir alana taşınması işlemidir'"şeklinde tanımlanabilir. İmar hakkı transferi, takasla eşdeğer bir araç gibi görünebilir ancak takas, kamu ve özel mülk sahibinin anlaşması ve rızasına bağlıdır, imar hakkı transferi ise eşdeğerlik ilkeleri çerçevesinde kamunun re'sen yapabileceği uygulamadır.

Benzer uygulamalar nispeten küçük alanlarda farklı isimlerle yapılmıştır ancak bölgesel ölçekteki alan uygulamaları için yeni yasal düzenlemelere ihtiyaç vardır.

V. SONUÇ

Kentsel yerleşim alanlarındaki yaşam kalitesini yükseltme amacı ile yapılan faaliyetler, Ülke düzeyindeki sosyoekonomik dönüşüm ile paralellik sağlayamamıştır. Birbirini takip eden her yasanın, öncekine oranla daha toleranslı olması, sorunların büyümesindeki en önemli faktörler arasındadır. Af yasaları ile büyüyen sağlıksız yerleşim alanlarında, kentsel dönüşüm ile iyileştirme çabaları gözlenmektedir. Kentsel dönüşüm çalışmalarının mülkiyet sahiplerince bireysel karşılanması finansal sorunlar nedeniylke, genellikle mümkün değildir. İnşaat firmaları aracılığı ile gerçekleşen dönüşüm ise, inşaat firmalarının ek yapılaşma taleplerine göre planlardaki yoğunluk değerlerinin yeniden belirlenmesi, başka bir ifade ile artırılmasını gündeme getirmektedir. Dönüşüm potansiyeli olan gecekondu ve hisseli mülkiyet alanlarında, af yasalarına göre yapılan ıslah imar planları ile yoğunluklar, orta yoğunluk değerlerinin üzerine çıkmış ve yasallaşmıştır.

Şehir planlama ilkeleri ve mer'i yönetmeliklere göre yapılan genel hesaplamalarda, orta yoğunlukta bir yerleşmede, donatı oranı 0.60 civarındadır. Kentsel dönüşüme konu olan, alanlarda, orta yoğunluk değerlerinin birkaç katı yoğunluğa göre ise yeterli donatı alanı ayrılabilmesi mümkün görünmemektedir. Bu nedenle, donatı ihtiyacının, ulaşımda, eğitimde, sağlık ve rekreasyon gibi temel ihtiyaç alanlarında karşılanmasının güç olacağı söylenilebilir. İmar planları, planlı gelişmenin aracı olan yasa hükmünde belgelerdir. Ancak planların hayata geçmesi, bölgesindeki yaşam kalitesini artırması, donatıların kamu eline geçmesi ile doğru orantılıdır. Yapı yoğunluğu paralelinde, donatı için kamu alanına ihtiyaç da artmaktadır. Takas, 18. Madde uygulaması, kamulaştırma gibi imar uygulama araçlarının yüksek oranda donatıları karşılama olanağı kısıtlıdır. 6306 sayılı yasada, imar haklarının başka bir alana aktarılmasına ilişkin ifade ile yer alan imar hakkı transferi ile, mülkiyet hakkı; arsa, yapılaşma hakkı, ya da bedele dönüştürülebilecektir. İmar hakkı transferine konu olan alanın fiziki analizleri, elde edilecek donatının hinterlandı, sınır belirleme çalışmalarında önem arzetmektedir. Diğer taraftan; geçmişten günümüze büyüyen sorunlarla gelen yerleşme alanlarındaki yaşam kalitesinin yükseltilebilmesi için fırsat olarak değerlendirilebilecek imar hakkı transferi aracının dikkatli kullanılması gerekmektedir. İmar hakkı transferi ile elde edilen alanlardaki kamusal niteliğin yasalarla güvenceye alınması, kamuya duyulan güveni artıracaktır ve plan uygulamalarını kolaylaştıracaktır.

KAYNAKLAR

[1] TUİK, 2019, a Kasparoğlu, (2019), Türkiye'de kentleşme süreci, imar affi yasalari ve imar barışı

[2] DİE, (2001). a Kasparoğlu, (2019), Türkiye'de kentleşme süreci, imar affi yasalari ve imar barışı

[3] Keleş, R., 2010. Kentleşme Politikası, İmge Kitabevi, 494, Ankara.

[4] Kasparoğlu, (2019), Türkiye'de kentleşme süreci, imar affi yasalari ve imar barışı

[5] R.G.(2001), TÜRK MEDENİ KANUNU, 8/12/2001/ 24607

[6] URL https://www.google.com.tr/search?q=%C3%B6zel+parselasyon+krokisi&sxsrf=ACYBGNQ1160CM816ZqGWInysbZ63yr7AJA:1574084522102&source=lnms&tbm=isch&sa=X&ved=0ahUKEwjv6aTm8fPlAhXnyKYKHU0fCyQQ_AUIESgB&biw=1007&bih=587#imgrc=fAEPFFHCGoE5VM

[7] URL https://www.google.com.tr/search?q=%C3%B6zel+parselasyon+krokisi&sxsrf=ACYBGNQ1160CM816ZqGWInysbZ63yr7AJA:1574084522102&source=lnms&tbm=isch&sa=X&ved=0ahUKEwjv6aTm8fPlAhXnyKYKHU0fCyQQ_AUIESgB&biw=1007&bih=587#imgrc=8AXlJcys7IE0DM

[8] R.G.(1948), 5218 , Ankara Belediyesi'ne, Arsa ve Arazisinden Belli Bir Kısmını Mesken Yapacaklara 2490 Sayılı Kanun Hükümlerine Bağlı Olmaksızın ve Muayyen Şartlarla Tahsis ve Temlik Yetkisi Verilmesi Hakkında Kanun 22.06.1948/6938

[9] R.G. (1948), 5228, "Bina Yapımını Teşvik Kanunu", 06.07.1948/6950

[10] R.G. (1953), 6188, ''Bina Yapımını Teşvik ve İzinsiz Binalar Hakkında Kanun'' , 29.07.1953/8470

[11] R.G. (1959), 7367, ''Hazineden Belediyelere Devredilecek Arazi ve Arsalar Hakkında Kanun'', 29.07.1959/10265

[12] R.G. (1963), 327, "6785 sayılı İmar Kanununa geçici bir madde eklenmesi hakkında Kanun 12 EYLÜL 1963/11503

[13] R.G. (1966), 775, Gecekondu Kanunu, 30.07.1966 /12362 R. G.

[14] R.G. (1976), 1990, ''Gecekondu Kanunu'nda Bazı Değişiklikler Yapılması Hakkında kanun, 06.05.1976/15558

[15] Tercan, (1996). Günümüze Değin İmar Afları. TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını, 1-4, Ankara

[16] R.G. (1983), 2805, ''İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Olarak Yapılan Yapılara Uygulanacak İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanunu'nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun'', 21.03.1983/17994

[17] Kasparoğlu, (2019), Türkiye'de Kentleşme Süreci, İmar Affi Yasalari ve İmar Barışı

[18] R.G. (1984), 2981, ''İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanunu'nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun'' 08.03.1984/18335

[19] R.G. (1986), 3290, 24.2.1984 Tarih ve 2981 Sayılı Kanunun Bazı Maddelerinin Değiştirilmesi ve Bu Kanuna Bazı Maddeler Eklenmesi Hakkında Kanun, 07.06.1986/19130

[20] R.G. (1987), 3366, 22.5.1986 Tarih ve 3290 Sayılı Kanun ile Değişik 24.2.1984 Tarih ve 2981 Sayılı Kanunun Bazı Maddelerinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun 26.05.1987/19471

[21] R.G. (1988), 3414, 775 Sayılı Gecekondu Kanununun bazı hükümlerinin değiştirilmesi hakkında 3.5.1985 tarih ve 247 sayılı kanun hükmünde kararname ile bu kanun hükmünde kararnamenin iki maddesinde değişiklik yapılmasına dair 16.8.1985 tarih ve 250 sayılı kanun hükmünde kararnamenin değiştirilerek kabulü hakkında Kanun, 11.03.1988/19751

[22] URL https://www.google.com.tr/search?q=%C4%B1slah+imar+plan%C4%B1+nedir&sxsrf=ACYBGNRSgZxnYjUxqTWfZTyMgLPw81hUAw:1574286115706&source=lnms&tbm=isch&sa=X&ved=2ahUKEwiSgc7l4PnlAhV3QkEAHVFDDocQ_AUoAXoECBcQAw&biw=1206&bih=587#imgrc=4Xh390ugoYd9qM

[23] Kasparoğlu, (2019), Türkiye'de Kentleşme Süreci, İmar Affi Yasalari ve İmar Barışı

[24] Kasparoğlu, (2019), Türkiye'de Kentleşme Süreci, İmar Affi Yasalari ve İmar Barışı

[25] R.G. (1985), 3194, İmar Kanunu, 9/5/1985/ 18749

[26] R.G. (1912), 6306, ''Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'' 31.05.2012/28309

[27] R.G. (1918), 3194 sayılı İmar yasasına eklenen geçici 16. Madde, EK 11/5/2018-