

İmar Affı/Barışının Tarihsel Süreci ve Teknik, Hukuki, Toplumsal Boyutu

İlknur Fatma Dönmez^{1, *}, Erdinç Örsan Ünal²

¹Ankara Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Ana Bilim Dalı, 06660, Ankara.

²Hacettepe Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Geomatik Mühendisliği Bölümü, 06800, Ankara.

Özet

İmar ve yapı kurallarına uyulmaksızın ve gerekli izinler alınmaksızın yapılan konutların hukuki durumu “imar suçu”dur. Devlet dar gelirli ve yoksul vatandaşlarına konut arzında yetersiz kaldığı için bu yapılaşma şekli yıllar içinde artarak kontrol edilemez hale gelmiştir. İç ve dış göçler, tarım sektörünün durumunun kötüye gitmesi ve yetersiz arazi yönetim politikaları yüzünden kırsal alanlardaki insanların, kentlerde hizmet sektöründe çalışmayı cezbedici bulması gibi makro boyuttaki sorunlar nedeniyle ‘ucuz konut’ stoku talebi gittikçe büyümüştür. Ekonomik sisteme dâhil edilemeyen bu konutlar, devlet tarafından sosyo-ekonomik ve toplumsal bir gerçeklik olarak kabul görmüştür. Devletin bu kabulüyle belli dönemlerde “imar afları” söz konusu olmuştur, günümüzde de 3194 sayılı İmar Kanunu’nun geçici 16.maddesi ile gündeme gelen ‘imar barışı’ kavramı, daha önceki imar affı yasalarının kapsamını genişleterek bu konunun güncelliğini sürdürmesini sağlamıştır. Bu kanunla 31 Aralık 2017 tarihinden önce ruhsatsız veya ruhsat eklerine aykırı olarak yapılmış yapılar için imar barışına başvurulabilecek ve yapı kayıt belgeleri alınabilecektir.

Hukuki açıdan bakıldığında; İmar barışının kişilere bir tapu belgesi sağlamayıp, alınan yapı kayıt belgesinin yıkım kararına karşı kullanılabilir bir belge olması ve bu belge ile elektrik, su vb. hizmetlerden yararlanabileceği bilinmektedir. Bu belge için yüksek meblağlarda ücretler ödenmesine rağmen, binanın yıkımına ya da kentsel dönüşüme girmesine kadar geçerli olması sorun arz edecektir. Binalar için yenileme ya da yıkım istenmesi halinde taşınmazın bulunduğu bölgeye ait mevcut imar planı uygulanacaktır. Örneğin, bölgede imar hakkı 4 kat, fiili durum 6 kat ise yapı kayıt belgesine bağlanmış olan 2 katın hukuki durumu ne olacaktır?

Ekonomik bağlamda imar barışının gerekçelerinden biri de, sayısı azımsanamayacak düzeylerde olan bu yapı stokunun ekonomik sisteme dâhil edilememesi ve yapı kayıt belgeleri ile yasallaşma sürecinden sonra ekonomik olarak bir değer kazanacağı yani teminat olarak gösterilebilecek olması idi ancak mevcut imar hakkının uygulanacak olmasının, banka kredilerinin alınması ve bunların uygulanması konularında çekinceler yarattığı görülmektedir. Yapı kayıt belgesi alınmış olsa dahi bina yıkıldığında imar planından dolayı kaçak katlar yapılamayacağı için bankalar bu durumu göz önüne alarak kredi vermeme yoluna gidebilecektir. Öte yandan yapı kayıt belgelerine ödenen ücretlerin devlete getirisi, projelendirme aşamasının mühendislik ve mimarlık sektörünü canlandırması da göz ardı edilememektedir.

Bu çalışmada; sağlıklı ve güvenli bir çevrede yaşama hakkının var olabilmesi için atılması gereken adımların Türkiye koşullarında değerlendirilebilmesi amacıyla konu farklı yönlerden ele alınmıştır. Hukuki, ekonomik ve toplumsal açıdan mevcut imar ve yapılaşma koşullarının birlikte değerlendirilmesi önem arz etmektedir. Sonuç olarak; İmar aflarının ve imar barışının tüm boyutlarını anlayabilmek için öncelikle tarihsel süreci değerlendirmek ve günümüzde gelinen noktayı analiz etmek gerekmektedir. Bu çalışmada imar afları, 775 sayılı kanun öncesi dönem; 775 sayılı kanun sonrası dönem; 6/6/2018 tarihinde yapı kayıt belgelerinin verilmesi ile ilgili 3194 sayılı imar kanununa eklenen geçici 16.madde ile imar barışı süreci, bu süreçte yaşanan sorunlar, olumlu ve olumsuz yanları ekonomik, sosyolojik ve hukuki bağlamda analiz edilecektir.

Anahtar Sözcükler:

İmar barışı, imar affı, yapı kayıt belgesi