



**T.C.**  
**KONYA TEKNİK ÜNİVERSİTESİ**  
**LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ**



**İMAR BARIŞININ TEKNİK VE SOSYAL**  
**ETKİLERİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ**

**Murat KIR**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ**

**Harita Mühendisliği Anabilim Dalı**

**Şubat-2025**  
**KONYA**  
**Her Hakkı Saklıdır**

## TEZ KABUL VE ONAYI

Murat KIR tarafından hazırlanan “İMAR BARIŞININ TEKNİK VE SOSYAL ETKİLERİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ” adlı tez çalışması .../.../... tarihinde aşağıdaki jüri tarafından oy birliği / oy çokluğu ile Konya Teknik Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü Harita Mühendisliği Anabilim Dalı’nda YÜKSEK LİSANS TEZİ olarak kabul edilmiştir.

### Jüri Üyeleri

### İmza

#### Başkan

Doç.Dr.Fadim YAVUZ  
(Necmettin Erbakan Üniversitesi)

.....

#### Danışman

Prof.Dr.Tayfun ÇAY  
(Konya Teknik Üniversitesi)

.....

#### Üye

Dr.Öğr.Üyesi Şaban İNAM  
(Konya Teknik Üniversitesi)

.....

Yukarıdaki sonucu onaylarım.

Prof. Dr. Mevlüt UYAN  
Enstitü 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.

Murat KIR

Tarih: .../.../2025

## ÖZET

### YÜKSEK LİSANS TEZİ

## İMAR BARIŞININ TEKNİK VE SOSYAL ETKİLERİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Öğrencinin Murat KIR

Konya Teknik Üniversitesi  
Lisansüstü Eğitim Enstitüsü  
Harita Mühendisliği Anabilim Dalı

Danışman: Prof. Dr. Tayfun ÇAY

2025, 88 Sayfa

Jüri

Prof. Dr. Tayfun ÇAY  
Doç.Dr. Fadim YAVUZ  
Dr.Öğr.Üyesi Şaban İNAM

7143 Sayılı, Vergi ve Diğer Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanunda yer alan ve 3194 Sayılı İmar Kanunu'na da eklenen geçici 16. madde ile uygulamaya konulan İmar Barışı Düzenlemesi ile Ülkemizdeki kaçak yapı ve hazine arazilerinin işgaline ilişkin düzenleme yapılmış olup; E-Devlet Sistemi üzerinden vatandaşların beyanlarına göre Yapı Kayıt Belgeleri düzenlenmiştir.

Bu çalışma ile ülkemizde 2018 yılında çıkarılan İmar Barışı yasası sonrasında vatandaşların Yapı Kayıt belgesi aldıktan sonra karşılaştıkları sorunları, çevreleri ile yaşadıkları problemleri, İmar Barışının kaçak yapılaşma konusunda yarattığı etkiyi gerek imar barışı başvuru yapmayan ve başvuru yapan vatandaşlar üzerinde araştırma yapılmış ve Konya ilinde alınan imar barışı başvuruların durumları ve denetim faaliyetleri sonuçlarına ilişkin veriler incelenerek değerlendirmeler yapılmıştır.

İmar affına başvuru ve ödeme sürecinin uzatılmasının korunması gereken alanlarda tahribata sebep verdiği, aynı zamanda vatandaşın E-Devlet üzerinden bedel arttırıcı işlemler ile güncelleme yapabildiği, bu uygulamaların yeni bir uygulama çıkacağı beklentisini arttırdığı, insanları kaçak yapılaşmaya teşvik ettiği ve buna yönelik yapılması gereken bazı yasal düzenlemelere ihtiyaç duyulduğu tespit edilmiştir. Vatandaşların kaçak yapılaşma konusunda bilinciz davrandığı ve kaçak yapılaşmayı normal karşıladığı görülmüştür.

**Anahtar Kelimeler:** İmar Barışı, Kaçak Yapı, Mülkiyet, Yapı Kayıt Belgesi, İmar Affı Kanunu

## **ABSTRACT**

## **MS THESIS**

### **Evaluation of The Technical and Social Effects of Zoning Peace**

**Murat KIR**

**Konya Technical University  
Institute of Graduate Studies  
Department of Geomatics Engineering**

**Advisor: Prof. Dr. Tayfun ÇAY**

**2025, 88 Pages**

**Jury**

**Prof. Dr. Tayfun ÇAY  
Doç.Dr. Fadim YAVUZ  
Dr.Öğr.Üyesi Şaban İNAM**

With the Zoning Peace Regulation, which was put into practice with the temporary article 16 included in the Law No. 7143 on the Restructuring of Taxes and Certain Other Receivables and Amending Certain Laws and added to the Zoning Law No. 3194, a regulation has been made regarding the occupation of illegal buildings and treasury lands in our country. ; Building Registration Certificates were issued according to the declarations of citizens via the E-Government System.

In this study, following the Zoning Peace Law enacted in our country in 2018, the problems faced by the citizens after receiving the Building Registration Certificate, the problems they experienced with their environment, the impact of the Zoning Peace on illegal construction, and the citizens who did not apply for the Zoning Peace and those who applied were researched and the zoning peace received in Konya province. Evaluations were made by examining the data regarding the status of the applications and the results of the audit activities.

The extension of the application and payment process for zoning amnesty causes destruction in areas that need to be protected, at the same time, citizens can make updates with price increasing transactions via E-Government, these applications increase the expectation of a new application, encourages people to engage in illegal construction, and some legal regulations need to be made for this purpose. It was determined that it was needed. It has been observed that citizens act unconsciously about illegal construction and consider illegal construction as normal.

.....

**Keywords:** Construction peace, illegal construction, property, construction registration certificate, Constitutional Amnesty Law

## ÖNSÖZ

Bu çalışmamda İmar Barışı olarak da bilinen yasa ile 2018 Yılı sonrasında düzenlenen Yapı Kayıt Belgesinin etkilerini teknik ve sosyal açıdan yarattığı etkileri inceledim. Buradan elde edilen değerlendirmeler ile gelecekte bu ve benzeri uygulamaların yarattığı ve yaratabileceği sorunların önüne geçebilmek amaçlı öneriler verilmektedir.

Bana bu çalışmanın her bölümünde ilham veren, destekleyen danışmam hocam Sayın Prof. Dr. Tayfun Çay'a ve İmar Barışı işlemlerinde çalışan kıymetli mesai arkadaşlarıma, her zaman yanımda olan ve desteklerini esirgemeyen eşim Hüsniye'ye ve çocuklarım Defne ve Ayhan Efe'ye teşekkür ederim.

Murat KIR  
KONYA-2025



## İÇİNDEKİLER

|                                                                           |      |
|---------------------------------------------------------------------------|------|
| ÖZET .....                                                                | iv   |
| ABSTRACT.....                                                             | v    |
| ÖNSÖZ .....                                                               | vi   |
| İÇİNDEKİLER .....                                                         | vii  |
| ŞEKİL LİSTESİ.....                                                        | viii |
| TABLO LİSTESİ.....                                                        | ix   |
| 1. GİRİŞ.....                                                             | 1    |
| 1.1. Çalışmanın Önemi .....                                               | 1    |
| 1.2. Çalışmanın Amacı.....                                                | 3    |
| 1.3. Çalışmanın Kapsamı.....                                              | 5    |
| 2. KAYNAK ARAŞTIRMASI .....                                               | 7    |
| 2.1 Yasal Mevzuat .....                                                   | 11   |
| 3. MATERYAL VE YÖNTEM.....                                                | 16   |
| 4. İMAR BARIŞININ TEKNİK ANALİZİ .....                                    | 20   |
| 4.1. Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar .....         | 22   |
| 4.2. Yapı Kayıt Belgesinin Kullanım Yerleri.....                          | 22   |
| 4.3. Yapı Kayıt Belgesi Düzenlenemeyecek Yapılar .....                    | 23   |
| 4.4. Konya İlinde İmar Barışı Başvuruları.....                            | 23   |
| 4.4.1. Konya İlinde Başvuru Sayısı.....                                   | 24   |
| 4.4.2. Başvuru Tipi.....                                                  | 26   |
| 4.4.3. Yapı Sınıfı .....                                                  | 27   |
| 4.4.4. Denetim .....                                                      | 28   |
| 4.4.5. Konya İlinde Denetim Faaliyetleri Sonucunda Yapılan İşlemler ..... | 41   |
| 5. ANKET ÇALIŞMASININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....                             | 44   |
| 5.1. İmar Barışının Sosyal Etkileri Konulu Anket Çalışması .....          | 44   |
| 5.1.1. Anket Çalışması Ön Sorular .....                                   | 45   |
| 5.1.2. İmar Barışına Başvuru Yapmayanlara Sorulan Sorular.....            | 47   |
| 5.1.3. İmar Barışına Başvuru Yapanlara Sorulan Sorular .....              | 52   |
| 6. TARTIŞMA.....                                                          | 60   |
| 7. SONUÇLAR VE ÖNERİLER .....                                             | 68   |
| KAYNAKLAR .....                                                           | 75   |

|             |    |
|-------------|----|
| EKLER ..... | 78 |
|-------------|----|

|                |                                  |
|----------------|----------------------------------|
| ÖZGEÇMİŞ ..... | Hata! Yer işareti tanımlanmamış. |
|----------------|----------------------------------|

## ŞEKİL LİSTESİ

|                                                                                                                                       |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Şekil 4.1: Yapı Kayıt Belgesi örneği (Anonim, 2019) .....                                                                             | 21 |
| Şekil 4.2: Konya İlinde İmar Barışı Başvuru Sayıları ve Ödenen Ücretler (Anonim, 2019) .....                                          | 24 |
| Şekil 4.3: Konya İlindeki Başvurunun Türkiye Geneline Toplam Başvurudaki Yüzdesi (Anonim, 2019)25                                     |    |
| Şekil 4.4: Konya İlinde Başvuru sonrası Aktif YKB İle İptal Edilen YKB Oranları (Anonim, 2024) .....                                  | 26 |
| Şekil 4.5: Başvuru Tipine Göre Konya İlinde YKB 'lerin Yüzdesel Dağılımı (Anonim, 2019) .....                                         | 27 |
| Şekil 4.6: Yapı Sınıflarına göre Konya İlinde YKB'lerin Yüzdesel Dağılımı (Anonim, 2019) .....                                        | 28 |
| Şekil 4.7: 2018 Yılına ait Google Earth Uydu Görüntüsü (Meram ilçesi Karahüyük Mahallesi).....                                        | 29 |
| Şekil 4.8: 2024 Yılına ait Google Earth Uydu Görüntüsü (Meram İlçesi, Karahüyük Mahallesi) .....                                      | 29 |
| Şekil 4.9: YKB Detay Sayfası (Anonim, 2019).....                                                                                      | 31 |
| Şekil 4.10: İmar Barışı Başvuru Ekranı -1- (URL 3).....                                                                               | 32 |
| Şekil 4.11: İmar Barışı Başvuru Ekranı -2- (URL 3).....                                                                               | 33 |
| Şekil 4.12: Metruk Bina Örneği -1- (Anonim, 2019).....                                                                                | 34 |
| Şekil 4.13: Metruk Bina Örneği -2- (Anonim, 2019).....                                                                                | 34 |
| Şekil 4.14: Doğal Sit Alanında YKB ile Yapılaşma Örneği Gösterir Fotoğraf Meram -1- .....                                             | 35 |
| Şekil 4.15: Orman Parselinde Kalan YKB'li Yapı Derbent ilçesi /Mülayim Mahallesi (Anonim, 2019)...                                    | 36 |
| Şekil 4.16: Merada YKB ile 2017 Sonrası Yapılaşma Örneği Gösterir Uydu Görüntüleri<br>Seydişehir/Tepecik Köyü (Anonim, 2023) .....    | 37 |
| Şekil 4.17: Bakanlık talimatı (Anonim, 2023) .....                                                                                    | 38 |
| Şekil 4.18: Parsellere Çoklu Yapılar Yapılmasına Örnek 2018 Yılı Google Earth Uydu Görüntüsü 1<br>(Meram).....                        | 39 |
| Şekil 4.19: Parsellere Çoklu Yapılar Yapılmasına Örnek 2022 Yılı Google Earth Uydu Görüntüsü 2<br>(Meram).....                        | 39 |
| Şekil 4.20: Taşkın Yapı Örneği (Anonim, 2019).....                                                                                    | 40 |
| Şekil 4.21: Konya İlinde Ücret Yatırılan/Yatırılmayan YKB Belgelerin Başvuru Sayısına Oranı (Anonim,<br>2019) .....                   | 42 |
| Şekil 4.22: 0 Ada 0 Parsel Olarak Alınan YKB'lerin Aktif YKB'ye Oranı (Anonim, 2019).....                                             | 43 |
| Şekil 5.1: Katılımcıların İmar Barışı gelirinin kullanım yerleri hakkındaki düşünceleri .....                                         | 46 |
| Şekil 5.2: Katılımcıların İmar Barışı hakkında düşünceleri .....                                                                      | 47 |
| Şekil 5.3: Katılımcılara göre İmar Barışının faydaları .....                                                                          | 48 |
| Şekil 5.4: Katılımcılara göre İmar Barışının zararları.....                                                                           | 49 |
| Şekil 5.5: Katılımcılara göre kaçak yapılaşmaya iten nedenler .....                                                                   | 50 |
| Şekil 5.6: Katılımcıların İmar Barışının sosyal etkilerine yönelik görüşleri .....                                                    | 51 |
| Şekil 5.7: İmar Barışından faydalanan katılımcıların İmar Barışı hakkında düşüncesi .....                                             | 52 |
| Şekil 5.8: Katılımcıların kaçak yapıları nedeniyle olan sorunların çözülme düzeyi.....                                                | 53 |
| Şekil 5.9: Katılımcıların İmar Barışından faydalanmaları sonrasında sosyal çevre ve Kamu kurumları ile<br>sorun yaşama durumları..... | 53 |
| Şekil 5.10: Katılımcıların yapılarının değerinin artma durumu .....                                                                   | 54 |
| Şekil 5.11: YKB ile satış ilanı örneği (URL 4).....                                                                                   | 55 |
| Şekil 5.12: YKB ile altyapı hizmetlerine ulaşmada karşılaşılan problemler .....                                                       | 56 |
| Şekil 5.13: Kaçak yapılara kesilen cezaların kaldırılma durumu.....                                                                   | 57 |
| Şekil 5.14: Katılımcıların İmar Barışı başvuru ücretleri hakkında düşünceleri.....                                                    | 57 |
| Şekil 5.15: Katılımcıların yeni bir İmar Barışına ihtiyaç duyma düzeyi .....                                                          | 58 |
| Şekil 5.16: Katılımcıların İmar Barışı sonrasında altyapı hizmetlerine ( Yol, Su, Elektrik, Kanalizasyon)<br>ulaşma düzeyi .....      | 59 |
| Şekil 6.1: Meram-Karahüyük Mahallesiine ait 2022 yılı Google Earth Uydu Görüntüsü .....                                               | 61 |
| Şekil 6.2: Meram-Karahüyük Mahallesiine ait 2024 yılı Google Earth Uydu Görüntüsü .....                                               | 62 |
| Şekil 6.3: 2024 Yılı İlave Yapılaşma Örneği 1 (Anonim, 2024) .....                                                                    | 65 |
| Şekil 6.4: 2024 Yılı İlave Yapılaşma Örneği 2 (Anonim, 2024) .....                                                                    | 66 |



## TABLO LİSTESİ

|                                                                                                               |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Tablo 1.1: Araştırma soruları ve hipotezler                                                                   | 5  |
| Tablo 4.1: Konya İlinde Yapılan Denetim Faaliyetleri Tablosu (Anonim, 2024)                                   | 41 |
| Tablo 5.1: Ankete Katılanları Tanımlayıcı Veriler                                                             | 45 |
| Tablo 6.1: Konya İlinde Belediyelerince Düzenlenerek Bildirilen Yapı Tatil Zaptı Sayıları 2023 (Anonim, 2023) | 63 |
| Tablo 7.1: Araştırma Hipotezlerinin doğrulanma durumları.                                                     | 71 |



## **Kısaltmalar**

|       |                                        |
|-------|----------------------------------------|
| YKB:  | Yapı Kayıt Belgesi                     |
|       | Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği |
| DKBB: | Doğu Karadeniz Belediyeler Birliği     |



## 1. GİRİŞ

### 1.1. Çalışmanın Önemi

Tarihsel sürece baktığımızda 1950 yıllarında vatandaşların %15 i kentlerde yaşarken %85 i ise kent dışı alanlarda yaşamaktaydı (Es ve Ateş 2004). Günümüzde ise Türkiye'de 2019 yılında %92,8 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2023 yılında %93 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7,2'den %7'ye düştüğü TÜİK verilerinde görülmektedir (URL 1). Bu oranın değişimde büyük bir rolü de 6360 sayılı Kanun ile “yeni kurulan 14 Büyükşehir Belediye Başkanlığı ve büyükşehir ilçe belediyelerinin görev ve sorumluluk alanlarının mülki sınırlara genişletilmiş olması” büyük oranda etkili olmuştur. Büyükşehir Belediyesi kurulan yerlerde Köy yani kırsal yerleşim statülerinin kaldırılarak bu alanların mahalle sayılması da bu oranın artmasında etkindir.

Kırsaldan kente göç eden kitlelerin en önemli gereksinimleri barınma yani konuttur. İnsanlar bu ihtiyaçlarına gayri resmî yapılar yaparak çözüm bulmaya çalışmışlardır. Bunun sonucunda gecekondulaşma, hisseli parselasyon, imar mevzuatına aykırı yapılar ve mülkiyet problemleri doğmuş; sağlıklı, düzensiz kentsel alanlar oluşmuştur. İşte bu süreçte idari yönetimler önemli bir aktör olarak kentleşmede yerini almış, önemli görevler üstlenmişlerdir. 1948'den başlanarak çıkarılan imar affı niteliğindeki yasalar ve günümüzde imar barışı olarak adlandırılan yasa ile kentlere yeni kimlikler kazandırılması için konut ve imar sorunlarını önlemeye yönelik çalışmalar yapılmıştır (Keleş, 2016).

Ülkemize imar yönünden bakıldığında gerek kentsel gerek kırsal alanda yerleşim konusunda mevzuata aykırı yapılaşmalar olduğu görülmektedir. Buna çözüm olmak için imara yönelik çeşitli çalışmalar başlatılarak para cezaları verilmek ve yıkımlar yapmak suretiyle düzensiz yapılaşmanın önüne geçilmeye çalışılmıştır. Fakat bu çalışmalara rağmen sanayileşme ve yarattığı göç dalgası ve bilinçsiz toplum yapısı nedeni ile kaçak yapılaşma ile mücadelede başarılı olunamamıştır.

1948 Yılında başlanan kaçak yapılarla mücadele amaçlı çalışmalar sırasında birçok imar affı olarak kabul edilebilecek düzenleme yapılmıştır. Bu düzenlemeler ile kaçak yapılaşma alanlarının ıslah edilmesi, belediye ve hazine arazilerindeki kaçak yapıların vatandaşlara satışlarının yapılmasının sağlanması amaçlanmıştır. 775 sayılı gecekondu kanunu ve 3194 sayılı imar kanununun ilgili maddeleri ile kaçak yapılara

müdahale ve yıkım işlemleri yapılmak istenmiştir. Bu çalışmalarda başarılı olunamaması nedeniyle 2981 Sayılı Kanun ve benzeri kanuni düzenlemeler ile günümüze kadar çeşitli aflar çıkarılarak sorun ötelenmektedir. En son olarak 31/12/2017 öncesi yapıların kayıt altına alınarak af edilmesi ve arazi satışlarının yapılmasını sağlayan 3194 Sayılı İmar Kanunun geçici 16. Maddesi ile 3 milyondan fazla yapı kayıt altına alınıp kaçak statüsünden çıkarılmış ve bunlara kesilen cezai işlemler kaldırılmıştır.

3194 sayılı İmar Kanunu'na göre yapılaşma alanlarının ve şartlarının belirlenmesi görev ve yetkisi mücavir alan sınırları içerisinde ilgili belediyesine; bu alanlar dışında ise Valiliklere verilmiştir. Daha sonra 6360 sayılı Büyükşehir yasası ile Büyükşehirlerde bu yetki belediye ve büyükşehir belediyelerince yürütülmektedir.

3194 Sayılı İmar Kanunu gereğince Belediye ve Valiliklerce yapılaşmanın Fen ve sanat kurallarına uygun, olarak yapılmasından ve denetlenmesinden sorumludur. Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgeleri bu kurumlarca düzenlenir. Yapı ruhsatına eki olan Mimari projelerine uygun olarak inşaat faaliyetlerinin tamamlanması bu idarelerce sağlanır.

Belediye ve İl özel idareler İmar Kanunun 32. ve 42. maddesine göre işlem yaparak (ilgili belediye veya valilikçe kaçak yapının tespiti ile cezai işlem uygulanması ve ruhsat almak için 30 gün süre verilir. Ruhsat alınamaması durumunda kaçak yapıların yıkılması.) kaçak yapılaşma ile mücadele etmeye çalışmaktadır. Ülkemizde kaçak yapılaşmanın hızla yayılması ve bununla mücadelede yaşanan yetersizlikler sonrasında imar afları çıkarılmaya başlanmıştır.

Türkiye'de ilk imar affi uygulaması 1948 yılında çıkmış olup akabinde 15 imar affi ve 4 imar affi anlamına gelen kanun maddesi çıkarılmıştır. Buna ek olarak mevzuatta 3 adet imar affi uzatımlarıyla ilgili madde yer almaktadır (Çantalı, 2019). Bu çalışmanın konusu olan ve 2018 yılında düzenlenerek yürürlüğe giren 3194 Sayılı Kanun'un geçici 16. Maddesi gereğince imar barışı düzenlenmesi yapılmıştır. Bu düzenleme ile 31.12.2017 tarihinden önce imar kanununa aykırı bir şekilde yapılaşmış olan yapıların, bu kanun çerçevesinde E-Devlet sisteminden vatandaşların beyanları alınarak düzenlenen yapı kayıt belgesi ile imara aykırı durumlarının ortadan kaldırılması amaçlanmıştır. Ayrıca Yapı Kayıt Belgesinin ilgili belediye başkanlıklarına sunulması ile daha önceden kesilen cezaların affi ve Hazine Mülkiyetine denk gelen yapıların satın alınması mümkün kılınmıştır.

Çıkarılan bu imar barışı ile kaçak yapılaşma sorunu çözülebilmekte midir? Yoksa ilerleyen dönemlerde yeni bir imar barışının habercisi midir? Vatandaşları kaçak

yapılaşmaya iten, sorunu çözmek yerine daha da derinleştiren bir etkisi olduğu konusunda tereddütler vardır.

## 1.2. Çalışmanın Amacı

Bu çalışmada Konya İlinde imar barışı başvuruların durumuna ilişkin veriler ve bunların denetimleri sonucunda YKB'lerin usulüne uygun olup olmadığı, iptal edilenlerin sayıları, alınan YKB sınıfları, İmar barışı müracaatları sonrasında yapılan denetim faaliyetleri ve sonuçlarına ilişkin veriler ile değerlendirmeler yapılmıştır.

Ersavaş ve Erdem'in (2021) İmar Barışı uygulaması Trabzon örneği adlı çalışmalarında; özellikle Doğu Karadeniz bölgesinde yer alan yaylalardaki kaçak yapılaşmaların, imar barışı uygulamalarının özel hukuk hükümlerine (Orman, Yayla, Mera, Sit vb.) tabi olan yerleri bu uygulamaların kapsamı dışında bırakmamasının yaylalarda işgallerin yoğunlaşmasına neden olduğu yönünde sonuca ulaşmışlardır. Bu çalışmada Google Earth uydu görüntüleri kullanılarak İmar Barışı sürecinde ortaya çıkan yapılaşmalara Konya ili özelinde örnekler verilecektir. Vatandaşlarla yapılacak olan araştırmalar ile İmar Barışının sosyal etkileri değerlendirilmiştir.

Bu çalışma da vatandaşların günlük işleri için kullandıkları YKB ile gerek altyapı hizmetlerine ulaşmada gerek İmar Kanunun 32. ve 42. Maddesine göre aldıkları cezai işlemlerin durumlarının araştırılması ve uygulamanın amacına ulaşıp ulaşmadığının vatandaşlarla yapılacak bir anket çalışması ile değerlendirilmesi ihtiyacı duyulmuştur. Vatandaşların memnuniyetlerinin ölçülerek imar barışının yarattığı sosyal etkiler araştırılmıştır.

İmar barışı ile kaçak yapılaşmanın önüne geçilmesi amaçlanmış olup, Konya ilinde yapılan denetim faaliyetleri ile YKB alan vatandaşların 31.12.2017 tarihi sonrasında yaptıkları yapılarına belge alma durumlarına bakılacaktır. İmar barışı kaçak yapılaşmayı durdurmada başarılı mı yoksa yeni bir kaçak yapılaşma mı oluşturmaktadır? İmar barışı sonrasında kaçak yapılaşmanın durumu uydu görüntüleri üzerinden incelenmiştir.

İmar barışının toplumsal gözle görülebilmesi amacıyla gerek imar barışından faydalanan vatandaşlar gerekse imar barışına başvurusu olmayanların görüşlerinin bir arada değerlendirilmesi amaçlanmıştır. Anket çalışmasına götüren süreçte vatandaşların imar barışı ile ilgili yaşadıkları sorunların sebeplerinin daha iyi anlaşılabilmesi amaçlanmıştır. İmar barışından faydalanan kişilerin yaşadıkları sorunlar tespit edilemeye

çalışılmıştır. İmar barışı sonrasında yeni bir imar barışına ihtiyaç duyulup duyulmadığı sorusu araştırılmıştır. İmar barışından faydalanan vatandaşların mülklerinin değeri artmış mıdır? Sorusu sorularak YKB alan vatandaşların bu husus hakkındaki fikirleri araştırılmıştır.

Yapılan anket çalışması ile vatandaşların YKB alarak idarelerle yaşadığı ceza ve yıkım işlemlerinden kurtulması yanında çevreleri ile yaşadıkları problemleri çözebilmiş midir? Sorularına cevaplar aranarak imar barışının bu alanlarda başarısı araştırılmıştır.

İmar affı başvuruları beyan esas olup; vatandaşlar E-Devlet sistemi üzerinden YKB başvurularını yapmıştır. İmar barışı başvurusu yaparken vatandaşların E-Devlet sisteminde yaptıkları beyanlarının gerçeğe aykırı beyanlar olması durumunda Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul Ve Esaslar tebliğinde Madde 10 (2) fıkrasının “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. Peki, bu madde yalan beyanlara engel olabilmiş midir? İmar barışına Konya ilinde başvuru yapan vatandaşların denetim işlemleri sonucunda elde edilen verileri kullanılarak bu konuda değerlendirmeler yapılmıştır.

Vatandaşların sosyal çevreleri ile kaçak yapıları nedeniyle problem yaşamaları karşılaşılan bir durum olup, imar barışı sonrasında bu sorunlar çözülüp, çözülmediği ve vatandaşlarının imar barışına halen ihtiyaçlarının devam edip etmediği araştırılmıştır.

İmar barışına başvuru yapmayanların, imar barışı ve kaçak yapılaşma hakkındaki fikirleri olumlu ve olumsuz düşüncelerin sorularak katılımlarını sağlanmıştır.

Araştırma soruları ve hipotezler Tablo 1.1’de verilmiştir.

**Tablo 1.1:** Araştırma soruları ve hipotezler

|                           |                                                                                                                                                           |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Araştırma Sorusu 1</b> | İmar barışı gelirleri ne amaçla kullanılmıştır?                                                                                                           |
| <b>Hipotez 1</b>          | Vatandaşlar İmar barışı gelirlerinin Kentsel Dönüşüm amacı dışında kullanıldığını düşünmektedir.                                                          |
| <b>Araştırma Sorusu 2</b> | İmar barışı gerekli midir?                                                                                                                                |
| <b>Hipotez 2</b>          | Vatandaşlar imar barışının gerekli olup, tekrarlanması gerektiğini düşünmektedir.                                                                         |
| <b>Araştırma Sorusu 3</b> | İmar Barışı kaçak yapıların sorunlarını çözer mi?                                                                                                         |
| <b>Hipotez 3</b>          | İmar barışından faydalanan vatandaşlar gerek aldıkları cezaların kaldırılması gerekse hazine mülkiyetinin satın alınmasına ilişkin işlemlerini çözmüştür. |
| <b>Araştırma Sorusu 4</b> | Vatandaşlar İmar barışı yasasından sonra Sosyal Çevre (komşu, hissedar vb.) ve Kamu kuruluşları ile sorun yaşamakta mıdır?                                |
| <b>Hipotez 4</b>          | İmar Barışından faydalanan vatandaşlar YKB aldıkları yapıları ilgili olarak kamu kurumları ve sosyal çevreleri ile sorun yaşamaktadırlar.                 |
| <b>Araştırma Sorusu 5</b> | İmar Barışı Sonrasında yapı kayıt belgesi alan taşınmazlarda değer artışı oldu mu?                                                                        |
| <b>Hipotez 5</b>          | İmar barışı sonrası YKB alan vatandaşların taşınmazlarının değeri artmıştır.                                                                              |
| <b>Araştırma Sorusu 6</b> | Yeni bir İmar barışına ihtiyaç var mı?                                                                                                                    |
| <b>Hipotez 6</b>          | İmar barışı ile kaçak yapılarını kayıt altına alan vatandaşlar kaçak yapılaşmaya devam etmiş ve bu nedenle yeni bir imar barışına ihtiyaç duyulmaktadır.  |

### 1.3. Çalışmanın Kapsamı

Bu çalışma 7 ana başlıktan oluşmaktadır. Birinci bölüm “Giriş” bölümü olup bu bölümde konunun önemi, araştırmanın amacı ile araştırmanın kapsamı açıklanmıştır.

İkinci bölüm ise “Kaynak Araştırması” olup bu bölümde ülkemizde imar afları için düzenlenen mevzuatlar verilmiştir. İmar Barışı uygulaması üzerine incelenen kaynakları ve yurt dışında benzer konuları değerlendiren kaynakların özetleri verilmiştir.

Üçüncü bölüm olan “Materyal ve Yöntem” bölümünde kullanılan veriler ve bunların elde edildiği yöntemler verilmiştir. Yapılan anket çalışmasının soruları, katılımcılar ve anketin değerlemesi anlatılmıştır.

Dördüncü bölüm “İmar Barışının Teknik Analizi” olup; öncelikle Konya İli İmar Barışı başvuruları ve bunların denetlenmesine ilişkin sonuçlar verilmiştir. Bu sonuçlarla imar barışının kaçak yapılaşma sorunu ile ilgili etkileri değerlendirilmiştir.

Beşinci bölüm “Anket Sonuçlarının Değerlendirilmesi” olup; İmar Barışı ile ilgili olarak vatandaşlarla yapılan anketlerin sonuçlarının değerlendirilmesi yapılmıştır.

Altıncı bölümde “Tartışma” olup; çalışmanın benzer çalışmalarla ve mevzuatla olan hükümleri ve imar barışı uygulamasına ilişkin sonuçları değerlendirilmiştir.

Yedinci bölüm “Sonuç ve Öneriler” olup; çalışma sonucunda elde edilen sonuç ve önerileri içermektedir.





## 2. KAYNAK ARAŞTIRMASI

Armen'in (1991) yaptığı çalışmada; mülkiyet haklarını insan hakları yönünden inceleyerek, özellikle Amerika ve Sovyet Rusya'daki uygulamalardan da örnekler vermiş ve Mülkiyet haklarının insan haklarıyla çelişmediğini, bunların insan haklarının bir sonucu olduğu ve özel mülkiyet hakların bireysel özgürlüğü koruduğu yönünde sonuca ulaşmıştır.

Atwood'ın (1990) yaptığı çalışma ile; Afrika da mülkiyet ve toprak kullanımın kayıt altına alınmasının önemi, bunun tarımsal faaliyetler de yarattığı baskı ve sorunları, kayıt dışılığın getirdiği kredilendirememesi ve mülkiyete ilişkin sorunları irdelemektedir. Arazi tapulama maliyetleri oldukça yüksek olabildiği ve etkileri beklentilerin tersi olabileceği. Arazi mülkiyet değişikliğinin ve belirsizliğin arttığı durumlarda, arazi tapulamanın daha ucuz alternatiflerinin sağlanması ve Afrikalı çiftçilerin arazi haklarının garanti altına alınmasında etkili olabileceği yönünde görüşler belirtmiştir.

De Biase ve Losco'nun (2016) yaptıkları çalışma ile İtalya'da yasadışı yapılaşmanın tanımlarından başlayarak ve İtalya'daki olgunun tarihsel kökenlerini sentezleyen, üç tür yasa dışı yapıyı tanımlıyor ve bu sorunu karakterize eden düzenlemelerin gelişiminin izini sürüyor. Baskı, af ve hafifletme, yeniden gelişmeyi yalnızca bir yapı vizyonu ile değil, kentsel bir vizyonla ele alarak planlama açısıyla incelenmesi gerektiği, bu kaçak yapılaşma alanlarına ilişkin özel planların hazırlanmasına ilişkin ana hedeflerin ve yönergelerin vurgulanması gerekmekte olduğu sonuçlarına ulaşmıştır.

Ersavaş ve Erdem'in (2021) yaptıkları çalışmada imar barışı uygulaması ve söz konusu uygulamaya getirilen eleştirilerinde Doğu Karadeniz Bölgesi'nde en çok başvuru yapılan il olma özelliğine sahip olan Trabzon üzerinden tartışılması ve ilgili konuda elde edilen teorik bulguların pratikteki verilerle desteklenmesi amaçlanmıştır. Özellikle Doğu Karadeniz bölgesinde yer alan yaylalardaki kaçak yapılaşmaların siyaset gündeminde işgal ettiği yer düşünüldüğünde, çalışma ağırlıklı olarak imar barışı uygulamalarının özel hukuk hükümlerine tabi olan yerleri bu uygulamaların kapsamı dışında bırakmamasının sonuçları üzerine kurulmuştur. Bunun yanında çalışmada imar barışı sürecinin dışında bırakılmasının ortaya çıkarabileceği sonuçlar da yer almıştır. Çalışmanın amacına uygun bir şekilde yöntem olarak, Trabzon Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü ve Doğu Karadeniz Belediyeler Birliği (DKBB) ile iletişime geçilerek Trabzon'da imar barışı uygulamasına dair sayısal verilere ulaşılmıştır. Söz konusu sayısal veriler, teorik

arka planlarına bağılı olarak değerdendirilmiş ve imar barışı ile ortaya çıkabilecek riskler tartışılmıştır.

Es ve Ateş'in (2010) yaptıkları çalışma ile günümüzde kentleşme ve göç özellikle gelişmekte olan ülkelerin en önemli sosyal politika sorunlarından olduğundan yola çıkmışlardır. Bu problemin belirlenmesi ve çözümüne dair sosyal, ekonomik, çevre bilinci, yönetsel olarak dikkate alınması ve yapılması gerekenlere ilişkin önerilerde bulunmuşlardır. İşsizlik, altyapı sorunları, konut, gecekondü, kent planlaması, mekân anlayışı kentleşme zihniyeti, ailenin güçlendirilmesi, kültürel çatışma ve kent yönetimi başlıkları altında bunları toplamışlardır.

İlgün ve Uysal'ın (2022) yaptıkları çalışmayı, Türkiye'de bugüne kadar yürürlüğe giren imar affı/barışı kanunlarının uygulama alanlarının tespiti, etkilerinin ve sorunların belirlenmesi amacı ile gerçekleştirilmiştir. Araştırma, kendi alanında ve uygulama bölgesinde gerçekleştirilen öncü çalışmalardan olması ve kanun yapıcılara aksaklıkların giderilmesi açısından yol gösterici nitelikte olması nedeniyle önem arz etmektedir. Araştırma karma araştırma yöntemi kullanılarak gerçekleştirilmiştir. Araştırma bulguları incelendiğinde imar affı/barışı kanununun uygulamada çok yönlü olması ile birlikte mevzuat sal nedenlere bağılı olarak uygulamalarda sorunlar yaşandığı görülmektedir. Bu bağlamda, önümüzdeki dönemlerde imar affı/barışı benzeri kanunların çıkartılması durumunda mevzuatın bütün detayları ile ele alınıp, uygulamasında yaşanabilecek sorunların öngörülerek hazırlanmasının imar affı/barışının olumlu yönde etkilerini arttırabileceği, bununla birlikte yaşanan sorunlara gerek kamusal gerekse uygulama noktasında çözüm üretebileceği öngörülmektedir.

Kasparoğlu ve Suri'nin (2019) yaptıkları çalışma ile; Günümüzde "İmar Barışı Yasası" olarak adlandırılan, "18.05.2018 tarihinde 30425 sayılı Resmî Gazete ile yürürlüğe giren, 7143 Sayılı, Vergi ve Diğer Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanunda yer alan 16. Madde" hakkında neden-sonuç ilişkilerine dayandırılarak araştırmalar yapmış ve yaşanabilir ve daha sağlıklı şehirler için yasal, ekonomik ve sosyal açılardan çözüm önerileri sunmuşlardır.

Kolay'ın (2020) yaptığı çalışma ile; İmar Barışı'nın Tarihi Yarımada üzerindeki olası etkileri iki farklı senaryo üzerinden tanımlamıştır. Birinci senaryoya göre; İmar Barışı ile Tarihi Yarımada'da yer alan aykırı uygulamaların siyasi ve ekonomik nedenlerle ilerleyen zamanlarda plana dönüştürülerek tarihi dokuyla uyumsuz, mimari niteliği zayıf, depreme karşı can ve mal güvenliği riski taşıyan, tarihi ve kültürel değere

zarar veren yapılar olarak Tarihi Yarımada üzerinde kalıcı olacağıdır. Diğer senaryo ise; ilgili yasa ve yönetmelikte gerekli düzenlemelerin yapılarak İmar Barışı'nın koruma alanlarını kapsamayacağı ile ilgili net ifadelerin eklenmesi ve paralelinde Tarihi Yarımada plan notlarına İmar Barışı'na yönelik koruyucu maddelerin eklenmesiyle Tarihi Yarımada'nın hukuki olarak daha korunaklı hale gelmesinin sağlanacağıdır. İkinci senaryonun etkili olabilmesi için aykırı uygulamalara karşı hukuken tanımlanan cezai yaptırımların uygulanması konusunda gerekli denetimlerin artırılması gerekmekte olduğuna kanaat getirilmiştir.

Özlüer'in (2018) yaptığı çalışmada Yapı Kayıt Belgesinin mülkiyet hakkı ile ilişkisi kurularak, maddenin bir imar affı olup olmadığı; imar düzenimiz içinde ortaya çıkan benzer uygulamalarla farklılıkları; kamu malları rejimi bağlamında kapsamı incelenmiştir. Afet risklerine karşı tedbir alma yükümlülüğü idarenin asli görevlerinden olduğundan, söz konusu düzenlemeyle depremle yıkılan yapılar nedeniyle idarenin sorumluluğunun, yapı sahibine devredilemeyeceği yönünde değerlendirme yapmıştır. Bu yapıların yıkım kararlarının kaldırılması sonucunda ilerleyen dönemlerde söz konusu yapıların yıkılmasının idarenin sorumluluğunu ortadan kaldırmadığı yönünde görüşlerini ortaya koymuştur.

Seydanlıoğlu'nun (2021) çalışmasında; İmar barışı ile alınan yapı kayıt belgelerini ve bunların iptal sebeplerine yönelik araştırma yapmıştır. Bu çalışmaları sonucunda imar her çıkan imar barışının bir yenisinin çıkacağı beklenti oluşturduğunu, kaçak yapılaşma ile gerek teknolojik gerek yerel kaynakların daha etkili olarak kullanılması ve yaptırımların caydırıcılığının artırılması sonuçlarına ulaşmıştır. Aktif ve iptal edilen YKB'lerle ilgili değerlendirmeler yaparak vatandaşların bu af ile kaçak yapılaşmaya itildiği ve bundan sonra yeni bir af çıkacağı beklentisinin olduğu yönünde sonuçlara ulaşmıştır.

Şaşmaz'ın (2010) yaptığı çalışma ile İmar mevzuatına aykırı yapı kavramı ve bunların denetlenmesi ve ilgili kurumlar üzerine değerlendirmeler yapmış ve planlamanın kaçak yapılaşma ile daha etkin kullanılması gerektiği, 3194 sayılı İmar Kanunun uygulanmasının önemi ile toplu konut benzeri uygulamaların önemine değinmiştir. Konutların depreme dayanıklı, çevreye uygun ve planlı bir şekilde yapılması gerektiği. Kaçak yapılaşma ile mücadelede siyasi etkenlerin engel teşkil etmemesi gerektiğine yönelik değerlendirmelerde yapmıştır.

Tercan'ın (2018) yaptığı çalışma ile 1948 yılından günümüze imar barışı ve benzeri uygulamaları tek tek incelemiştir. Bu uygulamaların amaçları ve sonuçlarına ilişkin değerlendirmeler yapmıştır. Bu imar aflarını çıkış amaçları ve dönemlerine göre ayırmıştır. İmar yasasına ve gecekondu kanuna göre yapılan düzenlemeleri incelemiştir. Bunun dışında TCK ve Bütçe Kanunu kapsamında yapılan aflarda bu çalışmasında incelenmiştir. Bu aflar nedeniyle toplumda yeni bir imar affı çıkacağına dair beklentilerin oluştuğu, bu afların kaynak yaratma amaçlı olduğu ve bunların sorunu çözmek yerine ötelediğini ortaya koymuştur.

Uşak ve Yalçın'ın (2019) yaptıkları çalışmada; ülkemizde geçmişten bugüne kadar yapılan imar aflarına kısaca değinerek, bu afların son hali olan İmar Barışı düzenlemesinin içeriği incelenmektedir. Bu düzenlemenin mevcut kent düzenlerine, vatandaşa ve devlete olan fayda-zararları ile ortaya çıkaracağı olumsuzluklar değerlendirilmesi yapılmıştır. Çalışma sonucunda imar barışından faydalanan vatandaşlar ve bunların kayıt altına alınması ile vatandaşların ipotek ve benzeri işlemlerinin kolaylaşacağına ve devletin vergi ve benzeri gelirlerinin artmasının sağlanacağı sonuçlarına varılmıştır. Ayrıca 31.12.2017 den sonra yapılan yapılara ilişkin bir denetim mekanizması kurulmadan yapılan başvuruların daha fazla kaçak yapılaşmaya yol açacağı yönünde görüşlerini açıklamışlardır.

Zegarac'ın (1999) yaptığı çalışma ile Belgrad'ta kaçak yapılaşma sorununun boyutlarını inceleyerek sorunun ortaya çıkma sebeplerini, kalkınma planları açısından yarattığı zorlukları ve bunlarla ilgili olarak planlamanın önemine değinerek. Bu alanların planlanmasında ve yeniden düzenleme ile gelecek nesillerde bu problemin aktarılmasını gerektiği, alt yapı ve şehirleşmenin daha insancıl olarak planlanması gerektiğini belirtmiştir. Kentin geleceğe yönelik planlamalarla korunmasının sağlanmasının gerekliliği ve kaçak yapılaşmaların ıslahına ilişkin çalışmalar yapılmasının gerekliliğine değinmiştir.

Zekovića ve arkadaşlarının (2020) Sırbistan'da yaptıkları çalışma ile ülkemize benzer olarak kaçak yapıların devlet eliyle kaçak durumlarının sonlandırılması ve kayıt altına alınması politikasının nedenleri ve ülkenin yaşamış olduğu hızlı kentleşme, siyasal olaylar, göç ve benzeri durumların bu kaçak yapılaşmadaki rolü incelenmiştir. Sebepleri ve sonuçları göze alınarak daha ulaşılabilir bir konut politikası izlenmesi gerektiği, kaçak yapıların sağlıklı hale getirilmesi, sosyal ve altyapı imkânlarının iyileştirilmesi, sosyal adaletin sağlanması gerektiği yönünde önerilerde bulunmuşlardır.

## 2.1 Yasal Mevzuat

İmar barışının yürürlüğe girdiği tarihe kadar uygulanan imar affı ve benzeri kanunların özeti bu bölümde verilmiştir.

### - 5218 Sayılı Kanun

22.06.1948 tarihli ve 6938 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 5218 sayılı “Ankara Belediyesine, arsa ve arazisinden belli bir kısmını mesken yapacaklara 2490 sayılı Kanun hükümlerine bağlı olmaksızın ve muayyen şartlarla tahsis ve temlik yetkisi verilmesi hakkında Kanun” ile; Ankara ilinde belediye ve hazine arazilerindeki yapıların yapı sahiplerine bedel karşılığında devri yapılmıştır. Hazine arazilerin bu işlemlerde kullanılması için belediyeye devri yapılmıştır.

### - 5228 Sayılı Kanun

06.07.1948 tarihli ve 6950 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 5228 sayılı “*Bina Yapımını Teşvik Kanunu*” Bu kanun ile “*Şehir ve kasaba planlarının imar sınırları içinde Hazinesinin ve Özel İdarelerin mülkiyetinde veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunup belli bir ihtiyaç ve maksada tahsis edilmemiş bulunan arsalar, istekleri halinde bedelleri; arazi vergisine matrah olan son kıymet üzerinden on yılda ve on eşit taksitle ödenmek şartıyla belediyelere devredilir.*” hükmü getirilmiştir. Dağıtılan arsaların vergi ve kredilendirme ile ilgili düzenlemedir.

### - 5431 Sayılı Kanun

11.06.1949 tarihli ve 7230 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 5431 sayılı “*Ruhsatsız yapıların yıktırılmasına ve 2290 sayılı Belediye Yapı ve Yollar Kanununun 13 üncü maddesinin değiştirilmesine ilişkin Kanun*” ile Yapı ruhsatı alınmadan başlanan inşaatların durdurulması, bu inşaatların yapıları uygun görülenlere dört kat harç alınarak ruhsatlandırılması, kanun kapsamında olmayanların yıktırılmasına yönelik değişiklik yapılmıştır.

Yine aynı kanunun geçici maddesi ile; “*Bu kanunun yürürlüğe girdiği tarihe kadar kendilerine ait olmayan arsalar üzerinde ruhsatsız olarak yapılan yapılar hakkında*

da 5218 sayılı kanun hükümleri uygulanır. Zaruret halinde şehrin hususiyetleri ve imar esasları nazara alınmak şartıyla 5218 sayılı kanuna tevfikân ve Bakanlar Kurulu kararıyla yeni mavi çizgili bölgeler ihdasına belediye meclisleri yetkilidir.” hükmü getirilerek 5218 sayılı Kanunun uygulama alanını genişlemesinin önü açılmıştır.

**- 6188 Sayılı Kanun**

29.07.1953 tarihli ve 8470 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 6188 sayılı “*Bina yapımını teşvik ve izinsiz yapılar hakkında Kanun*” ile; Devletin hüküm ve tasarrufundaki, yerelin konut alanları yaratılması için Belediyelere devredilmesini, belediyelerin sosyal konut yapımına yönelik yetkilendirilmesidir. Fen ve sanat kurallarına aykırı yapılanların yıkılarak yerlerine yeni konut yapılarak, binaları yıkılanlara maliyet üzerinden satılması amaçlanmıştır.

**- 7367 Sayılı Kanun**

29.07.1959 tarihli ve 10265 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 7367 sayılı “*Hazineden belediyelere devredilecek araz ve arsalar hakkında Kanun*” ile; Devletin hüküm ve tasarrufundaki yerlerin belediyeye devrine ilişkin düzenlemedir. Ödenmemiş olan ipoteklerin terkinini yapmıştır.

**- 775 Sayılı Kanun**

30.07.1966 tarihli ve 12362 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 775 sayılı “*Gecekondu Kanunu*” ile Gecekondu sorunun çözümünü amaçlayarak, mevcut gecekonduların ıslahı, gecekondu yapımının engellenmesi ve bu yapıların kaldırılması gerekenlerin kaldırılmasına yönelik düzenlemedir.

Bu kanunda Belediyelere arsa yaratılması, kaçak yapıların tespiti, önlenmesi, yıkımı, ıslah alanlarının planlanması amaçlarıyla düzenlemeler yaparak gecekonduyla mücadele edilmesi amaçlanmıştır.

- **2805 Sayılı Kanun**

21.03.1983 tarihli ve 17994 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 2805 sayılı “*İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Olarak Yapılan Yapılara Uygulanacak İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanunu’nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun*” ile; Kaçak yapılara uygulanacak işlemlere ilişkin düzenlemeler getirilerek gecekondu ile mücadele için belediye ve valiliklere yetki vermektedir. Bu kanunla kaçak yapılar; Muhafaza edilecek, ıslah edilerek muhafaza edilecek ve yıkılacak yapılar için olarak sınıflandırılmıştır.

- **2981 Sayılı Kanun**

08.03.1984 tarihli ve 18335 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 2981 sayılı “*İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Olarak Yapılan Yapılara Uygulanacak İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanunu’nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun*” ile; 2805 sayılı Kanun yürürlükten kaldırılmıştır.

Bu kanunla kaçak yapılara ilişkin tespit işlemlerinin yapılması ve bu yapıları;

- Muhafaza edilecek
- Islah edilerek muhafaza edilecek
- Kanun hükümlerinden yararlanamayacak olanlar olarak sınıflandırılmıştır.

Islah imar planı uygulamaları gereği gecekondu ve imar mevzuatına aykırı yapılmış sahalarda arsanın %25 ine kadar imar planı düzenleme ortaklık payının alınması düzenlenmiştir.

- **3290 Sayılı Kanun**

07.06.1986 tarihli ve 19130 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 3290 sayılı “*24.02.1984 Tarih ve 2981 Sayılı Kanun’un Bazı Maddelerinin Değiştirilmesi ve Bu Kanuna Bazı Maddeler Eklenmesi Hakkında Kanun*” ile;

Islah imar planı uygulamaları gereği gecekondu ve imar mevzuatına aykırı yapılmış sahalarda arsanın %25’ine kadar olan imar planı düzenleme payı %35’e yükseltilmiştir.

- **3366 Sayılı Kanun**

26.05.1987 tarihli ve 19471 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 3366 sayılı “22.05.1986 Tarih ve 3290 Sayılı Kanun ile Değişik 24.2.1984 Tarih ve 2981 Sayılı Kanun’un Bazı Maddelerinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun” ile; 2981 sayılı Kanunun bazı hükümleri değişmiştir.

Otopark ihtiyaçlarının parsel içinde karşılanamaması durumunda otopark bedeli tahsil edilmesine ilişkin düzenleme getirilmiştir.

Tapu tahsis belgesi verilmesi yerine doğrudan tapuların verilmesi düzenlemesi getirilmiştir.

Yasal süreler içerisinde başvurmayanların işlemlerinde değişikliğe gidilmiş, su ve elektrik gibi altyapı hizmetlerinin devam etmesi ve harçlar tahsil edilmesi düzenlenmiştir.

- **3414 Sayılı Kanun**

11.03.1988 tarihli ve 19751 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 3414 sayılı “775 Sayılı Gecekondu Kanunu’nun Bazı Hükümlerinin Değiştirilmesi Hakkında 3.5.1985 Tarih ve 247 Sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile Bu Kanun Hükmünde Kararnamenin İki Maddesinde Değişiklik Yapılmasına Dair 16.8.1985 Tarih ve 250 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin Değiştirilerek Kabulü Hakkında Kanun” ile yapılan düzenleme sonrasında 775 sayılı Gecekondu Kanunu’nda değişiklikler yapılmıştır.

775 sayılı Gecekondu Kanunu’nda Bayındırlık ve İskân Bakanlığına verilen yetki ve görevler belediyelere devredilmiştir. Tahsis amacına aykırı eylemlerin önlenmesi için 20 yıl olarak düzenlenen süre 10 yıla düşürülmüştür. Ayrıca hak sahiplerinin arsa tahsis bedellerinin tamamen ödenmesi sonrasında arsasını veya konutunu kat karşılığı inşaat firmasına vermesine ya da mevcut gecekonduğunu satmasına olanak sağlanmıştır.



- **4706 Sayılı Kanun**

18.07.2001 tarihli ve 24446 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 4706 sayılı “*Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun*” ile yapılan düzenleme;  
31.12.2000 öncesinde yapılan kaçak yapıların hazine arazilerinde olanlarının satışına ilişkin düzenlemedir.

- **4833 Sayılı Kanun**

31.03.2003 tarihli ve 25065 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 4833 sayılı “*2003Malî Yılı Bütçe Kanunu*” düzenleme getirilmiştir.  
Kanun ile yapı kullanma izni bulunmayan yapılara elektrik, su ve telefon hizmetlerinin verilebilmesine ilişkin hükümler düzenlenmiştir.

- **5377 Sayılı Kanun**

29.6.2005 tarihli ve 25869 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan “*Türk Ceza Kanunu’nda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun*” ile;  
12/10/2004 tarihinden önce yapılan kaçak yapıların sahiplerinin ceza almasının önüne geçen bir düzenleme olup, ayrıca söz konusu yapıların altyapı hizmetlerinden faydalanılmasını sağlamaktadır.

### 3. MATERYAL VE YÖNTEM

İmar barışı düzenlemesi ile vatandaşlar tarafından YKB işlemleri E-Devlet üzerinden beyana esas olarak yapılmış olup, vatandaşlarca yapılarının adres, ada/parsel, fotoğraf, kat adedi, alan ve rayiç değerleri girilerek alınmıştır. Bu girilen bilgilere göre sistem tarafından belirlenen ücretlerin ödenmesi ile işlemler tamamlanmış ve vatandaşların YKB'leri E-Devlet sistemine kayıt edilmiştir.

Vatandaşlar tarafından alınan bu YKB belgeleri resmi kurum ve kuruluşlar nezdinde (iş yeri açma ve çalışma ruhsatı, cins değişikliği, abonelik başvuruları vb.) kullanıma geçmesi ile bu belgelerin doğruluğunun denetlenmesi ilgili kurum ve kuruluşlar tarafından talep edilmektedir. Ayrıca vatandaşların miras, ada/parsel, adres değişikliği ve benzeri nedenlerle belgelerinin güncellenmesi talepleri ortaya çıkmaktadır.

3194 Sayılı Kanun ile YKB'lerin denetleme ve kontrol yetkisi Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı verilmiştir. Bu yetkiyi illerde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüklerince kullanılmaktadır.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüklerine, Yapı Kayıt Belgelerinin usulüne uygun olup olmadığına ilişkin olarak, il ve ilçe Belediye Başkanlıklarının başvuruları (denetleme, uygunluk vb.), Milli Emlak Dairesi Başkanlığının hazine arazilerinde satış işlemlerine esas olmak üzere başvuruları, Vatandaşların Yapı Kayıt Belgeleri üzerinde eksik ve/veya hatalı beyanlarını düzeltmek, mirasçılık işlemleri ve satın alma öncesi/sonrası doğrulama, aktarma ve şikâyetleri değerlendirilmek üzere başvurular gelmektedir.

Bu çalışmada kullanılan veriler YKB başvuruları sonucunda oluşturulan Konya Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü arşivleri kullanılarak elde edilmiştir.

İmar Barışına ilişkin başvuruları incelemek için;

- Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü arşivi
- <https://imarbarisisorgulama.csb.gov.tr/>
- Google Earth uydu fotoğrafları
- <https://www.atlas.gov.tr/>
- Belediyelerin Yapı Tatil zabıt tutanakları

Adreslerinden elde edilen uydu görüntüleri ve yerinde tespit çalışmaları ile imar barışından faydalanan yapılar ve bunlara düzenlenen Yapı Kayıt Belgelerinin kanun kapsamında olup olmadığına yönelik elde edilen sonuçlar bu çalışmada kullanılmıştır.

Bu değerlendirmelerde İl Müdürlüğü verileri kullanılarak;

- Başvuruların Amaçları
- Yapı sınıfları
- Geçerli ve geçersiz Başvurular
- Bulundukları alanlar (Hazine, Mera vb.)
- Hatalı Başvuruların Sebepleri
- Korunan Alanlarda alınan Yapı Kayıt Belgelerinin
- Kaçak yapılaşmanın devam edip etmediği konuları hakkında değerlendirmeler yapılmıştır.

Çalışma sırasında İl Müdürlüğüne başvuran ve YKB'lerine ilişkin iş ve işlemlerini takip eden vatandaşlar ile bu kanun kapsamında başvurusu bulunmayan kişilerden oluşan katılımcılarla İmar barışına ilişkin olarak beklentileri ve yaklaşımlarına ilişkin olarak anket çalışması yapılarak;

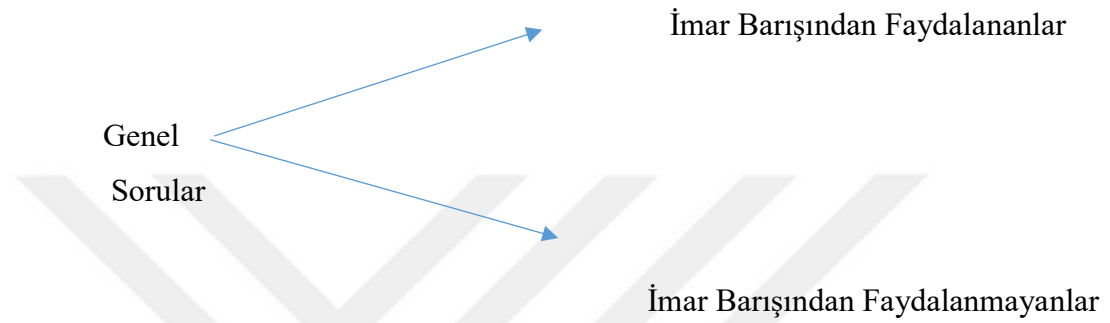
- Hazine arazilerinde, Mera arazilerinde, 2863 Sayılı Kanun Kapsamındaki alanlarda ve Ormanlarda başvuru yapılmasına ilişkin eğilimleri
- İmar Planlarında Kamu Hizmetlerine ayrılan alanlarda (Okul, Mezarlık, Cami, Park vb.)
- Yapılarının deprem yönünden sağlamlığı
- Mülk edinimi
- Deprem yönünden binaların durumu
- Sosyal adalet açısından İmar Barışı
- İmara kapalı tarım arazilerinde günübirlik kullanıma yönelik yapılaşmaları
- Mevcut imar barışından yararlanan ve yararlanmayan kişilerin düşünceleri üzerine araştırma yapılmıştır.

Benzer bir eğilim ile İlgün ve Uysal (2022) de yaptıkları çalışma ile imar barışı uygulamasının olumlu ve olumsuz yönlerini Mimar ve Mühendisler ile yaptıkları görüşmeler ile değerlendirmiş ve olumlu ve olumsuz yönlerine ilişkin tespitler yapmışlardır.

Anket çalışması Google Forms üzerinden oluşturulmuştur. Anket soruları; iki bölüm halinde olup ilk kısımda kişilerin gelir ve eğitim durumları ölçülmüştür. İmar

barışının sosyal etkilerinin araştırılması için İmar barışından faydalanan ve faydalanmayanlarla ayrı sorular yöneltilmiştir.

Ankete örneklem büyüklüğünde katılım sayısının eşit olması için 138 imar barışından faydalanan ve 138 kişi imar barışından faydalanmayan örnek alınarak tamamlanmıştır. Toplamda anket çalışmasına katılım 276 kişi ile sınırlandırılmıştır. Anket grubu 250 kişi olarak hedeflenmiş olup katılım sayısının artması nedeniyle 276 kişi ile sınırlandırılmıştır.



Anket soruları; ilk kısımda kişilerin gelir ve eğitim durumlarına ilişkin sorular yöneltilmiştir.

- 1- Yaşınız
- 2- Mezun olduğunuz Okul
- 3- Aylık Geliriniz
- 4- İmar Barışı Gelirlerinin Kullanım Amacı
- 5- İmar Barışı Gerekli midir?
- 6- İmar Barışına Başvuru Yaptınız mı?

#### İmar Barışı Başvuru Yapmayanlar

- 1- İmar Barışı Hakkında Düşünceniz?
- 2- İmar Barışının Olumlu Yanları Nelerdir?
- 3- İmar Barışının Olumsuz Yanları Nelerdir?
- 4- Kaçak Yapılaşmanın Nedenleri
- 5- İmar Barışının Sosyal Etkileri

### İmar Barışı Başvuru Yapanlar

- 1- Uygulama Hakkında ki düşünceleriniz
- 2- İmar Barışı sorunlarınızı çözdü mü?
- 3- Sosyal Çevrenizle İmar Barışı yüzünden sorun yaşıyor musunuz?
- 4- Mülkünüzün Değeri arttı mı?
- 5- Yapı Kayıt Belgesi ile Alt yapı hizmetlerine ulaşmada sorunlarınız nelerdir?
- 6- İmar Kanunu dolayısıyla aldığınız cezalar kaldırıldı mı?
- 7- Başvuru ücreti hakkında düşünceniz
- 8- Yeniden İmar barışına İhtiyaç duyuyor musunuz?
- 9- İmar Barışı ile Altyapı hizmetlerine ulaşabildiniz mi?

Anket çalışmaları sonrasında yapılan çalışmalarının SPSS programına aktarılması işlemleri öncelikle EXCEL formatına dönüştürülen bu anket sonuçlarının SPSS programında değerlendirilmesi amacıyla sayısal hale getirilmiştir. Bu çalışmada her bir cevaba karşılık bir sayı değeri verilmiş ve bu şekilde programa aktarılmıştır. Sonrasında programda bu sayılara karşılık gelen cevaplar tekrardan girilmiştir.

Anket çalışmaları Konya Teknik Üniversitesi Rektörlüğü (Bilimsel Araştırma ve Yayın Etiği Kurulu) ‘dan 05/06/2024 tarih ve 161583 sayılı kararı (Ek-3) ile çalışmalar yapılmıştır.

Anket çalışmalarına ilişkin sonuçlara IBM SPSS Statistics (v.29) programı yardımıyla başvuru yapanlar ve yapmayanlar arasında ayrı ayrı korelasyon testi uygulanmıştır. Sonuçlar bu program üzerinden elde edilerek Ek 1, Ek 2’de verilmiştir

Konya ilinde imar barışı başvurular ve bunların denetim faaliyetlerine ilişkin verilerin değerlendirilmesi ile anket sonuçlarında vatandaşlardan alınan yanıtlar bu çalışmada İmar Barışı uygulaması hakkında değerlendirme yapılmakta kullanılacaktır.

#### 4. İMAR BARIŞININ TEKNİK ANALİZİ

30425 Sayılı ve 18.05.2018 tarihli Resmî Gazete 'de yayınlanarak yürürlüğe giren 7143 sayılı kanunu 16. Maddesi ile İmar Kanunu'na Geçici 16. madde eklenmiştir. Geçici 16. Madde ile “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.” denilmektedir.

Bu kanun ile hali hazırda kaçak yapı durumunda bulunan ve ilgili belediyelerince çözüme ulaştırılamayan, sorunlu durumda ki kaçak yapıların kayıt altına alınması amaçlanmıştır. Kaçak yapı sahibi vatandaşların E-devlet sistemi üzerinden beyanlarına göre düzenlenen Yapı kayıt Belgeleri aracılığıyla bu kanuna yönelik uygulama yapılmıştır.

Yapı Kayıt Belgesi, kaçak yapının ( Ev, daire, bağ evi, tarımsal depo, istinat duvar vb.) mevcut durumu dikkate alınarak İmar barışı kapsamına başvuru sahibinin beyanına göre düzenlenen belgedir. Belge düzenlenirken yapının sınıfı, arsa rayiç değeri, arsa alanı ve kullanım amacına göre (konut, ticari ya da karma yapı) bedel hesaplaması yapılarak, bu bedelin ödenmesi üzerine belge düzenlenmiş olur. Şekil 4.1'de YKB örneği verilmiştir.

Yapı Kayıt Belgesi, yapının yeniden yapılmasına veya kentsel dönüşüm uygulamasına kadar geçerlidir. (Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar, 2018)

Ayrıca Yapı Kayıt Belgesi alımı sırasında yapılan hatalı ve eksik beyanların düzeltilmesi ile bu kanun kapsamında kalıp kalmadığına dair denetlemeler Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından yapılmaktadır.

T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI

CSB01000100023401

## YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : V0P5YT6S  
Başvuru Numarası : 1590234  
Düzenleme Tarihi : 12.09.2018

|                             |                                                                       |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Belgenin Kapsamı            | : Yapının Tamamı için verilmiştir.                                    |
| Belgenin Niteliği           | : KONUT                                                               |
| Yapının Adresi              | : İT-KONYA, İlçe: KARAPINAR, Mahalle: REŞADİYE, Ada: 1962, Parsel: 10 |
| Toplam Yapı Alanı           | : 20,00 m <sup>2</sup>                                                |
| Arsa Alanı                  | : 100000,00 m <sup>2</sup>                                            |
| Konut Bağımsız Bölüm Sayısı | : 1                                                                   |

*İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.*

Bu belgenin doğruluğu  
<https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama> adresinde  
veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait  
Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki karekod  
okutularak kontrol edilebilir.

Şekil 4.1: Yapı Kayıt Belgesi örneği (Anonim, 2019)

Şekil 4.1’de verilen örnek Yapı Kayıt Belgesinin Hazine arazisi üzerinde bir yapıya alındığı ve başvuru sahibinin hazine arazisini satın almak amacıyla 100000 m<sup>2</sup> gibi bir alan beyan ettiği görülmektedir. Milli Emlak Genel Tebliğinde (Sıra No:396) “Madde 9 – (1) Taşınmazın; 18/5/2018 tarihi itibarıyla belediye ve mücavir alan sınırları içinde olması halinde 600 m<sup>2</sup>’ye, dışında olması halinde ise 2000 m<sup>2</sup>’ye kadarlık kısmı satılır. Yapının taban alanının bu alanlardan fazla olması halinde yapı alanının tamamı bu kısıtlamalara tabi olmadan satılır.” hükmü yer almaktadır. Bu tebliğe göre Milli Emlak Daire Başkanlığınca müstakil parsel ya da hisse satışı gerçekleştirilmektedir.

#### 4.1. Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar

Yapı kayıt belgesinin verilmesine yönelik usul ve esasların belirlenmesi, hangi yapıların faydalanabileceği, başvuru bedelinin hesaplanması, hazine taşınmazlarının satışını ve yapı kayıt düzenlenemeyecek yapıların hangilerinin olduğunu belirlemek amacıyla çıkarılmıştır.

Bu tebliğ Çevre ve Şehircilik Bakanlığını yetkili kılmakla birlikte düzenleme ve denetim işlerinin de yine aynı Bakanlıkça yapılacağı belirtilmiştir.

Müracaat, yapı kayıt belgesinin düzenleme esasları ve ödeme işlemleri bu tebliğ kapsamında yapılmaktadır.

#### 4.2. Yapı Kayıt Belgesinin Kullanım Yerleri

Yapı Kayıt Belgesi alan vatandaşların söz konusu belgelerini ilgili kurumlara vermeleri halinde aşağıdaki haklardan yararlanması sağlanmak istenilmektedir.

- Yapı Kayıt Belgesi verilen 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 3194 sayılı Kanun uyarınca alınmış yıkım kararları ile tahsil edilemeyen idari para cezaları iptal edilir.
- 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 dâhil olmak üzere tapuda cins değişikliği ve kat mülkiyeti tesisi kurulabilir.
- 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.
- Yapı Kayıt Belgesi verilen yapılarda ruhsat alınmaksızın yapılabilecek basit onarım ve tadilatlar yapılabilir.
- Yapı Kayıt Belgesi verilen yapılarda işyeri açma ve çalışma ruhsatı yapı kullanma izin belgesi aranmaksızın verilir.



- Hazine ve Belediye arazileri üzerinde yapılan kaçak yapılara düzenlenen Yapı Kayıt Belgeleri ile Özel Kanunlar hükmünde kalanlar hariç tutulmak şartı ile yapı sahibinin talebi üzerine işgal ettiği alanın rayiç bedel üzerinden satışı yapılır.

#### 4.3. Yapı Kayıt Belgesi Düzenlenemeyecek Yapılar

a) 18/11/1983 tarihli ve 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu'nda tanımlanan Boğaziçi sahil şeridi ve öngörünüm bölgesi içinde, 3194 sayılı Kanunun geçici 16. 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, (Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul Ve Esaslar, 2018).

#### 4.4. Konya İlinde İmar Barışı Başvuruları

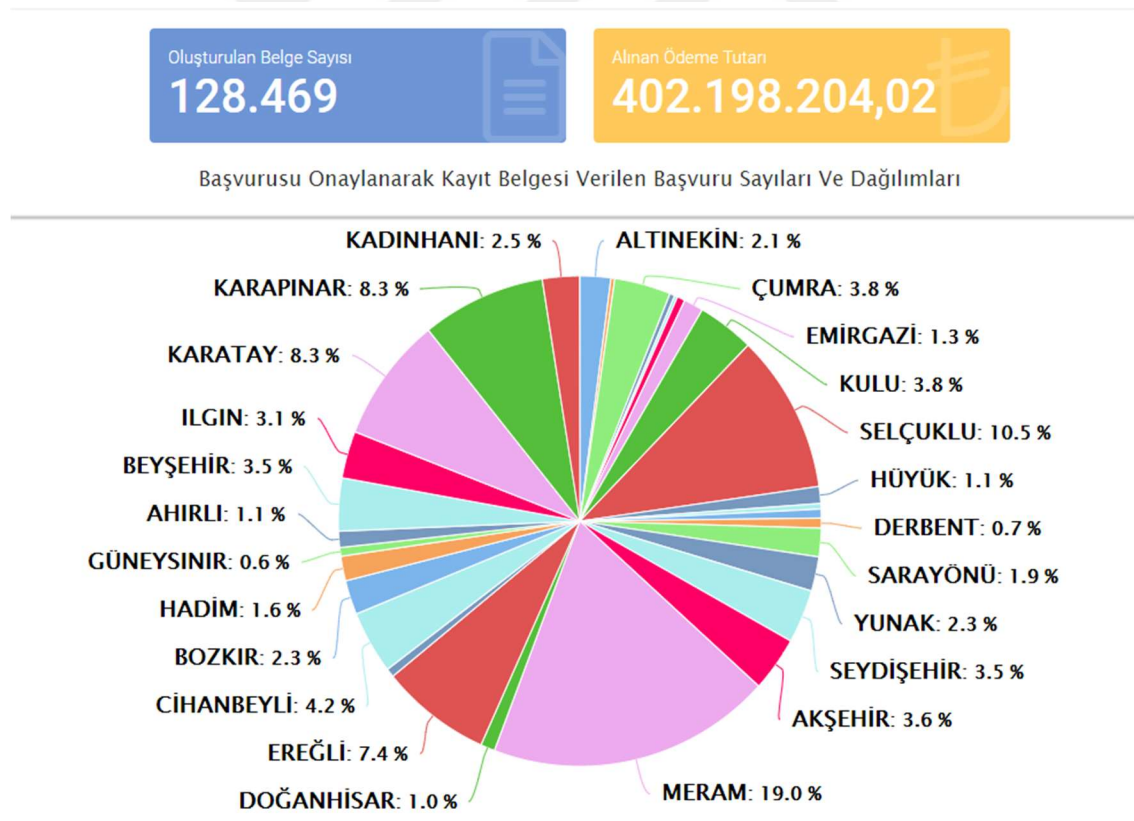
3194 Sayılı Kanun ile denetleme ve kontrol yetkisi verilmiş olan Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı yetkilendirilmiştir. Bu yetkiyi illerde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlükleri yürütmektedir.

Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüklerine, düzenlenmiş olan Yapı Kayıt Belgeleri il ve ilçe Belediye Başkanlıklarının başvuruları (denetleme, uygunluk vb.), Milli Emlak Dairesi Başkanlığının hazine arazilerinde satış işlemlerine esas olmak üzere başvuruları, Vatandaşların Yapı Kayıt Belgeleri üzerinde eksik ve/veya hatalı beyanlarını düzeltmek, mirasçılık işlemleri ve satın alma öncesi/sonrası doğrulama, aktarma ve şikâyetleri değerlendirilmek üzere başvurular gelmektedir.

Bu çalışmada kullanılan veriler Konya Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü arşivleri kullanılarak veri toplama işlemi yapılmıştır. Konya ilinde ki İmar Barışına ilişkin başvuruları incelemek için; Çevre ve Şehircilik Bakanlığına ait <https://imarbarisisorgulama.csb.gov.tr/> ile Google Earth uydu fotoğrafları ve <https://www.atlas.gov.tr/> adreslerinden elde edilen uydu görüntüleri kullanılarak imar barışından faydalanan yapılara ve düzenlenen Yapı Kayıt Belgelerinin kanun kapsamında olup olmadığına yönelik değerlendirmeler İl Müdürlüğünce yapılmaktadır.

#### 4.4.1. Konya İlinde Başvuru Sayısı

Toplamda 128.469 adet başvuru yapılmış ve bunlar karşılığında 402.198.204,02 TL ücret toplanmıştır (Şekil 2). Bu başvuru ve ödeme verisi 2019 yılına ait olup sistemde YKB'lere yapılan güncellemeler ile alınan yeni ödemeler yâda iadelerin toplam miktarına ilişkin İl Müdürlüğü arşivlerinde veri bulunmamaktadır.



Şekil 4.2: Konya İlinde İmar Barışı Başvuru Sayıları ve Ödenen Ücretler (Anonim, 2019)

Şekil 4.2’de verilen Konya İlinde İmar Barışı Başvuru sayılarına bakıldığında Konya ilinde merkez ilçelerdeki başvurular çoğunluğu oluşturmaktadır.

Meram %19

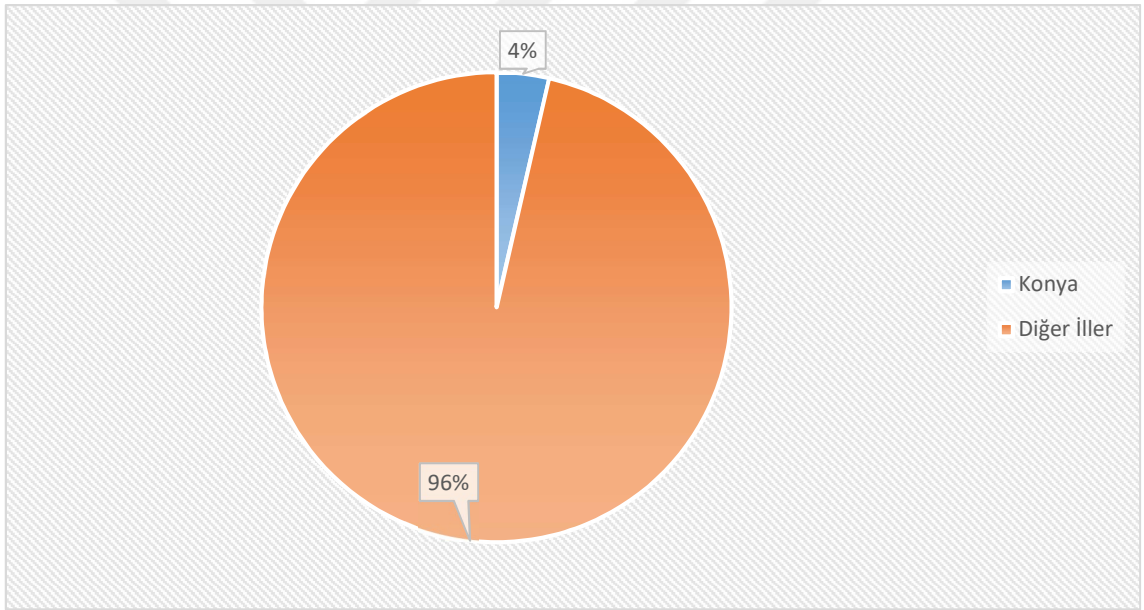
Selçuklu % 10.5

Karatay %8.3

Karapınar %8.3

Ereğli %7.4 ile en çok başvuru yapılan ilçelerdir.

İmar Barışına ülkemiz genelinde yapılan başvuru sayısına ilişkin olarak Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanı Murat KURUM tarafından yapılan açıklamada 3.569.867 adet YKB başvuru yapıldığı ve toplamda 23.523.609.133 TL alındığını açıkladı (URL 2). Konya ilinde yapılan başvuru sayısı ise toplam başvuruların %4’üne denk gelmektedir (Şekil 4.3).

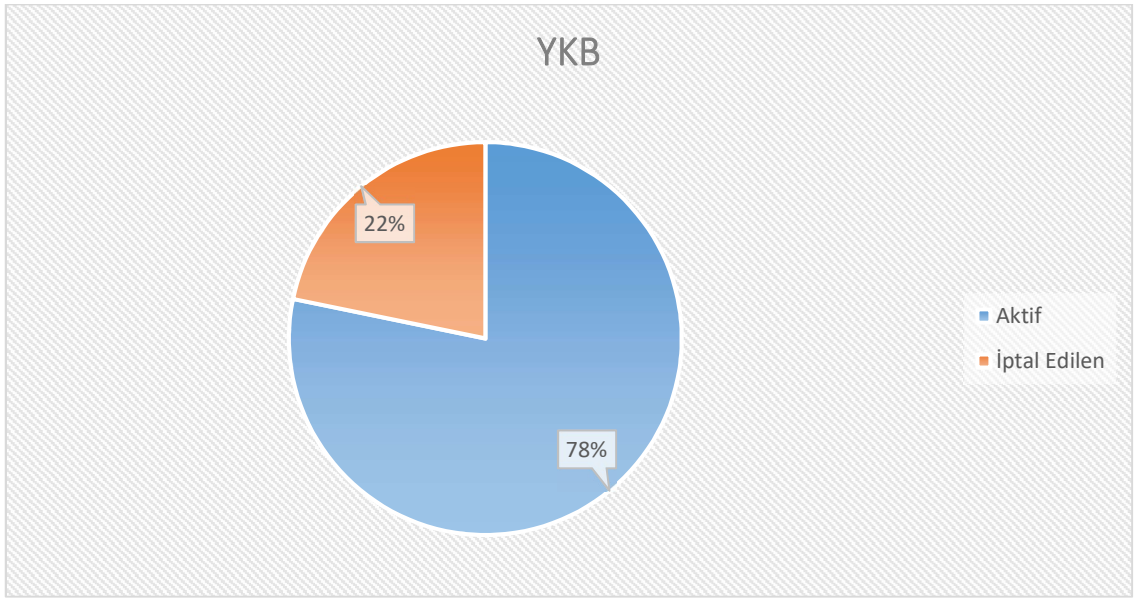


Şekil 4.3: Konya İlindeki Başvurunun Türkiye Geneline Toplam Başvurudaki Yüzdesi (Anonim, 2019)

Bu çalışma sırasında, oluşturulan bu belgelerden yaklaşık 100550 âdeti sistemde aktif olup, geri kalanları çeşitli nedenlerle iptal edilmişlerdir. İptal edilen belgeler oluşturulan belgelerin %21.77 ‘sine denk gelmektedir.

İmar Barışı düzenlemelerinin yapıldığı esnada Türkiye’de 16 milyon adet olduğu tahmin edilen yapı stokunun, %50’yi aşan kısmının kaçak yapı olduğu tahmin edilmektedir. Bu durumda 8 milyon âdeti aşan Yapı Kayıt Belgesi başvurusu beklenirken, 2020 yılı Aralık ayı itibarıyla toplam Aktif Yapı Kayıt Belge sayısı 3.152.094 adet

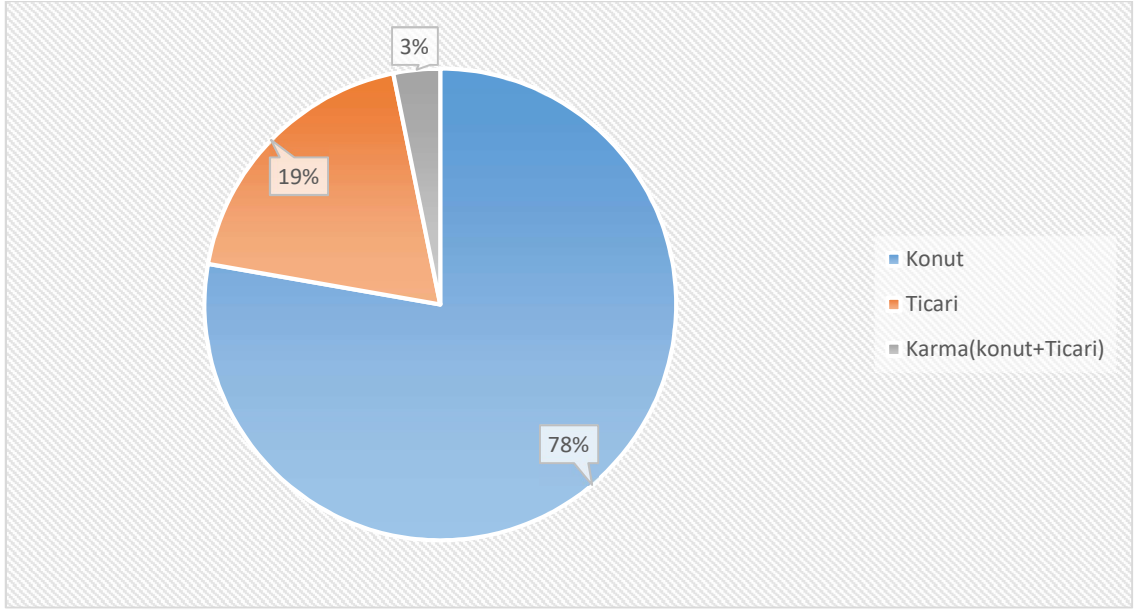
(%39,40) ile sınırlı kalmıştır. (Seydanlıoğlu, 2021). YKB başvurusu yapanlar toplam yapı stokunun %19.7'sine denk gelmektedir. Kaçak yapısına YKB almayanların toplam yapı stokuna oranı %30.3 olduğu tahmin edilmektedir. Vatandaşların elektrik-su gibi altyapı hizmetlerinden hali hazırda faydalananı olması YKB başvurusu yapmamalarında büyük etkindir. Konya İlinde alınan 128.469 YKB başvurusundan günümüze kadar iptale konu olan YKB'ler %22 ye denk gelmektedir. Alınan YKB'lerin sadece %78'i halen sistemde aktiftir (Şekil 4.4).



Şekil 4.4: Konya İlinde Başvuru sonrası Aktif YKB İle İptal Edilen YKB Oranları (Anonim, 2024)

#### 4.4.2. Başvuru Tipi

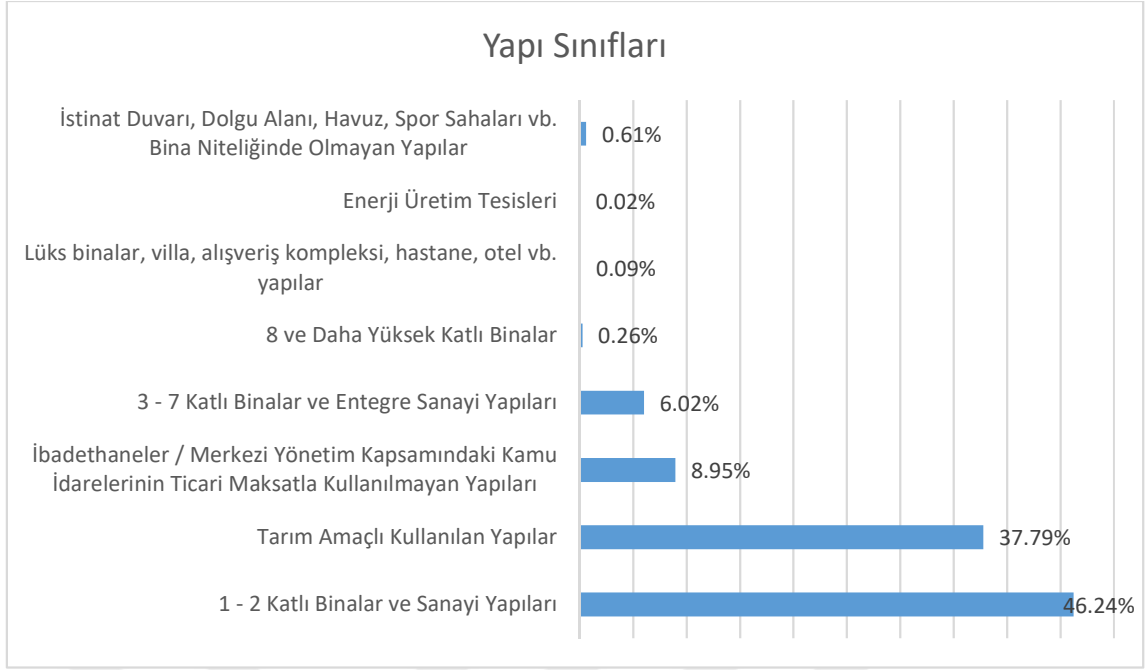
İmar Barışı Sorgula sisteminden alınan verilere göre, vatandaş beyanlarına göre yapılan başvuruların tipi, şekil 4.5'de görülmekte olup, genellikle Konya ilinde yaşayanların konut ihtiyacı nedeniyle, İmar Barışından faydalandığı görülmektedir. Konut başvurularından sonra, ticari amaçlı başvurular en çok tercih edilen ikinci başvuru tipi olmuştur. Başvuru tipine göre belge dağılımı Şekil 4.5'de verilmiştir.



Şekil 4.5: Başvuru Tipine Göre Konya İlinde YKB 'lerin Yüzdesel Dağılımı (Anonim, 2019)

#### 4.4.3. Yapı Sınıfı

Konya ilinde, Yapı Kayıt Belgelerinin yapı sınıfını dağılımı Şekil 6'da verilmiştir. Şekil 4.6'dan da anlaşılacağı gibi, en çok tercih edilen yapı sınıfı *1-2 Katlı Binalar Ve Sanayi Yapıları* (%46,24) sınıfı olmuştur. Bunu, *Tarımsal Amaçlı Kullanılan Yapılar* (%37,79) ikinci sırada takip etmektedir. Tarımsal amaçlı kullanılan yapıların ve 1-2 katlı yapıların çok fazla tercih edilmesi, kırsal kesimde İmar Barışına talebin ve ihtiyacın fazla olduğunun bir göstergesidir. İbadethane ve Kamu Yapılarının (%8,95) en çok tercih edilen üçüncü yapı sınıfı olması, bize kamu kurumlarının bile İmar işlemlerini ihmal ederek, kaçak yapılar yaptığını da göstermektedir. *3-7 katlı binalar ve Entegre sanayi yapıları* (%6,02) ile en çok başvuru yapılan dördüncü yapı sınıfı olmuştur. İlçe merkezlerindeki çok katlı yapılarında, imar ve ruhsat sorunları yaşadığını göstermektedir. Yapı sınıfına göre belgelerin dağılımı Şekil 4.6'da verilmiştir.



**Şekil 4.6:** Yapı Sınıflarına göre Konya İlinde YKB'lerin Yüzdesel Dağılımı (Anonim, 2019)

#### 4.4.4. Denetim

İmar Barışı kapsamında, YKB alan vatandaşların belgelerinin usulüne uygun olarak alınıp alınmadığı, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüklerince denetlenmektedir. Bu faaliyetleri 3194 sayılı İmar Kanunu ve Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul Ve Esaslar Tebliğine göre yürütülmektedir.

Bu denetim faaliyetlerinin uygulanması esnasında sıkça rastlanan bazı durumlar bu kısımda verilmiştir.

- Yapının 31.12.2017 yılından sonra yapılmış olması ya da yapının hiç yapılmamış olması durumu;

İmar Barışı başvuruları sırasında, insanların kulaktan dolma bilgilerle hareket ettikleri görülmektedir. Yeni bir yapı yapsalar dahi, söz konusu yapının yasa kapsamında kalacağı düşüncesiyle başvurular yapmışlardır. Yeni ya da hiç var olmayan binasının ne zaman yapıldığına dair herhangi bir denetim faaliyeti olmayacağını düşünmeleri de bunda etkindir. Vatandaşlar başvuru süresi boyunca yeni yapılar yapmaya devam ederek, bu yapılara da YKB almaya devam etmişlerdir. Bir kısım vatandaşlar, hiç var olmayan yapılarına aldıkları YKB'lere dayanarak, halen yapı yapmaya ve yapılarına ek yapılar



yapmaya devam etmektedir. Bu duruma örnek olarak, Konya ilinde 2017-2024 yıllarında yapılan bazı yapıların uydu görüntüleri Şekil 4.7-4.8’de verilmiştir.



Şekil 4.7: 2018 Yılına ait Google Earth Uydu Görüntüsü (Meram ilçesi Karahüyük Mahallesi)



Şekil 4.8: 2024 Yılına ait Google Earth Uydu Görüntüsü (Meram İlçesi, Karahüyük Mahallesi)

- Yapı Yıkılmadan Yapı Kayıt Belgesi İptalinin Yapılamaması

Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar “*MADDE 9 – (1) Yapı Kayıt Belgesi, yapının yeniden yapılmasına veya kentsel dönüşüm uygulamasına kadar geçerlidir.*” denilmektedir.

Vatandaşların eski yapıları yerine imar planı kapsamında Ruhsatlı yeni bir yapı yapmak istemesi halinde YKB belgeli yapılarının iptal edilmesine yönelik talepleri olmaktadır. Bunların iptalleri için mevcut yasa kapsamında YKB alınan yapının yıkımının yapılması gerekmektedir. Aksi takdirde iptal söz konusu olmamaktadır.

- Beyanların Hatalı/Gerçek Dışı Yapılması:

Yapı kayıt belgesi başvurularında, teknik destek alamayan vatandaşların sıklıkla başvuru beyanlarının hatalı girdiği görülmektedir. Belediyelerin, bu süreçte aktif rol almaması nedeniyle, rayiç bilgilerin yanlış girildiği görülmektedir. Bodrum ve çatı aralarının, YKB ‘de kat olarak girilmediği, bundan dolayı vatandaşların elektrik ve su aboneliklerinde sıkıntı yaşadığı ve yapı alanlarının eksik girilmesi sonucunda YKB bedellerinin eksik hesaplandığı görülmektedir. Başvuru esnasında, yapıların mevcut kullanım sınıfına göre değil de, yeni kullanım alanı yaratacak yapı sınıfına göre başvuruların yapıldığına da azımsanamayacak sayıda rastlanılmaktadır.

İmar barışında en büyük sorunlardan biri olan “beyan esastır” denilerek alınan, YKB başvuruları yanıltıcı bilgilerin artmasına sebep olmaktadır. Bu nedenle vatandaşların yapıları için aldıkları YKB ’ler ile yapılan işlemlerde gerek kurumlarla, gerek kendi aralarında yaptıkları ticari faaliyetlerinde sorunlar yaşanmaktadır.

Yapı kayıt belgesi alınırken sistemde vatandaşlar tarafından Şekil 4.9’da istenen bilgileri girmeleri talep edilmiştir. Bu bilgilerin dışında vatandaşların yapılarına ait güncel fotoğraflarında girmeleri istenmiştir. Sisteme girilen fotoğraflarda yâda bilgilerde sistem tarafından herhangi bir denetim yâda kontrol yapılmaması beyanlarda hataları artırmıştır. Örneğin vatandaşların rayiçleri girerken sistemden alabilmeleri sağlansa rayiç bedellere ait hatalar engellenebilirdi. YKB Detay sayfası örneği Şekil 4.9’da verilmiştir.



## Başvuruya Ait Detay

|                                          |                                                      |
|------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| TCKN / Başvuru No / Yapı Kayıt Belge No  |                                                      |
| Adı Soyadı                               |                                                      |
| Telefon                                  | 542                                                  |
| Adres                                    | DURAK MAH.                                           |
| İl Adı / İlçe Adı                        | KONYA (42) / DEREBUGAK (1788)                        |
| Mahalle / Köy Kodu                       | DURAK (195367) / 0                                   |
| Dış Kapı Numarası / Bina Kodu            | /                                                    |
| CSBM Adı/Kodu                            |                                                      |
| CSBM Diğer Açıklama                      |                                                      |
| Ada / Parsel Bilgisi                     |                                                      |
| Aykınlığın Kapsamı                       | Aykınlık Yapının Tamamını Etkilemektedir             |
| Aykınlığın Niteliği                      | HAZİNE ARAZİSİNE YAPILAN 2 KATLI EV                  |
| Bağımsız Bölüm No                        |                                                      |
| Yapı Kullanım Amacı                      | Konut                                                |
| Yapı Sınıfı                              | 1 - 2 Katlı Binalar ve Sanayi Yapıları (600 TL / m2) |
| Arsa Birim Değeri                        | 5,00                                                 |
| Arsa Yüzölçümü                           | 370,76                                               |
| Ödenen Tutar                             | 4375,61                                              |
| Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı             | 2                                                    |
| Toplam Yapı Alanı                        |                                                      |
| Ticari Bağımsız Bölüm Alanı              |                                                      |
| Konut Bağımsız Bölüm Alanı               |                                                      |
| Ticari Bağımsız Bölüm Sayısı             |                                                      |
| Konut Bağımsız Bölüm Sayısı              | 2                                                    |
| Konut Güç Miktarı                        |                                                      |
| Konut Bağımsız Bölüm Başına Düşen Tutar  | 2187,80                                              |
| Ticari Bağımsız Bölüm Başına Düşen Tutar | 0,00                                                 |
| Toplam Konut Alanı                       | 240,00                                               |

Şekil 4.9: YKB Detay Sayfası (Anonim, 2019)

Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul Ve Esaslar tebliğinde Madde 10 (2) fıkrasında “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 ilgilisince 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.

Başvuru işlemleri yapılırken e-Devlet sisteminde mevzuata göre uygulanacak cezai işlemlere ait maddelerin belirtilmemesi sistemin eksikliklerindendir. Bundan dolayı başvurularda yalan beyanların artmasına sebep olmaktadır. İmar barışı başvuru ekranı Şekil 4.10 ve 4.11’de verilmiştir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı  
İmar Barışı Kayıt Başvurusu ve Sorgulaması

Puanla / Sorun Bildir  
Favoriler'e Ekle  
Paylaş

Bu hizmet Çevre ve Şehircilik Bakanlığı işbirliği ile e-Devlet Kapısı altyapısı üzerinden sunulmaktadır.

Kullanım Kılavuzu

Yeni Başvuru

Bu sayfada, imar kurallarına aykırı yapıların için gerçekleştirdiğiniz ve işleme alınan kayıt başvurularınız görüntülenir. Yeni başvuruda bulunmak için yukarıda yer alan "Yeni Başvuru" düğmesine tıklayınız.

İmar Barışı Kayıt Başvurusu yapmanız halinde, başvurunuz işleme alınmak üzere sıraya konulacaktır. Bu sayfada sadece işleme alınan başvurularınız görüntülenir. **Başvurunuzu tamamlamak ve ödeme sürecini başlatmak için aşağıdaki tabloda görüntülenecek olan "Onayla" bağlantısını kullanarak "onaylama" işlemi gerçekleştirmeniz gerekmektedir.** "Onaylama" işlemi yapana kadar başvurunuzu iptal edebilir veya güncelleyebilirsiniz.

Ödemenizi yaptıktan sonra, Yapı Kayıt Belgenizin hazır olduğu bilgisi doğrulanmış cep telefonunuza kısa mesaj ile gönderilecektir. Belgenizin hazır olduğuna dair mesaj geldiğinde **barkodlu Yapı Kayıt Belgenizi bu sayfadan indirebilirsiniz.** İmar barışı hakkında detaylı bilgi almak için <http://imarbarisi.csb.gov.tr/> web sitesini ziyaret edebilirsiniz.

İşleme alınan başvurunuz bulunmamaktadır. Eğer İmar Barışı Kayıt Başvurusu yaptıysanız başvurunuz işleme alındığında bu sayfada görüntülenecektir.

Şekil 4.10: İmar Barışı Başvuru Ekranı -1- (URL 3)

Bu hizmet Çevre ve Şehircilik Bakanlığı işbirliği ile e-Devlet Kapısı altyapısı üzerinden sunulmaktadır.

**Bu işlem için yaklaşık 5 dakikanızı ayırmalısınız.**

Bu işlem toplam **5** aşamalıdır.  
Şu anda **1.** aşamadasınız.

1. Bilgilendirme ve Onay

2. Müracaat Sahibine Ait Bilgiler

3. Yapıya Ait Bilgiler

4. Ön İzleme

5. İşlem Sonucu

**Başvurularım**

- İmar barışı hakkında detaylı bilgi almak için <http://imarbarisi.csb.gov.tr/> web sitesini ziyaret edebilirsiniz.
- Başvuru esnasında, yapıya ait cepheden veya yapıdaki imara aykırılığı gösterecek şekilde çekilmiş en az bir, en fazla iki adet fotoğraf eklemeniz gerekecektir. Ekleyeceğiniz fotoğrafların dosya formatı .jpg, .jpeg veya .png olmalıdır.
- Başvurunuz tamamlandıktan sonra işleme alınmak üzere sıraya konulacaktır. Başvurunuzun durumu, doğrulanmış cep telefonunuza SMS aracılığıyla gönderilecek; başvurunuz işleme alındıktan sonra "Başvurularım" sayfasında görüntülenecektir. **Yapı Kayıt Belgesi bedeli ödeme sürecini başlatmak için Başvurularım sayfasında "Onaylama" işlemini gerçekleştirmeniz gerekecektir.** "Onaylama" işlemini yapana kadar başvurunuzu iptal edebilirsiniz veya güncelleyebilirsiniz.
- Yapı Kayıt Belgesi bedeli, işbu başvuru formu esas alınmak suretiyle belirlenecektir. Bu nedenle, sistem aracılığıyla beyan edilen bilgilerin doğruluğu başvuru sahibinin sorumluluğundadır.

☒ Yukarıdaki bilgilendirme yazısını okudum ve kabul ediyorum.

Bu şartı kabul etmediğiniz takdirde işleme devam edemezsiniz.

**Devam Et >**

Şekil 4.11: İmar Barışı Başvuru Ekranı -2- (URL 3)

Bu hüküm gereği, başvuru sahipleri hakkında İl Müdürlükleri tarafından yalan beyan nedeniyle Cumhuriyet Başsavcılıklarına şikâyetleri yapılmaktadır. Fakat Yargıtay Genel Kurulunun 2014/153 Karar sayılı mahkeme kararına (EK 4) atıf yapan Yargıtay 11 Ceza Dairesi 2018/6165 Esas ve 2021/2805 sayılı kararı ve benzer nitelikteki diğer mahkeme kararları da dikkate alındığında, sisteme veri girişinden ibaret eylemin suçun oluşumuna yeterli olmayacağı, diğer yandan yapı kayıt belgesinin de bu belgenin içeriğini denetlemekle yükümlü kamu görevlilerinin denetimi sonucu, tebliğe aykırılık nedeni ile iptal edildiği gerekçeleri ile suçun unsurlarının oluşmadığına yönelik kovuşturmayla yer olmadığına dair mahkemelerce karar verilmektedir. Bu durumda, mevzuatın gerekliliği yerine getirilememiş olup; suç duyuruları caydırıcılıktan uzaktır.

- Metruk yapılara Yapı Kayıt Belgesi alınması

Özellikle, Hazine arazilerinin satışına yönelik başvurularda, yıkık dökük terk edilmiş yapılara YKB alınarak, bu arazilerin satın alınmasının amaçlandığı, görülmüştür. Ya da, eski binaların kayıt altına alınarak, tekrardan yeni yapılar yapılmak istendiği durumlar ortaya çıkmaktadır. Metruk yapı örnekleri Şekil 4.12 ve 4.13’de verilmiştir.



Şekil 4.12: Metruk Bina Örneği -1- (Anonim, 2019)



Şekil 4.13: Metruk Bina Örneği -2- (Anonim, 2019)



- Özel Kanunlara Tabi Alanlarda Başvuruların Yapıldığı

Korunması gereken, tarım arazileri, mera, kültür varlıkları, doğal ve arkeolojik sit alanlarında, maden sahalarında, orman alanları ve kıyı kenar sınırı içerisinde bulunan yerlerde bulunan kaçak yapılara Yapı Kayıt Belgesi alındığı görülmektedir.

2863 Sayılı Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunun 65. maddesinde “Tescil edilen sit alanları ve korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları ile korunma alanlarının bu Kanuna göre tebliğ veya ilan edilmiş olmasına rağmen yıkılmasına, bozulmasına, tahribine, yok olmasına veya her ne suretle olursa olsun zarar görmesine kasten sebebiyet verenler ile izin alınmaksızın inşâ ve fiziki müdahale yapanlar veya yaptıranlar, iki yıldan beş yıla kadar hapis ve beş bin güne kadar adli para cezasıyla cezalandırılır.” hükmü yer almaktadır.

Vatandaşların Doğal ve Arkeolojik sit alanlarında izin almadan fiziki müdahale yapmaması gereken alanlarda YKB almaları, onları bu alanlarda izinsiz müdahale yapanların alacağı cezalardan kurtarmamak ile birlikte söz konusu yapıların yıkılmasına ya da cezai işlem gibi diğer yaptırımlara maruz kalmasına engel değildir.



Şekil 4.14: Doğal Sit Alanında YKB ile Yapılaşma Örneği Gösterir Fotoğraf Meram -1-

Şekil 4.14’de Doğal sit alanı sınırları içerisinde kalan yapının, izinsiz tadilat yapılması planlanarak, YKB alınan bir binaya ait olup; imar affi başvurusuna tadilat sonrası oluşacak yapının 3 boyutlu çizimi koyularak YKB alınmıştır. Sistemin bunu başvuru

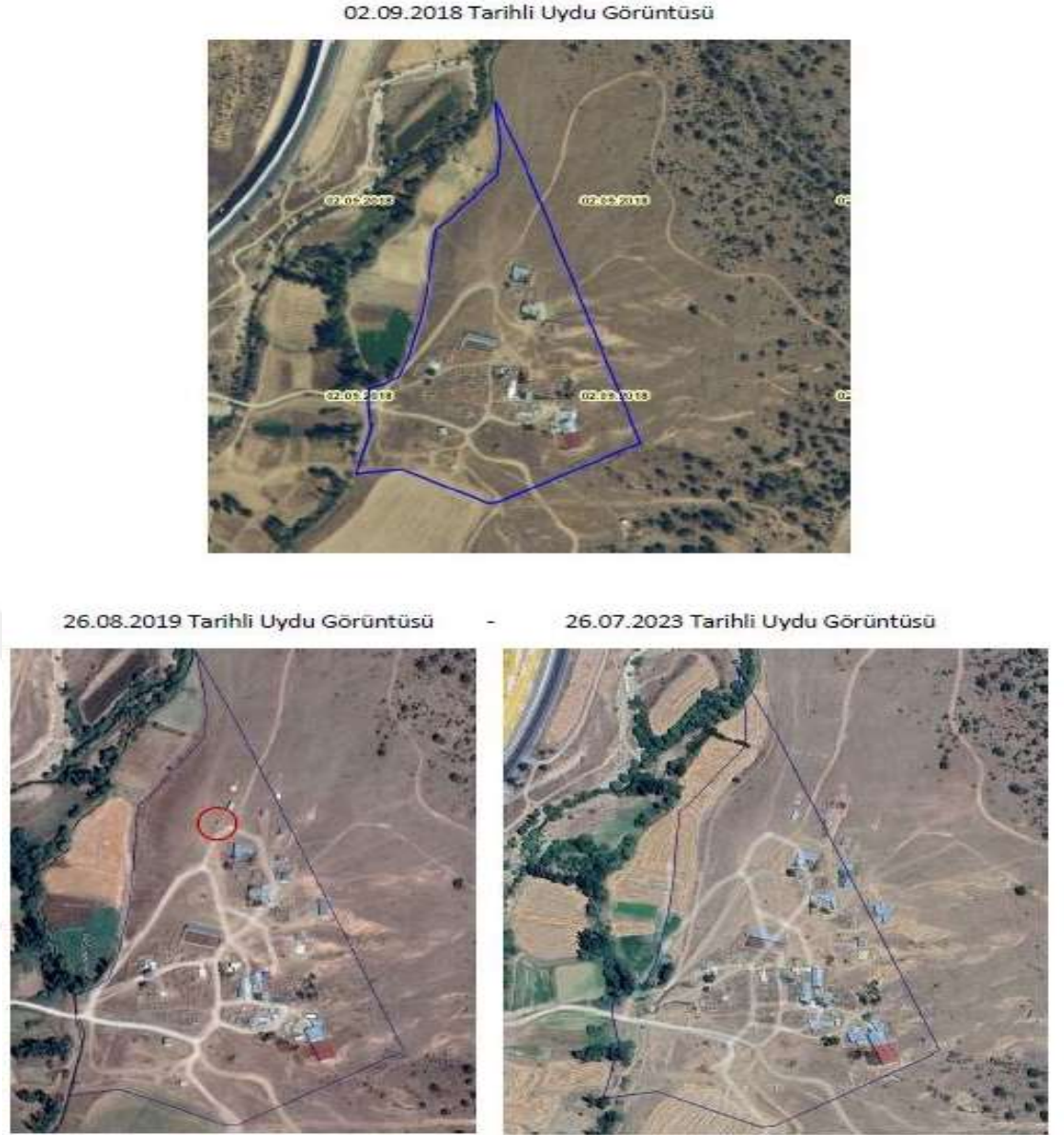
esnasında kontrol etmesi yâda fark etmesi mümkün değildir. Orman alanında alınan YKB Şekil 4.15 da verilmiştir.



Şekil 4.15: Orman Parselinde Kalan YKB'li Yapı Derbent ilçesi /Mülayim Mahallesi (Anonim, 2019)

Özellikle tarım ve hayvancılık faaliyetlerinde önemli bir yere sahip olan Mera arazileri üzerinde kaçak yapılaşma ülkemizin sorunlarından biri olup, imar barışında mera arazilerinde YKB alınmasına engel bir sistem olmaması vatandaşların bu alanlarda YKB almasına neden olmuştur. Tapu kayıtlarında Mera olarak gösterilen ada parsellerin YKB başvuru sisteminde denetimi yapılmış olmaması sistemin eksiklerindendir.

Denetim yâda söz konusu alanlarla ilgili şikâyetler İl Müdürlüklerine iletilmedikçe vatandaşların YKB'lerini hangi alanlarda (Mera, Orman vb.) aldığı sistemden bilinmemektedir. Bu alanlarda İlgili kurumların ve vatandaşların başvuruları sonucunda 31/12/2017 öncesi yapılan yapılara ait YKB iptalleri söz konusu olmamaktadır. Mera alanlarında yapılaşmayı gösterir uydu görüntüleri Şekil 4.16'da verilmiştir.



**Şekil 4.16:** Merada YKB ile 2017 Sonrası Yapılaşma Örneği Gösterir Uydu Görüntüleri  
Seydişehir/Tepecik Köyü (Anonim, 2023)

- YKB ile Tapu işlemlerinin hatalı yapıldığı:

İmar affından yararlanarak aldıkları Yapı Kayıt Belgesi ile Tapu ve Kadastro Müdürlüklerince gerekli işlemlerinin (Cins değişikliği) yapıldığı, ancak bu işlemler sırasında, Yapı Kayıt Belgelerinin usulsüz veya eksik-hatalı beyanları olduğu gerek iş yeri açma ruhsatları gerek kat mülkiyetine konu işlemlerinde sorunlar yaşandığı görülmektedir. Tapu Müdürlüklerince YKB ile kat ittifakı kurması sonrasında, Kat Mülkiyeti için hatalı beyanlardan dolayı tekrardan bir YKB istemesi gibi sorunlarla karşılaşilmektedir. Örnek Bakanlık talimatı şekil 4.17’de verilmiştir.



Ancak, Yapı Kayıt Belgesine istinaden tapuda başlatılan işlemlerin tamamlanmış olması, bu kapsamda tapuda yevmiye numarası alınmış olması, yani, yeni tapuların alınmış olması halinde, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16 ncı maddesinin (5) inci fıkrası hükmü ve Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 06/07/2018 tarihli ve 1787 (2018/8) sayılı Genelgesi uyarınca Yapı Kayıt Belgesi esas alınarak cins değişikliği ve/veya kat mülkiyetine geçiş işlemi yapılmış olacağından; tapu müdürlüğünce tesis edilen iş ve işlemler iptal edilmeden bu işlemlere dayanak teşkil eden belgenin düzeltilebilmesi mümkün olmayacaktır. Bununla birlikte tapuda işlem yapılmasına ilişkin mevzuata göre, tapu sicilindeki kayıtların terkini, tescil işleminin taraflarının muvafakatı veya konuya ilişkin yargı kararlarına istinaden yapılabildiğinden, böyle bir durumda söz konusu tapu işlemlerinin ilgili mevzuatı uyarınca iptal edilmesi ve ilgili tapu müdürlüğünden bu durumu bildiren bir yazı alınması halinde Yapı Kayıt Belgesine istinaden tapu işlemleri kapsamında faydalanılmış bir hak bulunmayacağından, tapu işlemleri için yatırılmış olan ikinci yapı kayıt bedelinin başvuru sahibine iade edilmesi ve belgenin güncellemek üzere tapuda işlem görmemiş konuma çekilmesi mümkün olacaktır.

**Şekil 4.17:** Bakanlık talimatı (Anonim, 2023)

Hatalı YKB işe tapu işlemlerinin tamamlanması sonrasında belgenin hatalı olduğu denetim faaliyetleri yâda vatandaş başvuruları ile anlaşılmaktadır. YKB'ye ilişkin olarak yapılan tapu işlemleri iptal edilmeden bir İmar Barışı sisteminde güncelleme yapılması mümkün olmamaktadır. Tapu işlemlerinin iptal edilmesi hukuki süreç gerektirmesi nedeniyle bu belgelere ilişkin işlemler yapılamamakta olup belge sahiplerinin iş yeri açma ve çalışma ruhsatlarına ilişkin başvurularında mağduriyetleri ortaya çıkabilmektedir.

- Parsel üzerinde birden fazla yapı olması:

Günümüzde Hobi bahçelerine olan ilginin artması ile tarımsal arazilerin ve mera ve benzeri alanlarda işgaller artmaktadır. Bu alanlarda alınan YKB'lerde yaşanan zorluklardan biri ise, uydu görüntüleri ile yapıların hangi YKB'ye ait olduğunun tespitinin yapılmasıdır. Bu YKB'ler yerinde inceleme zorunlu hale gelmekte olup, işlemlerin uzamasına neden olmaktadır. Bu alanlarda alınan bazı belgeler mevcut olmayan yapılara ait olup, vatandaşlar tarafından zaman içerisinde inşa edilmektedir. Söz konusu durumu gösterir örnek alana ait uydu görüntüleri Şekil 4.18 ve 4.19'de verilmiştir.





**Şekil 4.18:** Parsellere Çoklu Yapılar Yapılmasına Örnek 2018 Yılı Google Earth Uydu Görüntüsü 1 (Meram)



**Şekil 4.19:** Parsellere Çoklu Yapılar Yapılmasına Örnek 2022 Yılı Google Earth Uydu Görüntüsü 2 (Meram)

Şekil 4.18 ve 4.19 de görüldüğü gibi kaçak yapılaşmanın normalin üzerinde arttığı görülmektedir. Bu yapılaşma bölgenin hobi bahçesi yapımına uygun olması nedeniyle olmaktadır. Ancak, söz konusu yerler tarımsal alanlar olup burada imar faaliyetlerine izin

verilmemektedir. Tarım alanlarının talan edilerek, Hobi bahçesi yapılması ve buna olanak sağlayan sistemin “beyan esas” kabul edilerek alınan YKB’lerin olması hiç şaşırtıcı gelmemektedir.

- Başkasının arazisi üzerine yapılan yapılar:

Gerek kasıtlı olarak gerekse bilmeden, komşu parsellere taşan yapılar olduğu ve İmar Barışı başvuruları ile bu sorunların daha da derinleşmesine sebep olduğu durumlarla karşılaşilmektedir. Hisseli taşınmazlarda, parseldeki diğer hissedarların izni olmadan yapıların yapıldığı ve bunlara da YKB aldıkları için taşınmazın diğer hisse sahiplerince hukuki, maddi ve sosyolojik problemler yarattığı görülmektedir. Komşu parselde taşan yapı örneği Şekil 4.20’de verilmiştir.



Şekil 4.20: Taşkın Yapı Örneği (Anonim, 2019)

Kat mülkiyeti kurulan yapılarda alınan yapı kayıt belgeleri:

Kat mülkiyeti kurulan yapılarda, bağımsız bölümlere alınan YKB ’lerin tapu işlemlerinde, muvafakat olmadan yapılamaması nedeniyle, tapu sicillerine işlenememektedir.

YKB belgelerinin, 31/12/2017 yılından sonrasında iskân alan binalara, düzenlenmesi nedeniyle bu YKB 'lerin iptalleri yapılmaktadır.

#### 4.4.5. Konya İlinde Denetim Faaliyetleri Sonucunda Yapılan İşlemler

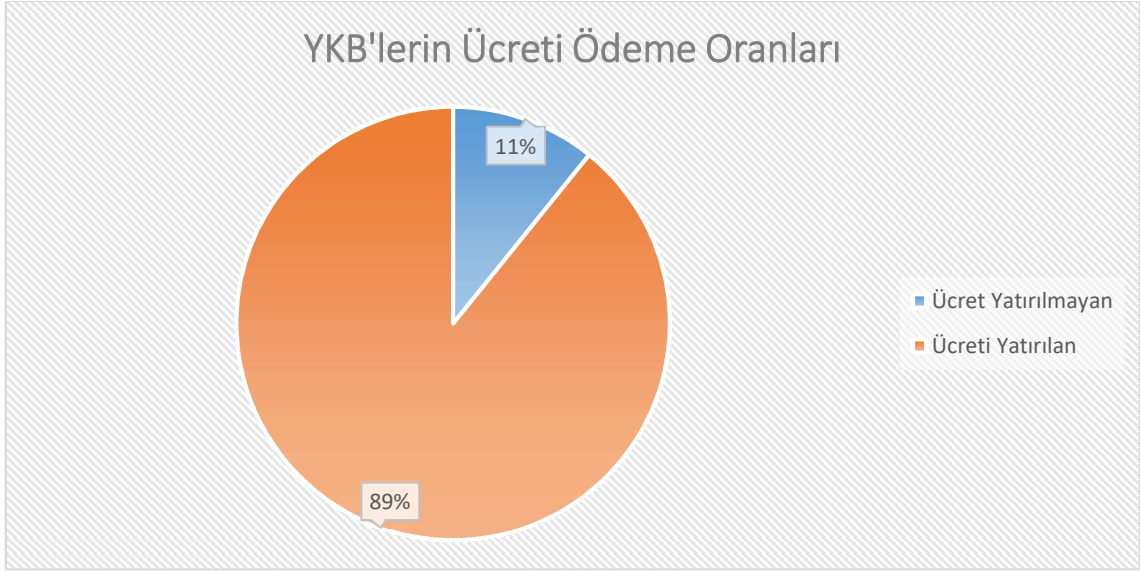
Konya ilinde, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı adına, 3194 Sayılı Kanunun Geçici 16. Maddesi gereğince, YKB 'lerin denetim uygulama faaliyetleri İl Müdürlüğünce yürütülmekte olup, bu denetimler sonucunda Konya İlinde yapılan işlemlere ait sonuçlar Tablo 4.1'de gösterilmiştir.

Tablo 4.1: Konya İlinde Yapılan Denetim Faaliyetleri Tablosu (Anonim, 2024)

| <b>İmar Kanunu Geçici 16 ncı Maddesi Uyarınca İmar Barışı</b> | <b>Adet/Yüzde</b>   |
|---------------------------------------------------------------|---------------------|
| İncelenen Toplam Yapı Kayıt Belgesi Sayısı                    | <b>19.263 (%15)</b> |
| İptal Edilen Toplam Yapı Kayıt Belgesi Sayısı                 | <b>14.151 (%11)</b> |
| Ücreti Ödenmediği için İptal edilen belge Sayısı              | <b>13830 (%11)</b>  |
| Uygun Görülen YKB Sayısı                                      | <b>2.583 (%2)</b>   |
| Güncelleme Yapılması İstenen YKB Sayısı                       | <b>1.846 (%1.4)</b> |
| Bedel İadesi Yapılan YKB Sayısı                               | <b>273 (%0.2)</b>   |
| Hazine Taşınmazı Satışı Uygun Olan YKB Sayısı                 | <b>2.110 (%1.6)</b> |

Bunların dışında, 13830 adet YKB, vatandaşlarca zamanında ücretleri yatırılmadığı için, sistem tarafından iptal edilmiştir. Şekil 4.21'de bu YKB'lerin oranları verilmiştir.





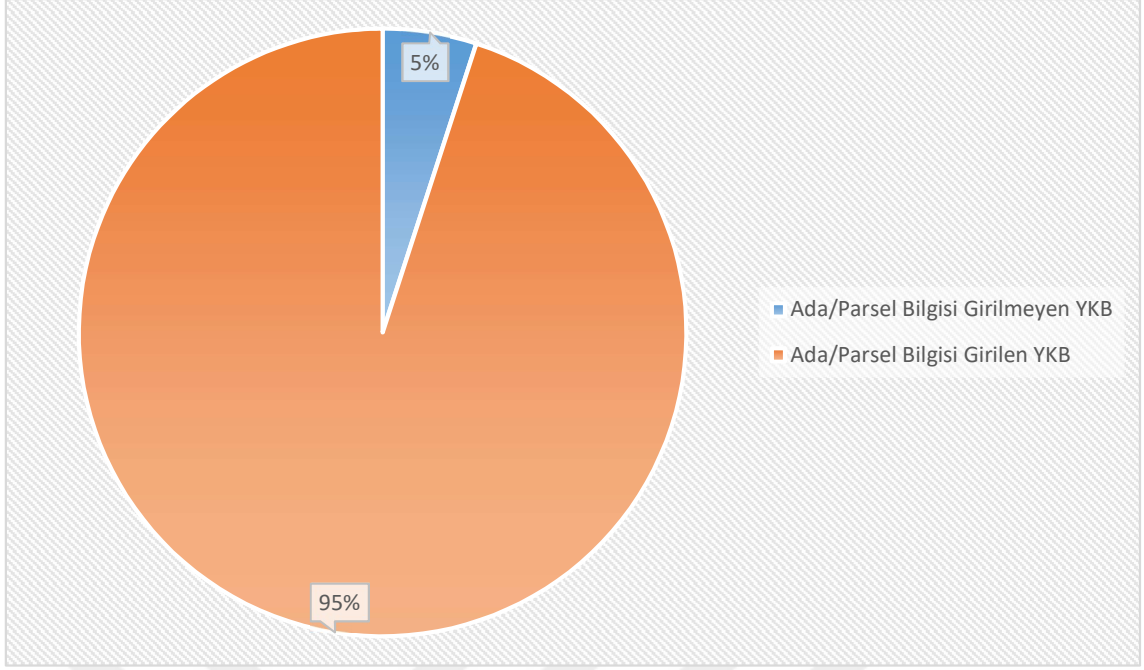
**Şekil 4.21:** Konya İlinde Ücret Yatırılan/Yatırılmayan YKB Belgelerin Başvuru Sayısına Oranı (Anonim, 2019)

Bazı vatandaşların, YKB'lerinde hatalı beyanlarının bulunması ya da imar uygulamaları, toplulaştırma, mahalle adı değişiklikleri vb. çeşitli sebeplerle belgelerinde güncelleme yapılması gerekmektedir. Güncellemelerin günümüze kadar devam ediyor oluşu imar barışına ilişkin süreci devam ettirmektedir.

Ayrıca, YKB sahiplerinin vefat yâda el değiştirme sebebiyle, mirasçılara ya da yeni mal sahiplerine intikal edilmesi işlemlerinin, e-Devlet sistemine üzerinden yürütülebilmesi için aktarım işlemlerinin yapılması gerekmektedir.

Ayrıca yine İl Müdürlüğü tarafından çalışma ruhsatı, yapı ruhsatı ve yapı tadilat ruhsatına başvuran vatandaşlarında YKB 'lerinin usulüne uygunluğunun denetimleri de yapılmaktadır. Bu belgelerin usulüne uygun olduğu tespit edilmeden, talep edilen ruhsatlandırma işlemleri, ilgili belediyelerince yapılmamaktadır

Sistemde aktif olan 100250 adet YKB 'den 5035 adedi, 0 ada, 0 parsel şeklinde, parsel bilgileri girilmesi nedeniyle, ada parsel bilgileri ve yerleri bilinmemektedir. Bunların çoğunluğunun Kadastro tescil harici (köy boşluğu vb.) alanlarda kaldığı kanaatine varılmıştır. Bu alanlara ilişkin tescil talepleri, Milli Emlak Daire Başkanlığına yapılmakta ve uygun yerlerin tescilleri Kadastro Müdürlüklerince tamamlanmaktadır. İl Müdürlüğünce bu şekilde ada, parsel bilgileri ve konumları bilinmeyen YKB 'lere gerekli denetim yapılamamaktadır. Şekil 4.21 de bu YKB lerin Aktif YKB sayısına oranı verilmiştir.



**Şekil 4.22:** 0 Ada 0 Parsel Olarak Alınan YKB'lerin Aktif YKB'ye Oranı (Anonim, 2019)

Sistemde YKB belgelerinde sıklıkla ada/parsel bilgilerinin, adres ve kapı numaraları, aykırılığın nedenlerinin hatalı yâda eksik yazılması, kat adedi ve bağımsız bölüm numaralarının karıştırılması gibi durumlarla karşılaşılmaktadır. Denetim faaliyetleri sonrasında bu hatalar düzeltilmektedir.

## 5. ANKET ÇALIŞMASININ DEĞERLENDİRİLMESİ

İmar Barışına ilişkin olarak vatandaşların görüşlerinin toplanması ve bu görüşlere dayanarak değerlendirilmesi amacıyla, gerek İl Müdürlüğüne başvuran YKB ile ilgili sorunlarının çözülmesini isteyen imar barışı başvuru sahipleri ile imar barışına başvuru yapmamış kişilerin katılımıyla yapılmıştır.

### 5.1. İmar Barışının Sosyal Etkileri Konulu Anket Çalışması

Bu anket çalışmasında YKB başvurusu olmayan katılımcılara yöneltilen sorularla;

- İmar Barışı Hakkında Düşünceniz?
- İmar Barışının Olumlu Yanları Nelerdir?
- İmar Barışının Olumsuz Yanları Nelerdir?
- Kaçak Yapılaşmanın Nedenleri
- İmar Barışının Sosyal Etkileri

Hakkında sorular yöneltilerek kaçak yapılaşma ve imar barışına ilişkin düşünceleri araştırılmıştır.

YKB sahibi katılımcılara yöneltilen sorularla;

- İmar barışı hakkında bilgileri,
- İmar barışı hakkında düşünceleri,
- Yapı Kayıt Belgesi hakkında bilgileri,
- Kaçak yapılarının durumu,
- Sosyal çevre ile olan problemleri,
- İdarelerle başvuru sırasında karşılaştıkları sorunlar,
- YKB bedelleri hakkında fikirleri,
- Yeni bir İmar Barışına ihtiyaç duyup duymadıkları,
- Yapılarının değerinin artıp artmadığı,
- Kaçak yapılaşmaya iten sebepler,
- İmar Barışı gelirleri hakkında düşünceleri, sorulmuştur.

Korelasyon analizi SPSS programından faydalanarak yapılmış olup;

Ek-1 ve EK-2 'de korelasyon sonuçları verilmiştir.

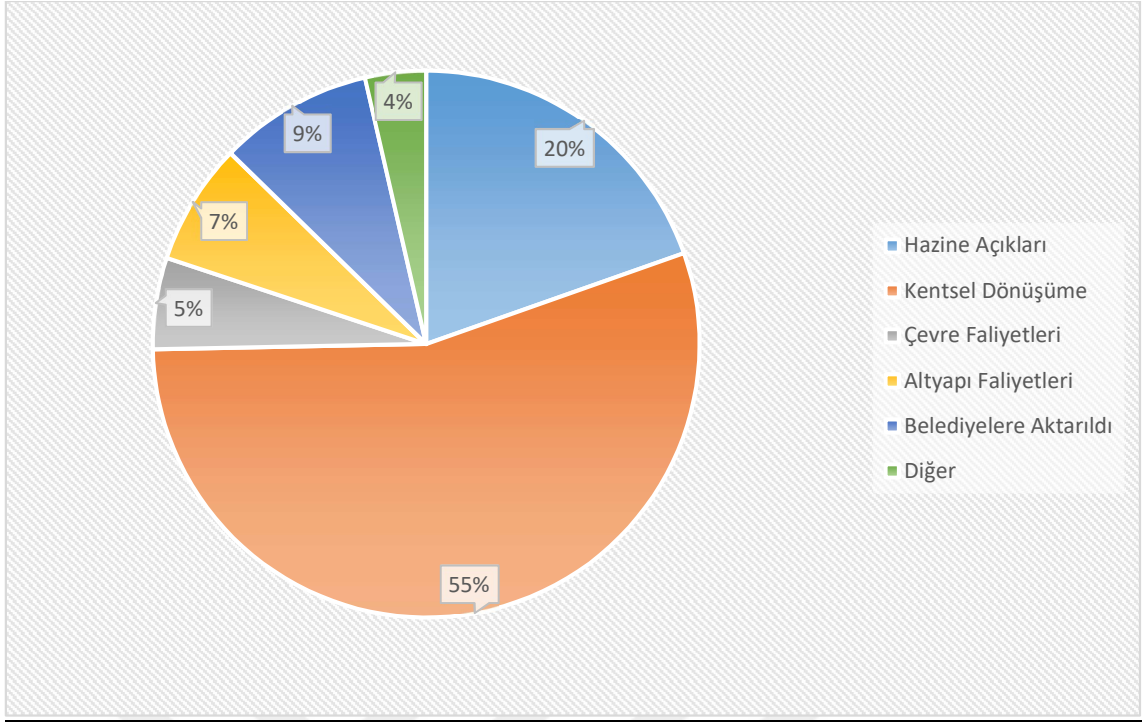
### 5.1.1. Anket Çalışması Ön Sorular

Katılımcıların yaş, gelir ve eğitim durumları, İmar Barışına başvuru yapıp YKB alıp almadıkları, İmar Barışı gelirleri hakkında düşünceleri, tespitine yönelik sorular yöneltilmiştir (Tablo 5.1).

**Tablo 5.1:** Ankete Katılanları Tanımlayıcı Veriler

| Değişken      | Kategori              | %    |
|---------------|-----------------------|------|
| Yaş           | 18-25                 | 6.9  |
|               | 25-35                 | 20.7 |
|               | 35-45                 | 27.5 |
|               | 45-55                 | 21.7 |
|               | 55-65                 | 14.9 |
|               | 65 üstü               | 8.3  |
| Eğitim Durumu | İlkokul               | 12.3 |
|               | Ortaokul              | 6.9  |
|               | Lise                  | 12   |
|               | Üniversite            | 48.6 |
|               | Yüksek Lisans/Doktora | 20.3 |
| Aylık Gelir   | 1000-1000             | 10.9 |
|               | 10000-20000           | 19.2 |
|               | 20000-50000           | 55.1 |
|               | 50000 Üstü            | 14.9 |

İmar Kanunun Geçici 16. Maddesinde “Yapının bulunduğu arsanın 29/7/1970 tarihli ve 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu’na 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) işaretili 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 aktarılarak kullanılır.” hükmü bulunmaktadır. Bu konuda katılımcılara düşünceleri sorulmuştur (Şekil 5.1).



**Şekil 5.1:** Katılımcıların İmar Barışı gelirinin kullanım yerleri hakkındaki düşünceleri

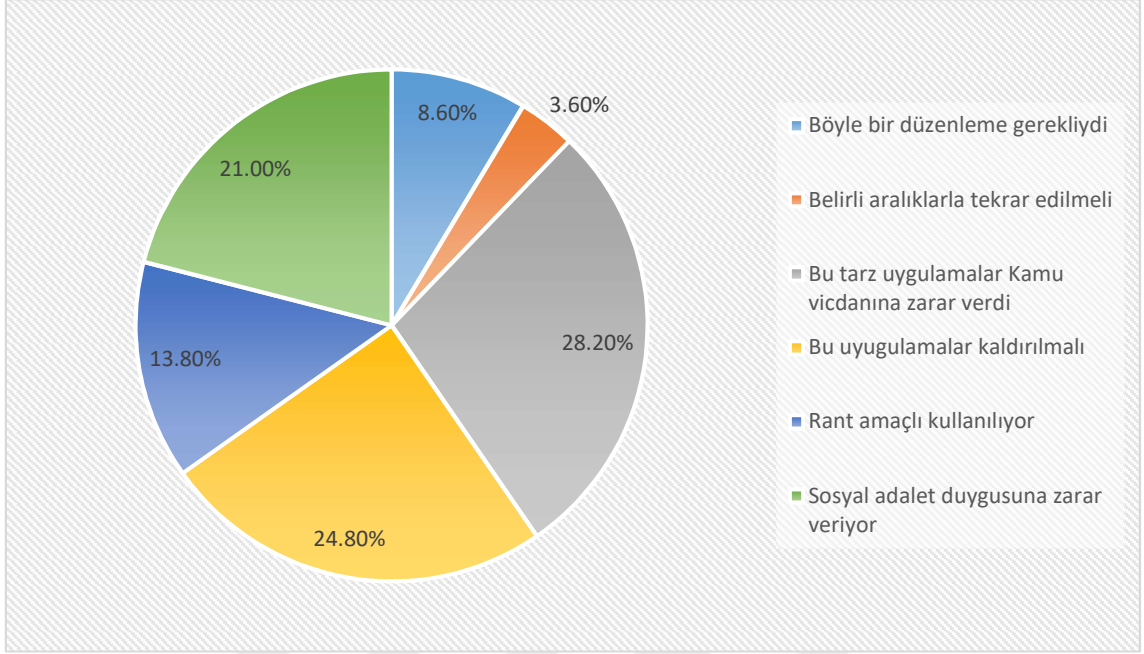
Katılımcıların İmar Barışının gelirlerinin kullanım yerleri hakkındaki düşüncesi sorulduğunda, katılımcıların %55,1'i Kentsel Dönüşüme kaynak amaçlı kullanıldığını düşünürken, geri kalan %44,9'u ise Hazine Açıkları ve benzeri alanlara aktarıldığı fikrinde olduğu anlaşılmaktadır (Şekil 5.1).

Katılımcıların imar barışı gelirlerine yönelik yaklaşımı ölçülmüş olup çoğunluğun (%55,1) Kentsel dönüşüm amacıyla kullanıldığını düşündüğü görülmüştür. İmar barışı çıkarılırken kentsel dönüşüme kaynak olarak lanse edilmiştir. Vatandaşların %55,1'i de bu alana kaynak yaratmak için kullanıldığını düşünmesi uygulama açısından olumlu kabul edilebilir.



### 5.1.2. İmar Barışına Başvuru Yapmayanlara Sorulan Sorular

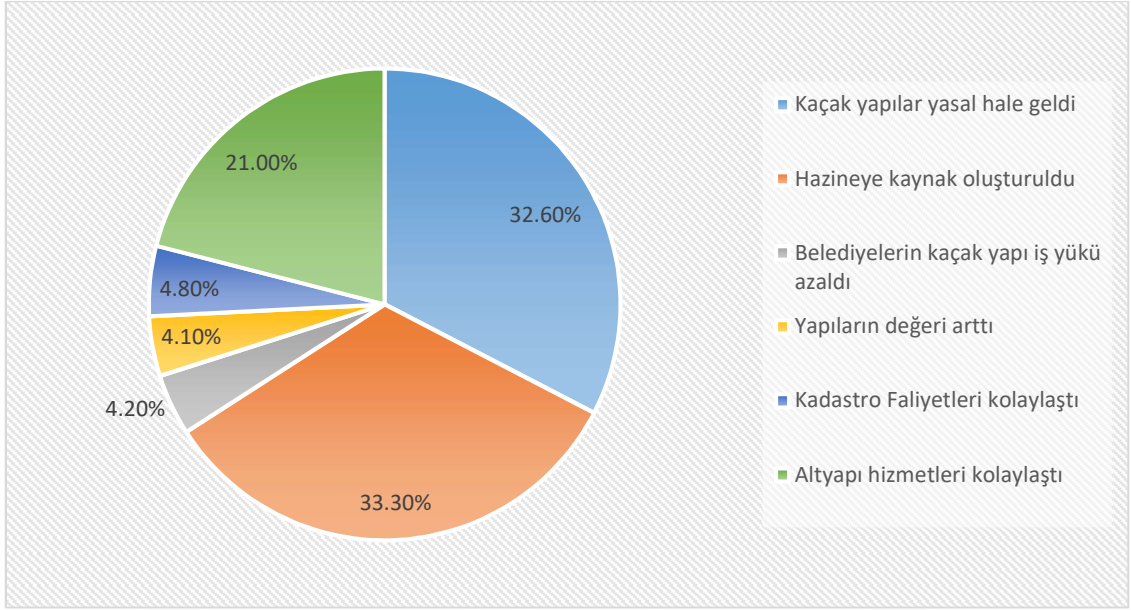
İmar Barışına başvuru yapmayan kişilere, konu hakkında sorulan sorulara verilen cevaplar, bu kısımda verilecektir.



Şekil 5.2: Katılımcıların İmar Barışı hakkında düşünceleri

Katılımcılarla yapılan çalışma sonrasında İmar Barışına başvuru yapmayan kişilerin İmar barışı hakkındaki düşünceleri sorusuna, katılımcıların sadece %12,2'lik kesimin uygulamanın yapılması ve uygulamanın tekrar edilmesi gereken bir uygulama olduğunu düşünmektedir. Katılımcıların %49,2'lik kesimi uygulamanın Kamu vicdanı ve Sosyal adalet yönünden doğru bir uygulama olmadığı düşünmektedir. Katılımcıların %24.8'i bu tarz uygulamaların kaldırılması gerektiğini düşünürken, %13,8'i de rant amaçlı kullanıldığını düşünüyor (Şekil 5.2).

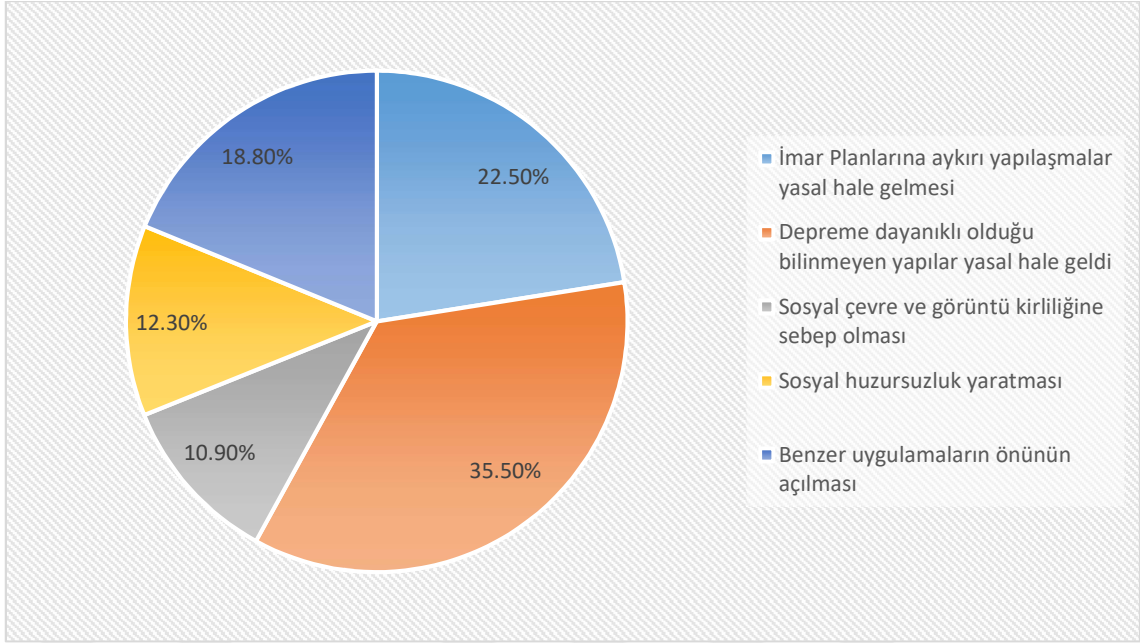
İmar barışına başvuru yapmayanların büyük çoğunluğu, uygulamanın ileride karşımıza çıkabilecek sorunlara kaynak oluşturabileceğinden, rant, adalet ve sosyolojik açıdan çatışmalar doğurabileceği endişesi taşımaktadırlar.



**Şekil 5.3:** Katılımcılara göre İmar Barışının faydaları

İmar Barışına başvuru yapmayan katılımcılara İmar Barışının faydaları sorusuna, Katılımcıların %32.6'sı kaçak yapıların kayıt altına alarak, yasal hale getirilmesinin bu yapıların sorunlarını çözdüğü, %33.3'ü de YKB için alınan ücretlerin hazineye kaynak oluşturmasının olumlu olduğunu düşünmektedir. Kaçak yapıların altyapı sorunlarının çözümüne fayda sağlandığını düşünen kesim %21 olmakla birlikte, %4.2'si Belediye ve Valiliklerin iş yükünün azaldığını, %4.8'de kadastro çalışmalarının kolaylaştığı ve %4.1'i yapıların kayıt altına alınıp iskân probleminin çözülmesi ile alınan tapuları sayesinde mülklerin değerinin arttığını düşünmektedir (Şekil 5.3).

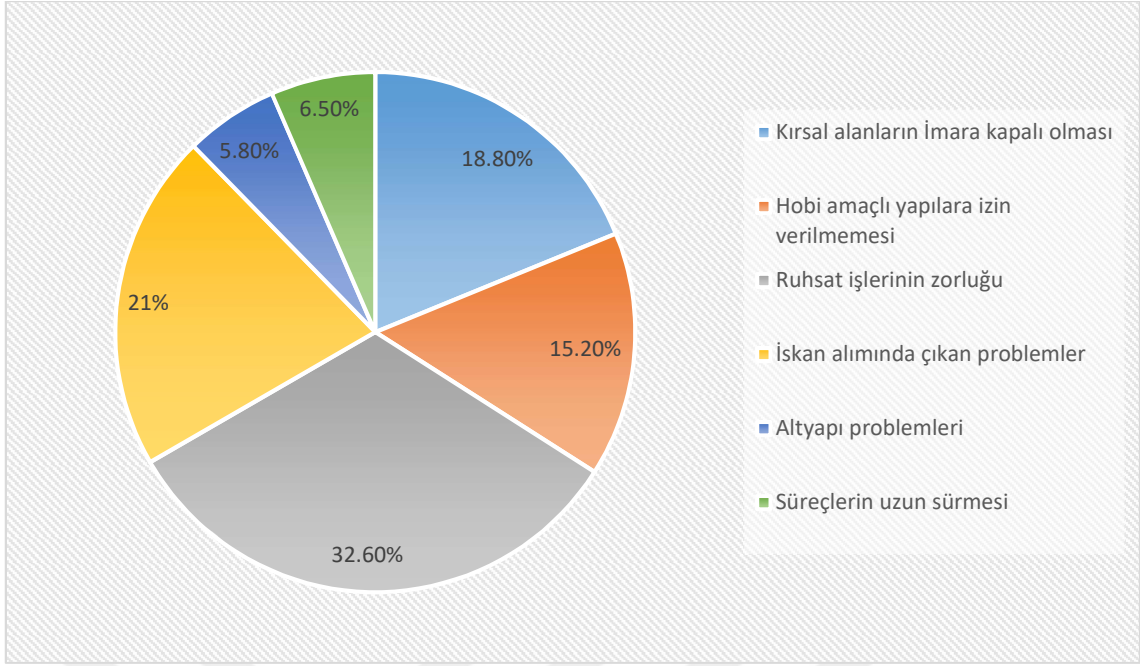
İmar barışının genel anlamda ülkemiz ekonomisine katkı sağlandığı kısa vadede de olsa kaçak yapılaşma sorunlara çözüm bulmayı amaçladığı düşüncesi öne çıkmaktadır. Bunun dışında kaçak yapıların altyapı hizmetlerine ulaşımını kolaylaştırdığı söylenebilir.



**Şekil 5.4:** Katılımcılara göre İmar Barışının zararları

İmar Barışına başvuru yapmayan katılımcılara İmar Barışının zararları sorusuna, Katılımcıların %35,5'i depreme dayanıklı olup olmadığı bilinmeyen yapıların kayıt altına alınmasını olumsuz bulmaktadır. İmar planlarında öngörülen yapılaşma koşullarına aykırı yapıların kayıt altına alınması ve kullanımına izin verilmesini olumsuz bulanlar %22,5 oranındadır. Bunun dışında %18,8'lik kesim benzer uygulamaların önünün açılmasına sebep olacağı, sosyal huzursuzluğa %12,3 ve çevre ve görüntü kirliliğine %10,9 sebep olması nedeniyle İmar Barışına olumsuz bakmaktadır (Şekil 5.4).

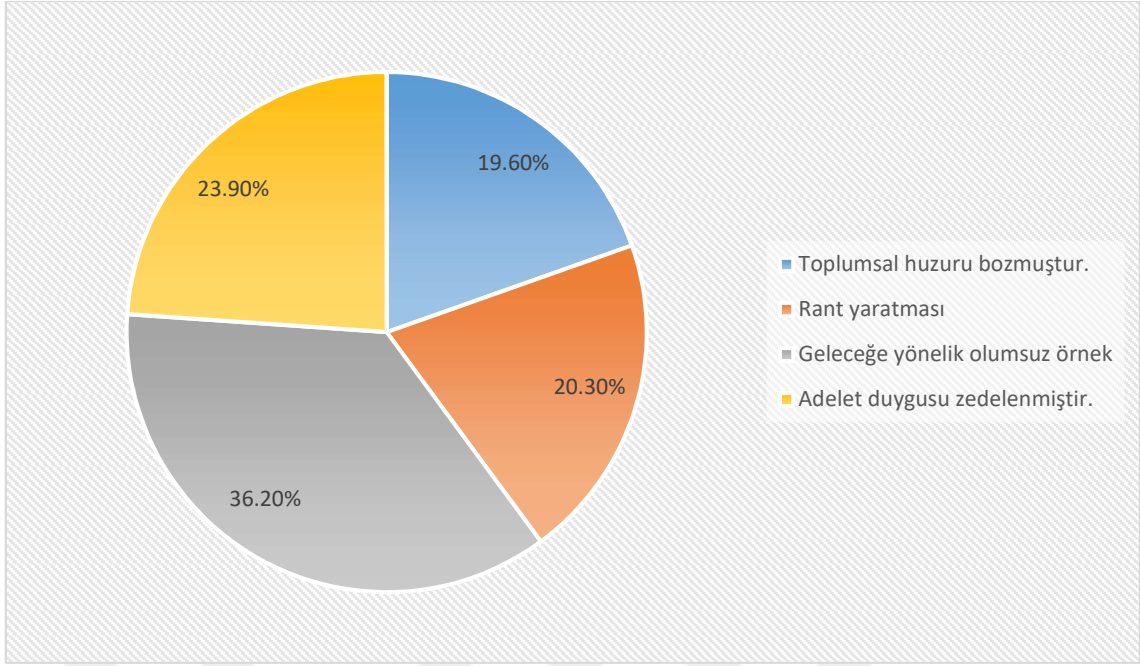
Ülkemizdeki kaçak yapılaşma sorunun kesin çözümünün bu uygulama olmadığı ve bir Türkiye gerçeği olan deprem riskine karşı yapıların sorumluluğunun ve denetiminin vatandaşa bırakılmasından duyulan endişenin büyük olduğu sonucuna varılabilir. Kaçak yapılaşmanın engellenmesi ve sağlıklı yapılaşma için kalıcı ve gerçekçi çözümler gerekmektedir. İmar aflarının her zaman bir sonrakine yönelik beklenti oluşturmaları nedeniyle imar planların uygulanması zorlaşmaktadır. Vatandaşların deprem konusunda yeterince bilgili olmaması da sağlıklı yapılaşmanın önünce bir engel olarak görülebilir.



**Şekil 5.5:** Katılımcılara göre kaçak yapılaşmaya iten nedenler

Katılımcılara sorulan kaçak yapılaşmaya iten nedenler nelerdir sorusuna verilen cevaplara bakıldığında, Katılımcıların %32.6'sı yapı ruhsatı işlemlerinin zorluğundan, %21'i ise iskân işlemlerinde çıkan sorunlardan kaynaklı olarak kaçak yapılaşmanın arttığını düşünmektedir. Bunların dışında %5,8'i Ruhsat işlemlerindeki süreçlerin uzun sürmesi derken %6,5'i ise altyapının olmaması cevabı vermiştir. Buradan yola çıkarak gerek Belediye gerekse Valiliklerce imara ilişkin faaliyetlerde daha hızlı, titiz ve yol gösterici olması gerektiği anlaşılabilecektir (Şekil 5.5).

Kırsal alanlarda yapılaşma izni verilmemesi %18,8 iken hobi (kulübe, müstemilat vb.) amaçlı yapılara izin verilmemesi %15,2 ile kaçak yapılaşmaya iten sebepler olarak katılımcılar tarafından düşünülmektedir. Vatandaşların gerek kırsal alanlarda gerekse evlerinin bahçesinde ihtiyaç duyduğu yapılarla ilgili düzenlemelere ihtiyaç duyduğu söylenebilir. Hobi amaçlı yapılara standart getirilmesi ile vatandaşların bu alanda yaşadığı sıkıntılar çözülebilecektir.

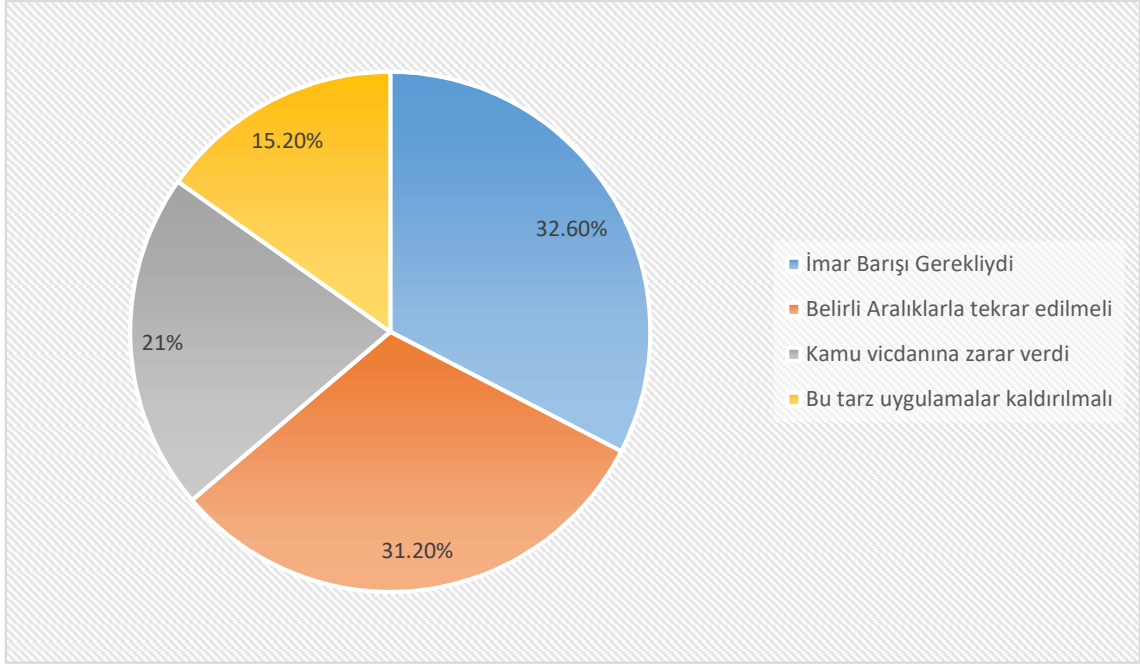


**Şekil 5.6:** Katılımcıların İmar Barışının sosyal etkilerine yönelik görüşleri

Katılımcılara İmar barışının sosyal etkilerine yönelik görüşleri sorulduğunda, Katılımcıların %36,20'si geleceğe yönelik bir olumsuz örnek teşkil ettiğini düşünmektedir. Toplumda adalet duygusunun zedelendiğini düşünenler %23,9, toplumsal huzurun bozulmasına sebep olduğunu düşünenler %19,6'dır. Bunların dışında bu uygulamanın rant oluşturduğunu düşünenler %20,3'dür. Toplum tarafından imar affının kaçak yapılaşmaya özendirici olması ve kaçak yapı yapmayıp, gerekli mevzuatlara uygun yapı yapanlar için haksızlık olduğu düşünülüyor (Şekil 5.6).



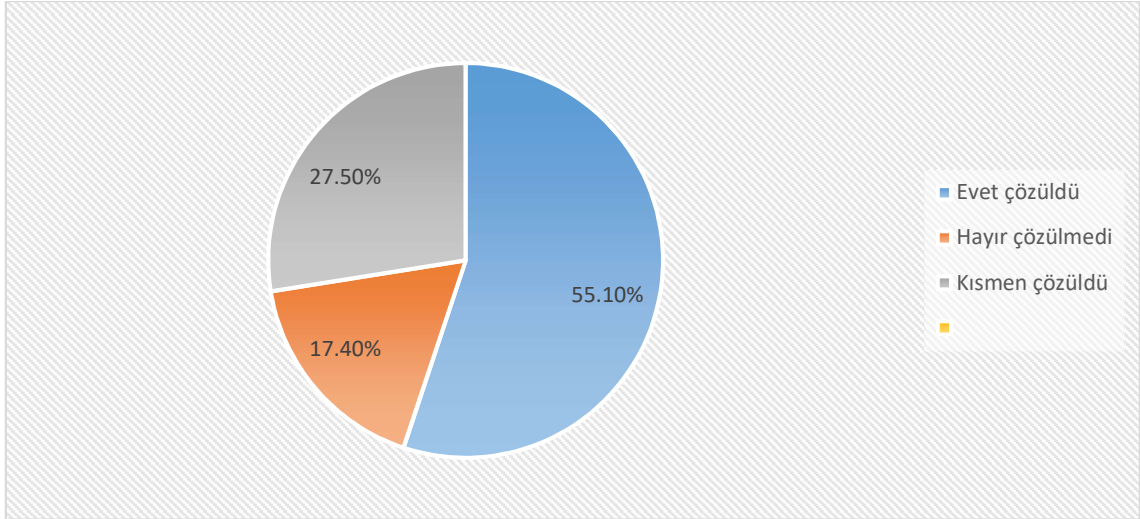
### 5.1.3. İmar Barışına Başvuru Yapanlara Sorulan Sorular



Şekil 5.7: İmar Barışından faydalanan katılımcıların İmar Barışı hakkında düşüncesi

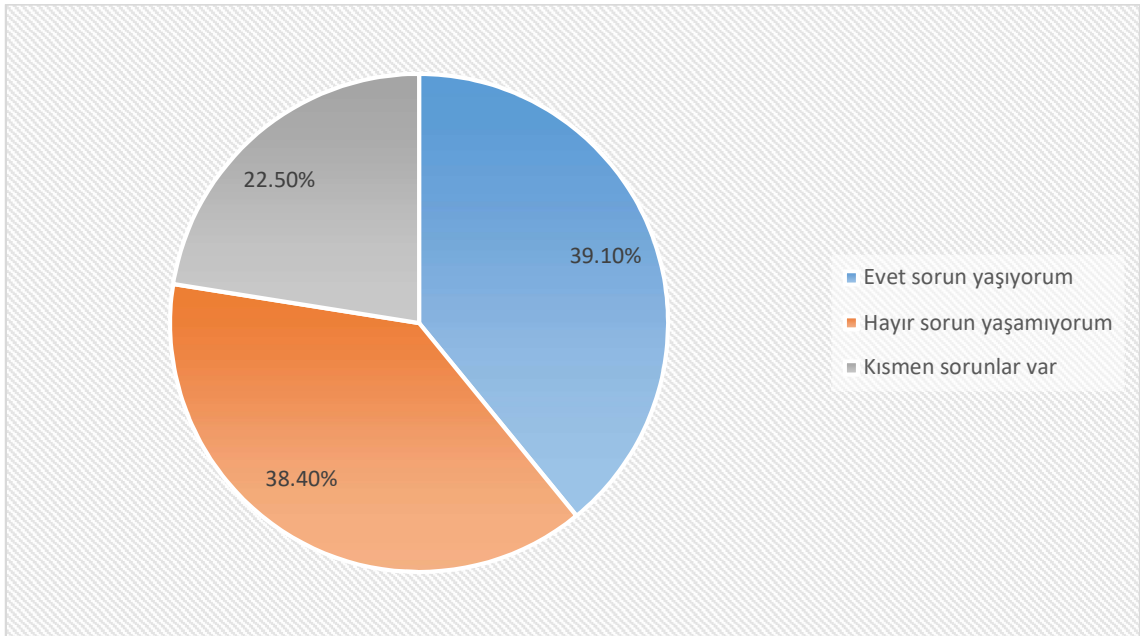
İmar Barışından faydalanan katılımcıların İmar barışı hakkındaki düşünceleri sorusuna, katılımcıların %32,6'sı imar barışına ihtiyaç olduğu, %31,2'si belirli aralıklar halinde tekrarlanması gerektiği, %21'i bu tarz uygulamaların kamu vicdanına zarar verdiği ve %15,2'si bu uygulamaların kaldırılması gerektiği cevaplarını vermiştir (Şekil 5.7). Her ne kadar İmar affı uygulaması ile yapılarını yasal bir altlığa getirmelerine rağmen, diğer bir taraftan kamu vicdanı açısından hassasiyet duydukları anlaşıyor.

Kaçak yapılaşma ile mücadelede yaşanan sıkıntıların en önemlisi toplumun bunu normal karşılamasıdır. Katılımcıların çoğunluğunun bu uygulamaları istemesi gelecek dönemlere ilişkin olarak kaçak yapılaşmanın devam edeceği anlamına geldiği olarak değerlendirilebilir. YKB alan vatandaşların yapılarına eklemeler yapmaya devam ettiği denetim faaliyetlerinde sıkça karşılaşılan bir durum olup, uygulamanın caydırıcılıktan uzak olduğunu göstermektedir.



**Şekil 5.8:** Katılımcıların kaçak yapıları nedeniyle olan sorunların çözülme düzeyi

İmar Barışından faydalanan katılımcıların kaçak yapılarının sorunlarının çözülme düzeyi araştırıldığında, katılımcıların toplamda %55,1'i Evet çözüldü, %17,4'ü Hayır çözülmedi ve %27,5'i Kısmen çözüldü cevaplarını vermiştir (Şekil 5.8). Vatandaşlar İmar Barışına yapılarına elektrik, su ve benzeri altyapı hizmetlerini almak, tapu tescil işlemleri ve hazine parsellerini satın alabilmek amacıyla başvuruda bulunmasına rağmen, bu işlemleri sonuçlandırmakta sorunlar yaşayanlar da mevcuttur.



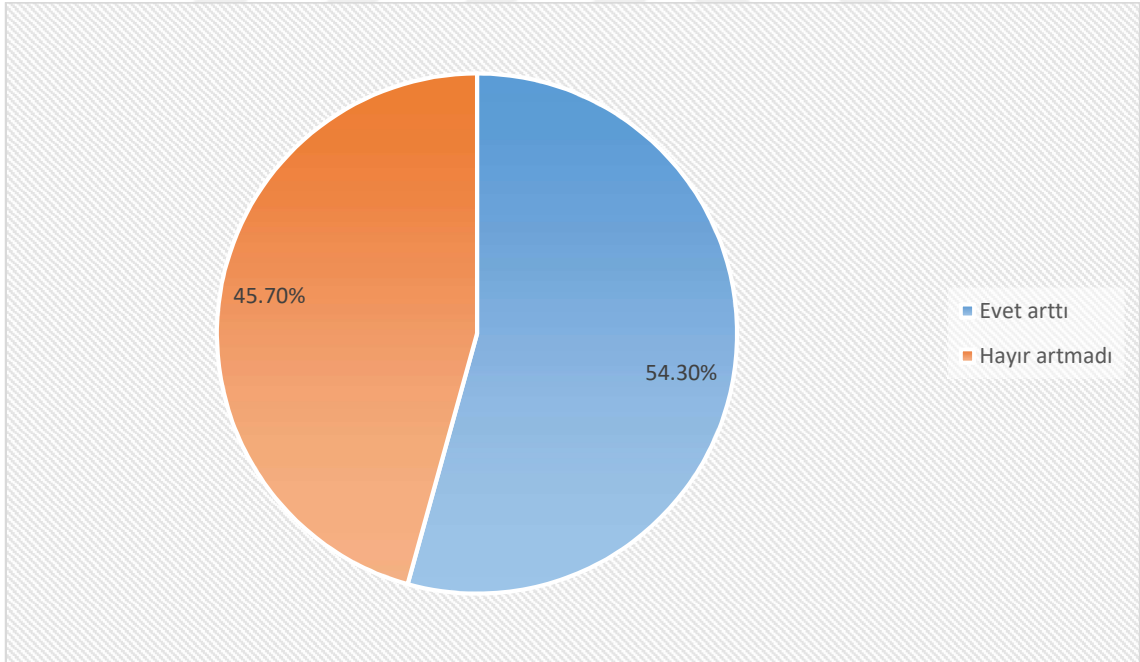
**Şekil 5.9:** Katılımcıların İmar Barışından faydalanmaları sonrasında sosyal çevre ve Kamu kurumları ile sorun yaşama durumları



İmar Barışışından faydalanan vatandaşların YKB belgelerini almaları sonrasında sosyal çevreleri ve kamu kurumları ile sorun yaşama durumları sorulduğunda, katılımcıların toplamda %39,1'i Evet sorun yaşıyorum, %38,4'ü Hayır sorun yaşamıyorum ve %22,5 Kısmen sorunları olduğu cevaplarını vermiştir (Şekil 5.9).

YKB alan vatandaşların çevreleri ve komşuları ile yaptıkları kaçak yapılar nedeniyle sorunları oluşmuştur. Özellikle 31/12/2017 yılından sonrası yaptıkları yapılara YKB düzenleyen vatandaşlar, bu konuda Kamu kurumlarına gelen şikâyetler nedeniyle, YKB 'lerinin iptali ve cezai işlemlerle karşı karşıya kalmaktadırlar.

YKB alan bir vatandaş, arazisinin sınırına yaptığı bina ile komşusuna rahatsızlık vermekte olduğu bir durumda, imar mevzuatına göre yıkımı gereken yapı YKB ile korunmaktadır. İmar affının gelmesi bu ve benzeri problemleri çözümsüz hale getirmiştir. Çevrenizde imar planı ve getirdiği ilkelere aykırı biçimde yapılan yapılar görüntü kirliliğine sebep olmaktadır. Kamu kurumlarına yapılan altyapı hizmetlerine yönelik taleplerin karşılanmasında sorunlar ve aksaklıklar yaşanmasında plansız alanlarda yapılan yapılar için sıklıkla karşılaşılan bir durum olmaktadır.



**Şekil 5.10:** Katılımcıların yapılarının değerinin artma durumu

İmar Barışışından faydalanan vatandaşların YKB aldıkları yapılarının değerinin artıp artmadığı yönündeki düşünceleri sorulduğunda, katılımcıların toplamda %54,3'ü Evet değeri artı ve %45,7'si Hayır artmadı cevaplarını vermiştir (Şekil 5.10).

Özellikle, Ruhsat ve İskân problemleri dolayısı ile tapularını alamayan vatandaşların ve ticari amaçlı kullanılan konut vasıflı yapılarını cins değişikliği yapabilen vatandaşların, mülklerinin değerinin arttığı yönünde olduğu görülmüştür. YKB ile gayrimenkul satışlarına ilan sitelerine bakıldığında birçok ilanda YKB var ibareleri görülebilmektedir. Bu ilanlarda elektrik ve su bağlantısı konusunda pozitif etki yaratması nedeniyle tercih sebebi olduğu görülmektedir. Şekil 5.11 de örnek bir satış ilanı verilmiştir.

**MUhteşem Konumda Arsa. YAPI KAYIT BELGESİ VE ABONELİKLERİ AÇIK**

#1140705040

**11.900.000 TL**   
m<sup>2</sup> fiyatı: 7.814 TL/m<sup>2</sup>

Ankara / Gölbaşı / Bahçelievler Mh.

|                       |                 |
|-----------------------|-----------------|
| İlan No               | 1140705040      |
| İlan Tarihi           | 10 Aralık 2024  |
| Emlak Tipi            | Satılık Arsa    |
| İmar Durumu           | Villa           |
| m <sup>2</sup>        | 1.523           |
| m <sup>2</sup> Fiyatı | 7.814           |
| Ada No                | 737             |
| Parsel No             | 11              |
| Pafta No              | Belirtilmemiş   |
| Kaks (Emsal)          | 0.20            |
| Gabari                | 6.50            |
| Krediye Uygunluk      | Evet            |
| Tapu Durumu           | Müstakil Tapulu |
| Kimden                | Emlak Ofisinden |
| Takas                 | Hayır           |

 [Büyük Fotoğraf](#) [Video](#) [Sanal Tur](#)

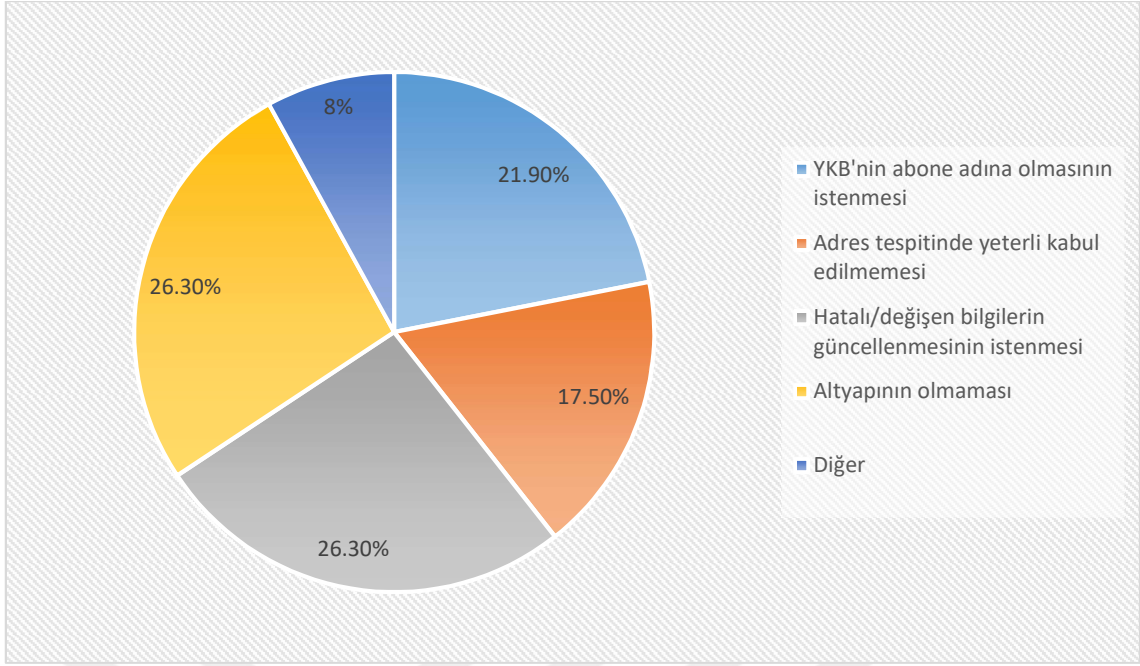
1/31 Fotoğraf



Şekil 5.11: YKB ile satış ilanı örneği (URL 4)

Yapılarda iskân belgesinin aranmayacak olması, gayrimenkul pazarlaması tarafında danışmanları, yatırımcıları ve gayrimenkul değerlendirme uzmanları açısından ciddi bir probleme neden olacaktır. Geçmişte kat mülkiyetli yapılar, piyasa oyuncuları tarafından yapı kullanma izin belgesi yani iskân belgesine sahip oldukları için doğru ve sağlam yapılar olarak düşünülüyordu. Bu barış düzenlemesi sonrasında bu farkın ayırt edilmesinde belirsizlikler de yaşanacaktır. (Özelmacıklı ve Baz, 2018)

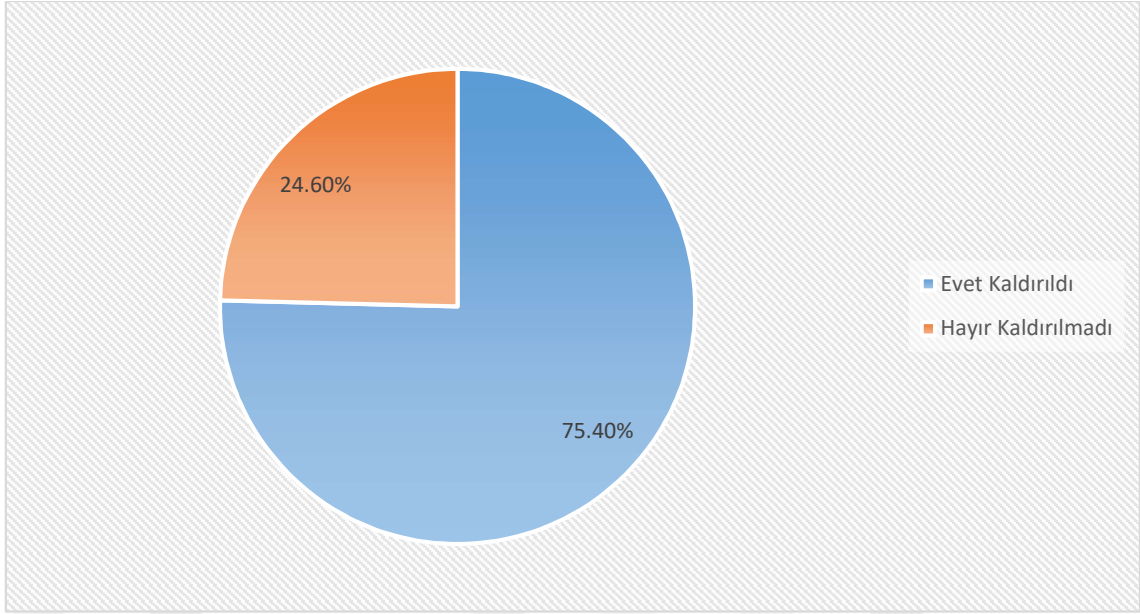
İmar barışı ile YKB alan yapıların depreme dayanıklılık durumunun irdelenmemesi nedeniyle bu mülklerin satışı ve sonrasında risk barındırdığı aşikârdır. Yine de bu yapıların üzerlerindeki ceza ve yıkım kararlarının kaldırılması değerlerinin artmasına sebep olmuştur. Şantiye elektriği kullanan bu yapılar mesken elektrik tarifesine geçerek daha uygun elektrik ve su almaya başlamıştır.



Şekil 5.12: YKB ile altyapı hizmetlerine ulaşmada karşılaşılan problemler

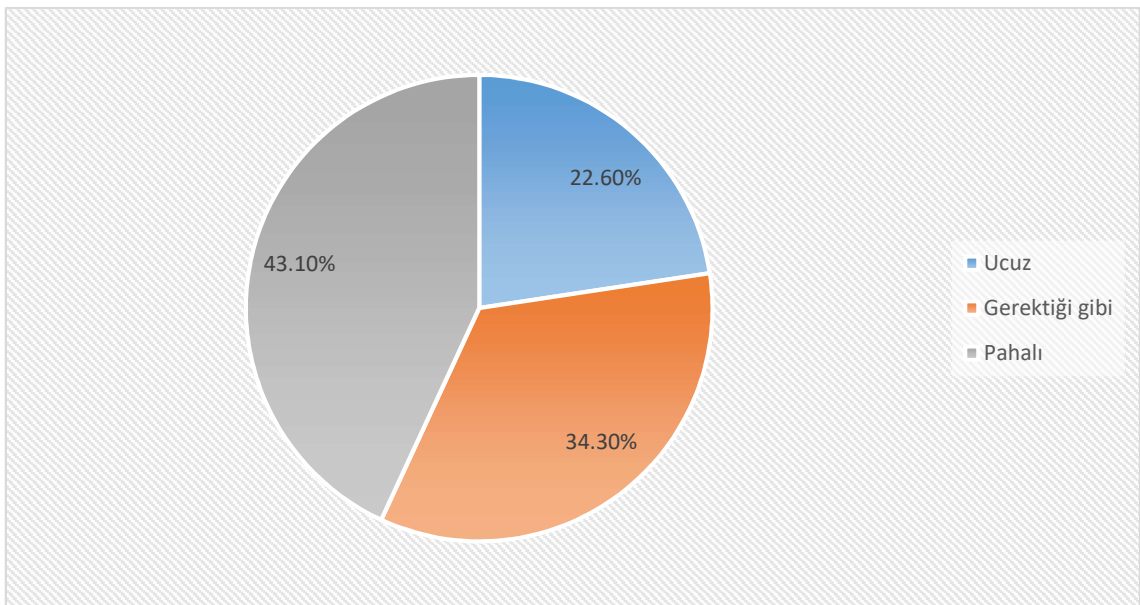
İmar Barışı'ndan faydalanan vatandaşların YKB ile altyapı hizmetlerine ulaşmada yaşadığı problemler sorusu sorulduğunda, katılımcıların %26,3'ü Hatalı/değişen beyanların kabul edilmediği, %26,3'ü ise Altyapının olmadığı, %21,9'u YKB sahibi ile abonelik başvurusu yapanın aynı kişi olması istenmesini ve %17,5 adres tespitinde belediyelerce kabul görmemesi cevaplarını vermiştir (Şekil 5.12). YKB ile kaçak yapılarını kayıt altına alan vatandaşlar bu yapılarına altyapı hizmeti almak için ilgili kurumlara başvurduklarında, aldıkları bu olumsuz cevaplar nedeniyle belgelerinin incelenerek hatalı ve eksik beyanlarının düzeltilmesi talebiyle Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüklerine başvurumaktadırlar.

Buda vatandaşların ilgili hizmetlere ulaşmasında gecikmelere sebep olmaktadır. Ayrıca vatandaşların tarımsal alanlarda yaptıkları yapılara YKB ile elektrik ve su bağlantısı talepleri kurumlarca altyapı olmaması nedeni ile ret olmakta yâda ilgili Belediye ve Valiliklerin görev tanımlamalarında yer alan altyapı hizmetleri için bedeller istenmektedir.



Şekil 5.13: Kaçak yapılara kesilen cezaların kaldırılma durumu

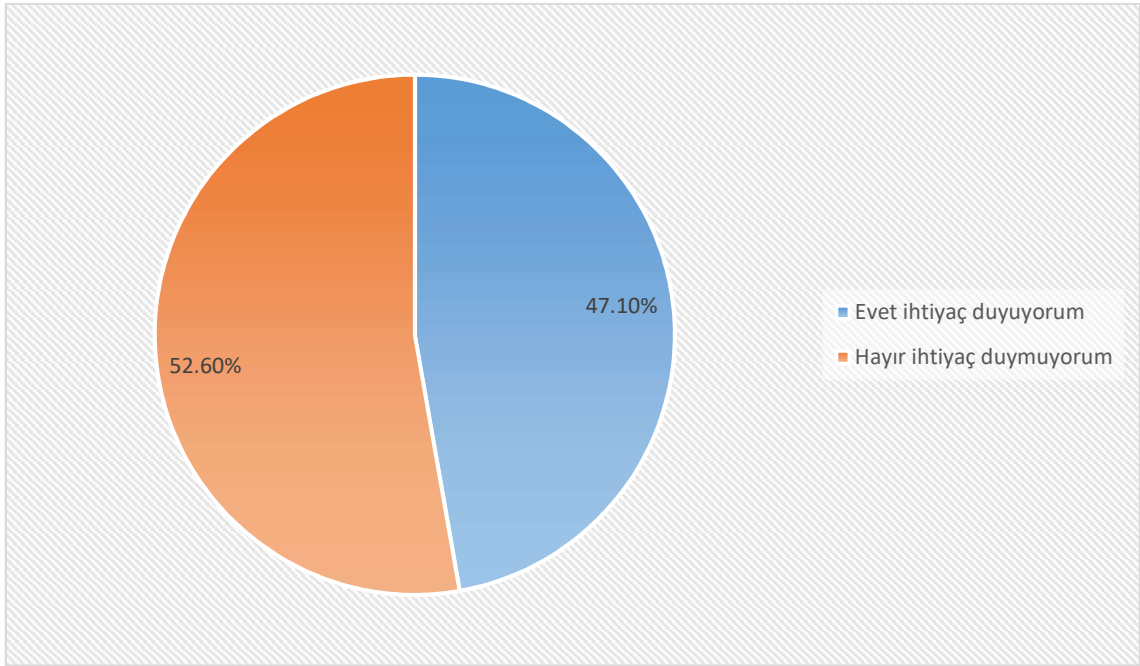
İmar Barışından faydalanan vatandaşların kaçak yapıları nedeniyle aldıkları cezaların kaldırıp kaldırılmadığı sorusuna verdikleri cevaplarda, katılımcıların toplamda %75,4 Evet cezalar kaldırıldı, %24,6 Hayır kaldırılmadı cevapları vermiştir (Şekil 5.13). Bazı vatandaşların cezaları ödemiş olması nedeniyle kendilerine iade işlemleri belediyesince yapılmamış olmakla birlikte kaçak yapılarına 31/12/2017 yılından sonrası ekleme yapan vatandaşlara bu yapıları nedeniyle, 3194 sayılı İmar Kanunun 32 ve 42. maddeleri gereğince cezalar kesilmeye devam etmektedir.



Şekil 5.14: Katılımcıların İmar Barışı başvuru ücretleri hakkında düşünceleri



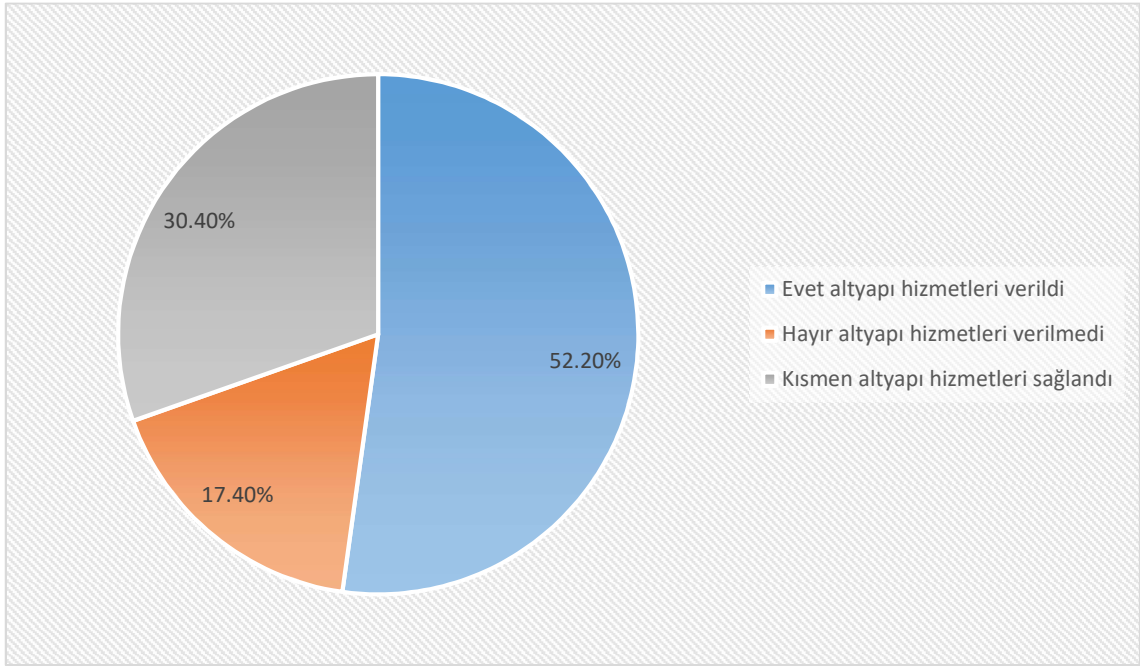
İmar Barışından faydalanan vatandaşların İmar barışı başvuru ücretleri hakkındaki düşünceleri sorulduğunda, katılımcıların toplamda %43,1 pahalı olduğu, %22,6 ucuz olduğu, %34,3 olması gerektiği gibi olduğu cevaplarını vermiştir (Şekil 5.14). Kaçak yapıların yasal bir altlığa gelmesi, yapının değerinin artması ve verilen cezaların kaldırılması karşılığında ödenen bedelin, kar-zarar karşılaştırması yapılarak değerlendirilmelidir.



**Şekil 5.15:** Katılımcıların yeni bir İmar Barışına ihtiyaç duyma düzeyi

Katılımcılara yeni bir imar barışına ihtiyaç duyma durumları sorulduğunda, katılımcıların %47,1'i evet ihtiyaç duyuyorum, %52,9'i hayır ihtiyaç duymuyorum cevabını vermiştir (Şekil 5.15). YKB sahiplerinin kaçak yapılarına 31/12/2017 yılından sonrası ekleme yapmaya devam etmesi ya da bu yapılarının tamamını 31/12/2017 tarihinden sonra yapması nedeniyle İmar Barışı kapsamına girmemektedirler. Kapsama alınmayan yapılarına ikinci bir İmar Barışı talepleri var olup medya ve haber kanalları yoluyla bu talep canlı tutulmaya çalışılmaktadır (Şekil 5.15).

15.04.2024 tarihinde TBMM Başkanlığına sunulan İmar Kanunu'nda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun Teklifi ile geçtiğimiz yıl yapılan genel seçimler öncesinde çıkarılması düşünülen, ancak yaşanan 6 Şubat Depremleri nedeniyle rafa kaldırılan yeni bir imar affı “yeniden” ülke gündemine sokulmaya çalışılmaktadır (URL 6).



**Şekil 5.16:** Katılımcıların İmar Barışı sonrasında altyapı hizmetlerine ( Yol, Su, Elektrik, Kanalizasyon) ulaşma düzeyi

Katılımcıların altyapı hizmetlerine ulaşma durumlarına ilişkin durumları sorulduğunda, katılımcıların %52,2'si Evet alt yapı hizmetlerine ulaştım, %17,4'ü Hayır altyapı hizmetleri verilmedi, %30,4'ü Kısmen altyapı hizmetleri sağlandı cevaplarını vermiştir (Şekil 5.16). YKB ile yapılan başvurularda çıkan sorunlar ve zaten YKB alınan yapıların üst ölçekli planlarda yapılaşmaya müsait olmayan (Tarım, Meram vb..) alanlarda kaldığı için ilgili Kurum ve Kuruluşlar tarafından altyapı hizmeti verilememesinden dolayı vatandaşlar hizmetlere ulaşmakta sorunlar yaşamaktadır.

İmar planlarında yerleşime açılmayan tarımsal alanlar, mera ve benzeri yerlerde vatandaşlarca yapılar yapılarak YKB alınmıştır. Bu yapılarına herhangi bir altyapı hizmetini almak isteyen vatandaşlar mevcut altyapının bu alanlarda planlanmaması nedeniyle hizmet alamamaktadır. Bu alanlara hizmet verilmesi hem zaman hem de ekonomik olarak kamu kurumlarına yük oluşturmaktadır. Bu nedenlerle vatandaşlar hizmetlere ulaşmakta sorunlar yaşamaktadırlar.

## 6. TARTIŞMA

2981 sayılı kanun ile gelen İmar Affı düzenlemesi ile 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16. maddesi ile çıkarılan İmar Barışı temelde kaçak yapıların affıdır. Fakat uygulama ve süreçler bakımından incelendiğinde 2981 Sayılı Kanun ile getirilen İmar Affında yapıların sınıflara ayrıldığı (muhafaza edilecek, ıslah edilerek muhafaza edilecek ve kapsam dışı) planlama ile kaçak yapıların düzenlenmesinin sağlandığı bir uygulamadır. Bunun dışında kaçak yapıların gerek kadastro durumları gerek fen ve sanat kurallarına uygunluğu yetkili firmalarca hazırlanan başvuru dosyaları ile bir denetim mekanizması kurulmuştur. İmar Barışı uygulamasında ise vatandaşların beyanları esas alınmış, binalarının deprem ve afet risklerine karşı sorumlulukları vatandaşa bırakılarak potansiyel sorunlara yol açılması sağlanmıştır. Vatandaşların beyanlarında hatalı/yalan beyan olması nedeniyle gerek tapu tescillerinde gerekse el değiştirme ve benzeri durumlarda hukuki problemler çıkmaktadır. Sistemin denetimsiz olması nedeniyle yalan beyanlar sıklıkça ortaya çıkmaktadır.

İdarelerin kaçak yapılaşma ile mücadele konusunda gerek fiziki alt yapının yetersizliği gerekse siyasi sebepler ile başarısız olması Ülkemizde İmar Barışı tarzı uygulamaları kendini tekrar eder hale getirmiştir. 2018 yılında çıkarılan 3194 Sayılı Kanun'un Geçici 16. Maddesi sonrasında hala vatandaşların kaçak yapılaşmaya devam ettiği Şekil 6.1 ve Şekil 6.2 de verilen uydu fotoğraflarında görülmektedir. Çünkü İmar barışı uygulamalarının tekrar tekrar geleceği ve kaçak yapılaşmalara izin vereceği görüşü ne yazık ki ülkemiz geneline yayılmış ve kanıksanmış bir durum haline gelmiştir.

İmar Kanunu uygulamakla yetkili ilgili idarelerin söz konusu çalışmaları yapmakta yaşadığı hezeyanlar, bu durumları vatandaşlar gözünde normalleştirmeye ve kaçak yapılarının altyapı hizmetleri almasını gerektiğini savunmalarının ve yapılan idari ceza ve uygulamalara şaşkınlıklarını sağlamaktadır. İdarenin hukuki olmayan nedenlerle hukuku uygulamaktan imtina etmesi, imar mevzuatına aykırı nitelikteki yapıların imar düzeni içerisinde uzun süre muhafaza edilmesi sonucunu beraberinde getirmektedir. Bu süre uzadıkça, söz konusu fiili durum, önce normalleşmeye, sonra bu normalleşen hukuka aykırılıkların hukukileştirilmesi gereği doğru yol olmakta ve en sonunda bir imar affı yasası karışımıza çıkmaktadır (Çakır, 2018).





**Şekil 6.1:** Meram-Karahüyük Mahallesi'ne ait 2022 yılı Google Earth Uydu Görüntüsü

Şekil 6.1 da boş olarak görülen ve Tarım arazisi olan alanda, vatandaşlar tarafından kendi aralarında yapılan adi sözleşmeler ile paylaşılmış olup daha sonrasında burada yapılaşmaya gitmişlerdir. Dolayısıyla bu alanda yapılaşma artmış, hiçbir plana uygun yapılmayan bu yapılaşmalar bölgede insan nüfusunu arttırmış ve buna uygun alt yapı, sağlık, ulaşım, eğitim gibi yaşam alanlar için elzem olan hizmetlerden mahrum kalınmaktadır. Şehir planlamaları ile yaşam alanı oluşturulması ve bu yaşam alanındaki artan yoğunluğa göre önceden ihtiyaç olabilecek tüm hizmetlerin alabilmelerinin sağlanması amaçlanmıştır ancak bu örnekte de görüldüğü üzere hiçbir plana uygun yapılmayan bu kaçak yapılaşmalar artarak devam etmektedir. Ayrıca Tarım alanlarının azalması, çevre kirliliği, ekonomik, sosyal vb. çeşitli alanlarda öngörülemeyen zararlara yol açmaktadır. Alana ait güncel uydu görüntüsü Şekil 6.2’de verilmiştir. İlerleyen dönemde bu alanda mülkiyete ilişkin sorunlarında çıkacağı aşikârdır.



**Şekil 6.2:** Meram-Karahüyük Mahallesi'ne ait 2024 yılı Google Earth Uydu Görüntüsü

3194 Sayılı İmar Kanunun 32 inci maddesinde “*Durdurma, yapı tatil zaptının yapı yerine asılmasıyla yapı sahibine tebliğ edilmiş sayılır. (Değişik cümle:14/2/2020-7221/10 md.) Bu tebligatın bir nüshası muhtara bırakılır, bir nüshası da Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne gönderilir.*” hükmü bulunmaktadır. Bu hükümde belirtilen yapı tatil zaptı ile ruhsatsız veya ruhsata aykırı kaçak yapı yapıldığı tespit edildiğinde, ilk olarak inşaatın o andaki durumu tespit edilerek, inşaatın mühürlenerek ve bu esnada tutulan tutanak kast edilmektedir.

Konya ilinde Konya Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğüne 2023 yılında bildirilen bazı Yapı Tatil Zaptı sayıları bu yapı tatil zabıtlarının düzenlenmesi sonrasında alınan yıkım kararlarının sayısı ve bunlardan ne kadarının yıkıldığını gösterir bilgiler Tablo 6.1’de verilmiştir.

**Tablo 6.1:** Konya İlinde Belediyelerince Düzenlenerek Bildirilen Yapı Tatil Zaptı Sayıları 2023  
(Anonim, 2023)

| <b>KONYA İLİ KAÇAK, RUHSATSIZ VEYA RUHSATA AYKIRI YAPILARA KARŞI ALINAN TEDBİRLERE İLİŞKİN TABLO</b> |                                                                  |          |        |                                                                           |          |        |                                                              |          |        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|----------|--------|---------------------------------------------------------------------------|----------|--------|--------------------------------------------------------------|----------|--------|
| İlçesi                                                                                               | 3194 Sayılı Kanun'un 32. Mad. gereğince durdurulan inşaat sayısı |          |        | 3194 Sayılı Kanun'un 32. Mad. uyarınca yıkım kararı verilen inşaat sayısı |          |        | 3194 Sayılı Kanun'un 32. Mad. uyarınca yıkılan inşaat sayısı |          |        |
|                                                                                                      | Valilik                                                          | Belediye | Toplam | Valilik                                                                   | Belediye | Toplam | Valilik                                                      | Belediye | Toplam |
| Akşehir                                                                                              |                                                                  | 5        | 5      |                                                                           | 4        | 4      |                                                              |          |        |
| Altınekin                                                                                            |                                                                  | 3        | 3      |                                                                           |          |        |                                                              |          |        |
| Beyşehir                                                                                             | --                                                               | 0        | 0      | --                                                                        | 0        | 0      | --                                                           | 0        | 0      |
| Bozkır                                                                                               |                                                                  | 16       | 16     |                                                                           | 11       | 11     |                                                              | --       | --     |
| Cihanbeyli                                                                                           | --                                                               | 7        | 7      | --                                                                        | 2        | 2      | --                                                           | 2        | 2      |
| Derebucak                                                                                            | 0                                                                | 12       | 12     |                                                                           | 9        | 9      |                                                              | 3        | 3      |
| Doğanhisar                                                                                           | --                                                               | 3        | 3      | --                                                                        | 3        | 3      | --                                                           | --       | --     |
| Emirgazi                                                                                             | 0                                                                | 0        | 0      | 0                                                                         | 0        | 0      | 0                                                            | 0        | 0      |
| Ereğli                                                                                               |                                                                  | 33       | 33     |                                                                           | 31       | 31     |                                                              |          |        |
| Halkapınar                                                                                           | --                                                               | 1        | 1      |                                                                           | 0        | 0      | --                                                           | --       | --     |
| Hüyük                                                                                                |                                                                  | 2        | 2      | 0                                                                         | 2        | 2      |                                                              | 0        | 0      |
| İlgın                                                                                                |                                                                  | 24       | 24     |                                                                           | 22       | 22     |                                                              |          |        |
| Kadınhanı                                                                                            |                                                                  | 1        | 1      |                                                                           |          |        |                                                              |          |        |
| Karapınar                                                                                            |                                                                  | 7        | 7      |                                                                           | 7        | 7      |                                                              |          |        |
| Karatay                                                                                              |                                                                  | 38       | 38     |                                                                           | 38       | 38     |                                                              | 2        | 2      |
| Kulu                                                                                                 |                                                                  | 0        | 0      |                                                                           | 0        | 0      |                                                              | 0        | 0      |
| Meram                                                                                                |                                                                  | 510      | 510    |                                                                           | 279      | 279    |                                                              | 3        | 3      |
| Sarayönü                                                                                             |                                                                  | 2        | 2      |                                                                           | 1        | 1      |                                                              |          |        |
| Selçuklu                                                                                             |                                                                  | 294      | 294    |                                                                           | 223      | 223    |                                                              | 4        | 4      |
| Yunak                                                                                                |                                                                  | 10       | 10     |                                                                           | 0        | 0      |                                                              |          |        |
| Toplam                                                                                               | 0                                                                | 968      | 968    | 0                                                                         | 632      | 632    |                                                              | 14       | 14     |

Tablo 6.1’de görüldüğü üzere Belediyeler kaçak yapılaşmaya ilişkin olarak verdiği yıkım kararlarını uygulamada geri kalmakta olup 2023 yılında verilen 632 yıkım kararından sadece 14 (%2,2) tanesini yıkmışlardır. Mevcut durumda yıkılmayan bu yapıların ilerleyen dönemler için kötü örnek olması yanında imar aflarının tekrardan gündeme gelmesinde etkin olacağı açıktır.

İmar barışından faydalanan yapıların Deprem, Sel, Toprak Kayması, Kaya Düşmesi ve benzeri doğal afetlere karşı durumlarının tamamen vatandaşın sorumluluğuna bırakılarak YKB ’nin düzenlenmesi şeklinde alınan başvurular, ilerleyen dönemlerde bu tarz felaketlerde vatandaşların mağdur olmasına neden olacağı aşikârdır. Bu uygulama yapılırken gerekli mühendislik çalışmalarının yaptırılarak, ilgili Kamu Kurum ve

Kuruluşlardan Deprem dayanıklılık testleri, fen ve sağlık kurallarına uygunluğu gibi kontrollerin yapılması, sonucunda güçlendirme, yıkım gibi durumlarda Kentsel Dönüşüm gibi süreçlere girmeleri konusunda gerekli uyarılar yapılması gerekmektedir.

Belediyelerce yıkım kararı olan, kaçak katı bulunan yapılar için riskli yapı tespit tutanağı zorunluluğu getirilebileceği ve bu yapılardan sağlıklı olanlara İmar barışı kapsamında değerlendirebileceği (Özelmacıklı ve Baz, 2018) sonucuna ulaşmışlardır.

İmar barışı kapsamında YKB alan vatandaşlardan, Hazine ve Belediye mülkiyetinde olanların satışı için talepler “Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul Ve Esaslar” çerçevesinde yapılmıştır. Hazine arazilerinin oturma alanı üzerinden belge düzenlenmesi ve satılması söz konusu Tebliğde belirtilmiştir. Fakat uygulamada vatandaşlara hazine arazilerinin sadece oturma alanının satılması yönünde bir uygulama yoluna gidilmemiş ve vatandaşlara 600 m<sup>2</sup>’lik parseller, ifraz edilememesi halinde taşınmaz hisseler halinde Milli Emlak Daireleri tarafından satışı yapılmaktadır. Aynı şekilde belediyelerde ise, parsel boyutları değişiklik göstermektedir. Bunun sebebi de vatandaşın parsel içerisinde bahçe, odunluk ve benzeri yerlere de ihtiyaç duymasıdır. Ayrıca vatandaş imar barışına başvuru yaparken bu esasları dikkate almayarak, almak istediği parsel boyutunda arsa alanları beyan etmiştir. Bu beyan ile vatandaşın YKB ‘ye ödemesi gerekenden fazla para ödemesine neden olmakla birlikte, denetim ile YKB beyanlarının düzeltilmesinde bu bedeller iade edilmek zorunda kalmaktadır.

İmar barışı için, vatandaşlar tarafından beyan en başvuruları E-Devlet sistemi üzerinden yapılmış, başvuruların doğruluğuna dair herhangi bir denetime tabi tutulmadan, ücretlerin yatırılması ile süreç tamamlanmıştır. Buda YKB ‘nin olmayan yapılara alınmasına yâda hatalı şekilde alınmasına sebep olmuştur. Eksik ve kulaktan dolma bilgilerle oluşturulan beyanlar ile yapılan başvurular için bir denetim sistemi kurulmuş olsa; Özel yâda Kamu kaynaklarınca onaylanarak belgelerin usulüne uygun düzenlenmesi sağlansa, günümüzde yaşanan Yalan beyan ve YKB iptallerinin önüne geçilebilirdi. İmar barışı sisteminde güncelleme yapılmasına yönelik bir olanak sağlanması ve bu güncellemelerin Ada/Parsel ve adres bilgileri dışında vatandaşın eline bırakılmış olması sistemin hatalarının devam niteliğindedir. Vatandaş bedelinin yatırdım 1 kat daha fazla yapı yapabilirim düşüncesine kapılıyor yâda, tamamen yeni yapılar yapmaya devam edip YKB ‘ye güncelleme yoluyla 2018 ‘den önce yaptıkları yapılara eklemeye başlamalarına neden olmuştur. Örnek yapılaşmalar Şekil 6.3 ve 6.4’te verilmiştir.



Yapı Kayıt Belgesi Beyanına Ait Fotoğraf



22.05.2024 tarihli yerinde çekilen fotoğraf



Beyan ile müracaat edilen yapıya 31/12/2017 tarihinden sonra ilave yapı ve ikinci kat çıkıldığı görülmüştür.

Şekil 6.3: 2024 Yılı İlave Yapılaşma Örneği 1 (Anonim, 2024)

01.12.2018 Başvuru Tarihli Yapı Kayıt Belgesi Beyanına Ait Fotoğraf



19.08.2024 Tarihinde Mahallinde Çekilen Fotoğraflar



Şekil 6.4: 2024 Yılı İlave Yapılaşma Örneği 2 (Anonim, 2024)



3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 11. Maddesinde yapılan son değişiklikle *“Geçici 11. maddeye göre, yapı (inşaat) ruhsatı alınmış ve buna göre yapılmış olma şartı 31/12/2021 tarihinden önce yapılmış olan yapılarla ilgili olarak uygulanmaz. Yani hiç ruhsat alınmamış yapı 31/12/2021 tarihinden önce yapılmış ise yine elektrik ve su aboneliğinden yararlanacaklardır”* denilmektedir. Bu değişiklikle 2022 yılı öncesi yapılmış yapıların ruhsat yâda iskân olmaksızın altyapı hizmetlerini almasının önünün açılması da İmar Barışı Yasasının sorunları çözemediğinin bir göstergesidir. İmar barışı, bilindiği üzere 31/12/2017 yılından önce yapılan kaçak yapılar ve bunların elektrik, su abonelikleri gibi hizmetlerden yararlanması için düzenlenmiş olup; kaçak yapıların halen büyük bir hızla devam etmesi sonucu, söz konusu tarihi 2022 yılına kadar ötelenmesine sebep olmuştur.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 11. maddesinin 31/12/2021 tarihi öncesinde yapılan yapılara altyapı hizmetlerinin sağlanması gerektiğine yönelik hükümleri ile özellikle uydu görüntülerinin yetersiz kaldığı alanlarda kaçak yapılaşmanın artmasını sağlayıcı etkisi söz konusudur.

## 7. SONUÇLAR VE ÖNERİLER

İmar barışı düzenlemesi, vatandaşın kaçak durumda bulunan yapısını kayıt altına alıp, devletin sağladığı alt yapı hizmetlerinden faydalanmasını ve kentsel dönüşüm çalışmalarına yönelik mali kaynak oluşturulması hedeflenmiştir. Vatandaş başvurusunu yaparken, yapısının fen ve sağlık kurallarına uygunluk bilgilerini ve binasının sağlamlığına yönelik sorumluluğu kendisi üzerine almaktadır.

YKB düzenlenerek kaçak statüsünden çıkarılan yapıların depremsellik açısından herhangi bir kontrol mekanizması kurulmadan sorumluluğun vatandaşlara bırakılması ile ilerleyen yıllarda meydana gelebilecek doğal felaketlerde durumlarının ne olacağı bilinmemektedir. Deprem ve benzeri afetlere karşısında İmar Barışı uygulamasının yarattığı risklerden biridir.

İmar barışından faydalanan kesimin özellikle yaşadığı mahalle ya da ilçelerde gerek oluşturduğu kaçak yapılaşma nedeniyle komşuları ve gerekse kamu kurumları ile söz konusu yapısı dolayısı ile sorunlar yaşadığı görülmüştür. Yapı Kayıt Belgesi (YKB) olarak bazı kesimlerin, bu sorunların bir kısmından kurtulduğu söylenebilse de kurumsal uygulamalarda ki farklılıklardan dolayı genele yayılmamaktadır.

Sistemin e-devlet üzerinden beyan ile başvuru alması, toplumda yanlış yönelimlere yol açarak olmayan ya da sahipsiz metruk binalara Yapı Kayıt Belgeleri düzenlenmesine sebep olmuştur. Sürekli tekrarlanan İmar Affi yasaları ile birlikte kaçak yapılaşmanın resmi bir konum kazanması ve bunun ile mülk edinimleri sağlanmaya başlanması, devletin hüküm ve tasarrufundaki alanlarda, mera, orman ve henüz kadastro çalışmaları tamamlanmamış tescil harici alanlarda, mülkiyet haklarına tecavüzler ve getirim, rant amaçlı yapılan müdahalelerle sonuçlanmıştır. Bu dönemde imar affi başvuru ve ödeme sürelerinin uzatılarak süreç içerisinde vatandaşın “bilinçsizce bizde kaçak yapı yapalım Hazine arazileri ve Mera alanlarını alalım düşüncesi “ile 2018 yılı içerisinde, gerek hazine, gerek mera ve korunan alanlarda, fiziki müdahalelere sebep olunmuştur. Ayrıca son 10 yıl içerisinde, kentsel yaşamın yoğunluğu nedeniyle, kentten kırsal alanlara doğru başlayan tersine hareketi de hızlandırarak, bu alanlarda doğan konut ihtiyacını kaçak yapılaşma ile hobi bahçeleri ve köy evleri tarzında artmasına neden olunmuştur.

İmar Barışı “*Yapı Kayıt Belgesi, yapının yeniden yapılmasına veya kentsel dönüşüm uygulamasına kadar geçerlidir*”. (Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar Tebliği, 2018) hükmü gereğince; yapı ayakta olduğu sürece devam eden bir süreç olup, YKB 'lere ilişkin olarak yapılan güncelleme ve denetim faaliyetlerinin bitmesi

bu kanundan yararlanan tüm yapılar yıkılana yâda kentsel dönüşüme girene kadar mümkün değildir.

İmar barışı ile birçok yapı müteahhidi sorunlu yapılarının çözümlerini, cins değişikliği işlemleri ile yapabilmiştir. Vatandaşın işgali altında bulunan, fakat satış ve devir işlemleri yapılamayan alanların devlet eliyle vatandaşla satışının önü açılmıştır.

Bu çalışmada, İmar Barışı yasası ve benzeri yasalarda vatandaşın yeterince bilgilendirilemediği, başvuru sırasında gerekli denetim mekanizmalarının kurulmaması nedeniyle, başvuruların usulüne uygun yapılmadığı görülmektedir. Hâlbuki ülkemizde çeşitli yıllarda İmar Barışı benzeri yasalar çıkmış ve uygulama yönüyle şimdiye kadar ki oluşan sorunların ve eksiklilerin bu yasa ile kapatılması gerekirken daha önceki uygulamalardan hiçbir ders çıkarılmadığı görülmüştür. İmar barışı başvuru sisteminin, yapıya ait daha öncesinden hiçbir veri bulunmadığı ve dolayısıyla bilgilerin doğruluğunun kontrol edilmediği, “beyan esastır” düsturu ile hareket edilerek herhangi bir doğrulama yapılmamasını fırsat bilen ve sistemin açığı olarak gördüğü için bundan yararlanarak yalan beyan vermeye elverişli olduğu görülmüştür.

Özel kanunlara tabi olan alanların (Orman, Mera, Arkeolojik, Doğal Sit, vb.) kanun kapsamı dışında bırakılmaması, bu alanlarda ilgili Kamu kurum ve kuruluşlarını karşı karşıya getirmiştir. Gerek Orman alanlarının gerek Mera ve benzeri alanların işgaline sebep olunmuştur. Kamu kurumlarınca kaçak yapıların yasal hale gelmesi için verilen söz konusu belgelerin iptaline yönelik idari davalar açılmasına sebep olunmuş, fakat Bakanlıkça konu hakkında yeni bir düzenleme halen yapılmamıştır.

YKB başvuruları incelendiğinde vatandaşların başvuru sırasında bir denetim mekanizması kurulacağı ve yalan beyanları dolayısıyla cezai bir işleme tabii tutulacaklarına dair bir bilgileri olmadığı, yapı kayıt belgesinin bir yapı ruhsatı mı? Yoksa yapı kullanma izin belgesi mi? olduğu yönünün anlaşılamadığı, Kanunen YKB'ye sahip olmanın ne gibi haklara sahip oldukları hakkında hiçbir şey bilmedikleri görülmüştür.

Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki alanlarda ve tescil harici alanlarda bir mülk edinmek için fırsat olarak görüldüğü ve buna yönelik başvuruların yapıldığı görülmüştür. Mevcut imar barışı kapsamında komşularının elektrik ve su aboneliklerini alıyor olması, daha öncesinde kaçak yapılaşması olmayan insanlarında nasıl olsa bir af daha çıkacaktır düşüncesi ile kaçak yapılaşmaya itmektedir. Devletin af mekanizmalarını sürekli çalıştırması da sosyal adalet duygusuna zarar vermektedir. Yapılan anket çalışmasında görüldüğü üzere yeni bir imar barışı isteyen kesim halen mevcuttur.

İmar barışı ile depreme dayanıksız, mülkiyet haklarını hiçe sayan birçok yapı imar affından faydalanmış ve yeni hukuki problemler yaratmıştır. Vatandaşların kırsal alanda vakit geçirmek ve küçükte olsa yaşam alanı yaratma, konut ihtiyacına yönelik bir planlama, düzenleme ihtiyacı olduğu ortaya çıkmıştır.

Mevzuat kapsamında, yapılarını yapan vatandaşların, YKB ile hiçbir şekilde kanunlara uymayan yapılarını, kayıt altına alanlardan rahatsız olduğu anlaşılabilmektedir. İmar Barışı kanunu kapsamında oluşturulan fonun kullanım yerleri konusunda da farklı düşünceler olduğu görülmüştür. Bu tarz uygulamaların tekrar etmemesi yönünde eğilimlerinin olduğu, ayrıca Belediye ve Valiliklerce ruhsat işlemlerinin kolaylaştırılması yönünde talep olduğu anlaşılmaktadır. Aldıkları yapıların YKB alınarak tapu işlemlerini tamamlamasının, yapının depremsellik yönünden denetimsiz olması sebebiyle kuşkuyla bakılan bir durum olduğu düşünülmektedir. Kırsal alanlarda depolama yâda hobi amaçlı yapılara düzenleme ihtiyacı olduğu açıktır.

İmar Kanunun Geçici 11. maddesinin halen devam eden kaçak yapılaşmanın önünü açan bir hüküm olduğu açık olup, mevzuatta buna benzer hükümlerin kaldırılması gerekmektedir.

Araştırma soruları kapsamında çalışma hipotezlerinin doğrulanma durumları Tablo 7.1’de verilmiştir.

**Tablo 7.1:** Araştırma Hipotezlerinin doğrulanma durumları.

|                           |                                                                                                                                                                 |                   |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| <b>Araştırma Sorusu 1</b> | İmar barışı gelirleri ne amaçla kullanılmıştır?                                                                                                                 |                   |
| <b>Hipotez 1</b>          | Vatandaşlar İmar barışı gelirlerinin Kentsel Dönüşüm amacı dışında kullanıldığını düşünmektedir.                                                                | Doğrulanmamıştır. |
| <b>Araştırma Sorusu 2</b> | İmar barışı gerekli midir?                                                                                                                                      |                   |
| <b>Hipotez 2</b>          | Vatandaşlar imar barışının gerekli olup, tekrarlanması gerektiğini düşünmektedir.                                                                               | Doğrulanmıştır.   |
| <b>Araştırma Sorusu 3</b> | İmar Barışı kaçak yapıların sorunlarını çözer mi?                                                                                                               |                   |
| <b>Hipotez 3</b>          | İmar barışından faydalanan vatandaşlar gerek aldıkları cezaların kaldırılması gerekse hazine mülkiyetinin satın alınmasına ilişkin işlemlerini çözmüştür.       | Doğrulanmıştır.   |
| <b>Araştırma Sorusu 4</b> | Vatandaşlar İmar barışı yasasından sonra Sosyal Çevre (komşu, hissedar vb.) ve Kamu kuruluşları ile sorun yaşamakta mıdır?                                      |                   |
| <b>Hipotez 4</b>          | İmar Barışından faydalanan vatandaşlar YKB aldıkları yapıları ilgili olarak kamu kurumları ve sosyal çevreleri (komşu, hissedar vb.) ile sorun yaşamaktadırlar. | Doğrulanmıştır.   |
| <b>Araştırma Sorusu 5</b> | İmar Barışı sonrasında yapı kayıt belgesi alınan taşınmazlarda değer artışı oldu mu?                                                                            |                   |
| <b>Hipotez 5</b>          | İmar barışı sonrası YKB alan vatandaşların taşınmazlarının değeri artmıştır.                                                                                    | Doğrulanmıştır.   |
| <b>Araştırma Sorusu 6</b> | Yeni bir İmar barışına ihtiyaç var mı?                                                                                                                          |                   |
| <b>Hipotez 6</b>          | İmar barışı ile kaçak yapılarını kayıt altına alan vatandaşlar kaçak yapılaşmaya devam etmiş ve bu nedenle yeni bir imar barışına ihtiyaç duymaktadır.          | Doğrulanmamıştır. |

### **Araştırma Sorusu 1.** İmar barışı gelirleri ne amaçla kullanılmıştır?

Bu soru kapsamında vatandaşların imar barışı gelirlerinin kullanım yerleri hakkında fikirleri araştırılmıştır.

Katılımcıların imar barışı gelirlerine yönelik yaklaşımı ölçülmüş olup çoğunluğun (%55,1) Kentsel dönüşüm amacıyla kullanıldığını düşündüğü görülmüştür. Sonuçlar

“Vatandaşlar İmar barışı gelirlerinin Kentsel Dönüşüm amacı dışında kullanıldığını düşünmektedir” hipotezini doğrulamamaktadır. İmar barışı çıkarılırken kentsel dönüşüme kaynak olarak lanse edilmiştir. Vatandaşların %55,1’i de bu alana kaynak yaratmak için kullanıldığını düşünmesi uygulama açısından olumlu kabul edilebilir.

#### **Araştırma Sorusu 2. İmar barışı gerekli midir?**

Bu soru ile vatandaşların imar barışına dair düşünceleri araştırılmıştır.

Katılımcıların %32,6’sı imar barışına ihtiyaç olduğu, %31,2’si belirli aralıklar halinde tekrarlanması gerektiği cevaplarını vermiştir.

Sonuçlar “Vatandaşlar imar barışının gerekli olup, tekrarlanması gerektiğini düşünmektedir” hipotezini doğrulamaktadır. İmar barışı yada affı olarak adlandırılacak olan uygulamaların varlığı vatandaşı kaçak yapı konusunda bilinçsiz hareket etmeye teşvik etmektedir.

#### **Araştırma Sorusu 3. İmar Barışı kaçak yapıların sorunlarını çözdü mü?**

Bu soru ile vatandaşların imar barışı ile kaçak yapılarına ilişkin sorunları çözüp çözemediği araştırılmak istenmiştir.

Katılımcıların toplamda %55,1’i Evet ve %27,5’i Kısmen cevaplarını vermiştir. İmar barışından faydalanan vatandaşlar kaçak yapılarının iskân, elektrik-su ve alt yapıya ve mülkiyete ilişkin sorunlarını çözmüştür.

Sonuçlar “İmar barışından faydalanan vatandaşlar gerek aldıkları cezaların kaldırılması gerekse hazine mülkiyetinin satın alınmasına ilişkin işlemlerini çözmüştür” hipotezini doğrulamaktadır.

#### **Araştırma Sorusu 4. Vatandaşlar İmar barışı yasasından sonra Sosyal Çevre (komşu, hissedar vb.) ve Kamu kuruluşları ile sorun yaşamakta mıdır?**

Bu soru ile vatandaşların YKB belgeleri nedeniyle sosyal çevreleri ve kamu kurumları ile sorun yaşayıp yaşamadığı araştırılmıştır.

Katılımcıların toplamda %39,1’i Evet, %38,4’ü Hayır ve %22,5 Kısmen cevapları verilmiştir. Vatandaşların kaçak yapıları nedeniyle sosyal çevreleri ile yaşadıkları sorunlar YKB almaları sonunda kaçak yapı sahibi kişiler lehine çözülmüş olsa da kaçak yapıları dolayısı ile mağdur olanların şikâyetleri çözülmemiştir. Kamu kurum ve kuruluşları ile altyapı hizmetlerinin temini sırasında aksaklıklar yaşanmaktadır. Korunan



alanlarda (Mera, Orman, Sit vb.) yaptıkları kaçak yapıları dolayısı ile problemler devam etmektedir.

Sonuçlar “ İmar Barışından faydalanan vatandaşlar YKB aldıkları yapıları ilgili olarak kamu kurumları ve sosyal çevreleri ile sorun yaşamaktadırlar” hipotezini doğrulamaktadır.

**Araştırma Sorusu 5.** İmar Barışı sonrasında yapı kayıt belgesi alınan taşınmazlarda değer artışı oldu mu?

Bu soru ile imar barışından faydalanan vatandaşların mülklerinin değerinin artıp artmadığı araştırılmıştır.

Katılımcıların toplamda %54,3’ü Evet ve %45.7’si Hayır cevapları vermiştir. Özellikle, Ruhsat ve İskân problemleri dolayısı ile tapularını alamayan vatandaşların ve ticari amaçlı kullanılan konut vasıflı yapılarını cins değişikliği yapabilen vatandaşların, mülklerinin değerinin arttığı yönünde düşündüğü görülmüştür. Vatandaşlar kendilerine mülk edinirken YKB’si olan yapılara alt yapı hizmetlerine ulaşmada kolaylık sağladığı için ilgi göstermektedir.

Sonuçlar “İmar barışı sonrası YKB alan vatandaşların mülklerinin değeri artmıştır” hipotezini doğrulamaktadır.

**Araştırma Sorusu 6.** Yeni bir İmar Barışına ihtiyaç var mı?

Bu soru ile imar barışından faydalanan vatandaşların mevcut imar barışı sonrasında yeni bir imar barışına ihtiyaçları olup olmadığı araştırılmıştır.

Katılımcıların %47,1’i evet, %52,9’i hayır cevabı vermiştir.

Sonuçlar “İmar barışı ile kaçak yapılarını kayıt altına alan vatandaşlar kaçak yapılaşmaya devam etmiş ve bu nedenle yeni bir imar barışına ihtiyaç duymaktadır” doğrulanamamaktadır. Kaçak yapılaşmaya ilişkin sorunun zaman içerisinde daha da derinleşebileceği düşünülürse ilerleyen dönemde yeni bir düzenleme ihtiyacı doğacağı açıktır.

Bu çalışma Konya ilinde yapı kayıt belgesine ilişkin işlemlerini yürüten vatandaşlarla yapılan anket ve söz konusu vatandaşların aldığı YKB belgelerinin denetim faaliyetlerine ilişkin sonuçlar kullanılarak yapılmış olup, farklı denek gurupları ile yapılacak çalışmalarla sonuçların desteklenebileceği düşünülmektedir.

Mevcut imar barışı kapsamında uygulama ile bundan sonraki uygulamalara yönelik öneriler;

- Vatandaşın keyfi güncelleme yapabilmesinin önüne geçilmesi gerekmektedir.
- Başvuru sırasında sistemde yapının tam konumunun açıkça ve ayrıntılı olarak Harita Mühendisi yardımıyla gösterilmesi gerekmektedir.
- Yapı Kayıt Belgesinin iptaline ilişkin olarak, arsa üzerine yeni yapı yapmak adına yapılan ruhsat başvurularının da kabul edilmesi gerekmektedir.
- Korunması gereken ve Özel Kanun Kapsamında kalan alanlarda (Mera, Orman, Doğal ve Arkeoloji sit alanları vb.) alınan Yapı Kayıt Belgelerine ilişkin iş ve işlemlerinde ilgili kurumlarla beraber hareket edilerek tahribata neden olan uygulamaların önüne geçilmesi gerekmektedir. Bu alanlardaki Yapı Kayıt Belgeleri ilgili kurum ve kuruluş talebi ile iptal edilebilmesi gerekmektedir.
- Vatandaşların hobi ve tarımsal amaçlı yapılarının yapımına standart getirilmesi ve bunların belediye ve özel idareler denetiminde yapılabilmesi gerekmektedir.
- Konteyner tarzı yapıların izinleri kolaylaştırılmalı, unutulmamalı ki deprem ve benzeri felaketlerde bu alanlar insanların yaşam alanı olarak da kullanılabilir.
- Toplumun af kültüründen kurtulmasının gerek eğitim, gerekse resmi uygulamalarla vatandaşa anlatılması gerekmektedir.
- Deprem yönetmeliğine göre ilgili Kurum ve Kuruluşlarca uygun bulunan yapıların da bu uygulamadan faydalanması sağlanmalıdır.
- Vatandaşların yalan beyan vermesi durumunda caydırıcı cezalar alması sağlanmalıdır.
- Belediyelerin kaçak yapı ile standart bir şekilde mücadele etmediği, bazı görevlerini yerine getirmediği açık olup, uygulamaların kanunlara uygun olarak yapılması gerekmektedir.
- Hazine arazilerinin ihale olmaksızın, rayiç bedel üzerinden direk satışının önüne geçilmelidir.
- İmar barışı uygulamasında alınan harçların, yapıların maliyetlerine uygun olarak alınması gerekmektedir.

## KAYNAKLAR

- Anonim, 2019, Konya Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü Arşivi
- Anonim, 2023, Konya Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü Arşivi
- Anonim, 2024, Konya Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü Arşivi
- Armen, A. 1991, Property Rights, The World of Economics. The New Palgrave. Palgrave Macmillan, London, 584-590
- Atwood, D.A. 1990, Land registration in Africa: the impact on agricultural production. World Development, 18 (5), 659–671
- Çakır H. M. 2018, Yapı Kayıt Belgesi, İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 15-92
- Çantalı, T. E. (2019). Türkiye İmar Affı Uygulamaları, İmar Barışı ve Gayrimenkul Piyasasına Etkisi. Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İşletme ABD, İstanbul.
- De Biase, C. Losco, S. 2017, Up-grading Illegal Building Settlements: An Urban-planing Methodology, Procedia Environmental Sciences 37, 454-465
- Ersavaş Kavanoz, S. Erdem, N. 2021, İmar Barışı Uygulamasının Değerlendirilmesi: Trabzon Örneği, Planlama, 32(2), 205–220
- Es, M., & Ateş, H. (2010). Kent Yönetimi, Kentlileşme ve Göç: Sorunlar ve Çözüm Önerileri. Sosyal Siyaset Konferansları Dergisi, 48, 205-48
- İlgün, A. Uysal, H. 2022, Türkiye’de İmar Affı/İmar Barışı Kanunlarının Uygulamaları ve Karşılaşılan Sorunlar: Alanya Örneği, Türkiye Arazi Yönetimi Dergisi, 4(1), 01-11
- İmar Barışı Sorgulama Sistemi, <https://imarbarisisorgulama.csb.gov.tr/> İnternet Sitesi, Son Erişim: Mart 2023
- Kasparoğlu, M. Suri, L. 2019, İmar Barışı, Teknoloji ve Uygulamalı Bilimler Dergisi, 02,47-60
- Keleş, R. (2016), Kentleşme Politikası (s. 3). Ankara: İmge Kitabevi.
- Kolay, D. 2020, Koruma Alanlarında Yapı Uygulamaları: İmar Barışı’nın Tarihi Yarımada Üzerindeki Etkileri, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi
- Özelmacıklı, M. H. & Baz, İ. (2018). İmar Barışı’nın Getirdikleri Ve Yaşanabilecek Aksaklıklar. İstanbul Ticaret Üniversitesi Teknoloji Ve Uygulamalı Bilimler Dergisi, 1(1), 65-72.

- Özlüer. I. 2018, İmar Barışı Düzenlemesine Hukuki Bir Yaklaşım, İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 9, 313-340
- Seydanlıoğlu, M. 2021, İmar Barışı Uygulaması Kapsamında Yapı Kayıt Belgesi Alınması ve İptal Edilmesi Nedenlerinin Analizi, Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi
- Şaşmaz, C.B. 2010, İmar Mevzuatına Aykırı Yapı Kavramı ve Denetimi, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Kültür Üniversitesi
- Tercan, B. 2018, 1948'den Bugüne İmar Afları. Mimarlık Dergisi, 403, 20-26
- Ulusal Coğrafi Bilgi Platformu, <https://www.atlas.gov.tr/> İnternet Sitesi, Son Erişim: Mart 2023
- Uşak, B. Yalçın, G. 2019, İmar Barışı Düzenlemesi Üzerine Bir İçerik Analizi Türkiye Arazi Yönetimi Dergisi, 1 (1) , 1-10
- Wikipedia, 2023 Kahramanmaraş Depremleri, 2023. [https://tr.wikipedia.org/wiki/2023\\_Kahramanmara%C5%9F\\_depremleri](https://tr.wikipedia.org/wiki/2023_Kahramanmara%C5%9F_depremleri): Son erişim tarihi: 15.07.2024
- Zegarac, Z. 1999, Illegal construction in Belgrade and the prospects for urban development planning, Cities, 16, 365–370,
- Zekovića, S. Petovarb, K. Bin Md Saman Nor-Hishamc, 2020, The credibility of illegal and informal construction: Assessing legalization policies in Serbia, Cities 97, 1-12

### İnternet Kaynakları:

- URL1: <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Adrese-Dayali-Nufus-Kayit-Sistemi-Sonuclari-2023-49684>, Son erişim tarihi: Kasım 2024
- URL2: <https://www.steelradar.com/imar-barisi-ndan-elde-edilen-toplam-gelir-aciklandi-76212/>, Son erişim tarihi: Kasım 2024
- URL3: <https://www.turkiye.gov.tr/> , Son erişim tarihi: Aralık 2024
- URL4: <https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-arsa-satilik-muhtesem-konumda-arsa-yapi-kayit-belgesi-ve-abonelikleri-acik-1140705040/detay>, Son erişim tarihi: Aralık 2024
- URL5: <https://www.imo.org.tr/TR,152685/6-subat-depremlerinin-gercekleri-ortadayken-yeni-bir-imar-affi-soz-konusu-bile-olamaz.html>, Son erişim tarihi: Aralık 2024

**Kanunlar:**

3194 Sayılı İmar Kanunu 1985, Resmî Gazete Sayı: 18749.

3621 Sayılı Kıyı Kanunu 1990, Resmî Gazete Sayı: 20594.

5218 Sayılı Kanun 1948, Resmî Gazete Sayı:6938

5228 Sayılı Kanun 1948, Resmî Gazete Sayı:6950

5431 Sayılı Kanun 1949, Resmî Gazete Sayı:7230

6188 Sayılı Kanun 1953, Resmî Gazete Sayı:8470

7367 Sayılı Kanun 1959, Resmî Gazete Sayı:10265

775 Sayılı Gecekondu Kanunu 1966, Resmî Gazete Sayı: 12362.

2805 Sayılı Kanun 1983, Resmî Gazete Sayı:17994

2981 Sayılı Kanun 1983, Resmî Gazete Sayı:18335

3290 Sayılı Kanun 1986, Resmî Gazete Sayı:19120

3366 Sayılı Kanun 1987, Resmî Gazete Sayı:19471

3414 Sayılı Kanun 1988, Resmî Gazete Sayı:19751

4706 Sayılı Kanun 2001, Resmî Gazete Sayı:24466

4833 Sayılı Kanun 2003, Resmî Gazete Sayı:25065

5027 Sayılı Kanun 2003, Resmî Gazete Sayı:25330

5377 Sayılı Kanun 2005, Resmî Gazete Sayı:25869

2863 Sayılı Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu 1983, Resmi Gazete, Sayı:18113.

4342 Sayılı Mera Kanunu 1998, Resmî Gazete, Sayı: 23272.

7143 Vergi ve Diğer Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun 2018, Resmî Gazete Sayı: 30405

6360 Sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi Ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması İle Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun, 2012, Resmi Gazete Sayı: 28489

Milli Emlak Genel Tebliği (Sıra no:396) 2019, Resmî Gazete Sayısı: 30990

Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul Ve Esaslar Tebliği 2018, Resmî Gazete Sayısı: 30443

**EKLER****EK-1** SPSS Korelasyon Tablosu 1**EK-2** SPSS Korelasyon Tablosu 2**EK-3** Etik Kurulu Kararı**EK-4** Yargıtay Kararı