

İMAR TALANI

24 Haziran'da gerçekleşen cumhurbaşkanlığı ve milletvekili seçimleri öncesi farklı politik ve ideolojik görüşlerin seçim vaatlerinin gündemi oldukça meşgul ettiği süreçte, şehircilik ve kentleşme açısından en kritik ve yıkıcı hamle yine Adalet ve Kalkınma Partisi'nden geldi. Cumhurbaşkanı Recep Tayyip Erdoğan'ın "İstanbul'a ihanet ettik" çıkışı ve peşi sıra gelen parti içi hesaplaşmalar bir günah çıkarmaya mı dönüşüyor tartışmalarının ardından, adeta pek çoklarını ters köşe yapan "imar talanı" uygulaması özellikle son 20 yıldır kentleri talan eden zihniyetin tam gaz faaliyetlerine devam ettiğini gözler önüne sermiştir. **İmar barışı (!) adıyla sempatikleştirilmeye çalışılan ama aslında hepimizin aşına olduğu bu "barıştan" kimin karlı ve haklı çıkacağı tartışmaları da hız kazanmıştır.**

İmar Affı Kanunu'nun yürürlüğe girmesiyle beraber başvuru süreci de artık başlamıştır. 31 Aralık 2017 tarihinden önceki yapıları kapsayan düzenlemede, başvuru sürecini tamamlayan ve aftan yararlanmak için gereken ücreti ödeyen vatandaşlara "yapı kayıt belgesi" verilecektir. **Ancak bu kayıt belgesi herhangi bir imar hakkı getirmeyecektir.** Kanuna göre, yapı kayıt belgesi ile beraber "affedilen" hususlar, binanın yeniden yapılması ve kentsel dönüşüme tabi olmasına kadarki süreci kapsamaktadır. Yani, yapı kayıt belgesine sahip olan bir bina sahibi, binayı dönüştürmek istediğinde yürürlükte olan imar mevzuatı hükümleri uygulanacak ve bireyler bu mevzuata göre geçici hak sahibi olacaktır. Peki, kamuoyundaki genel kanının aksine yararlanıcılara imar hakkı getirmeyen ve bu yönüyle de aslında "affetmeyen" bir düzenleme kimler için, hangi amaçlarla yürürlüğe girmiştir? **Başka bir deyişle, imar affı düzenlemesi neyin barışıdır, kim kiminle barışmaktadır?**

İmar affı düzenlemeleri 1980'lerin de popüler stratejilerinden olmuş ve neoliberal politikaların etkisiyle 1970'lerden farklı bir ideolojik bağlamda ele alınmıştır. 1970'lerde "**kullanım değeri**" **üzerinden** ele alınan ve gecekondu alanlarındaki altyapı eksikliklerinin giderilerek, yaşam kalitesinin artırılmasına yönelik adımlar atılmıştır. 1984 -1986 yılları arasında art arda yürürlüğe giren ıslah imar planları ve 2981, 3290, 3366 sayılı imar affı kanunları ile gecekondu alanlarına ve kaçak yapılaşmaya yönelik "**değişim değeri**" **üzerinden** uygulamalara gidilmesine yol açmıştır. Dönemin neoliberalleşme rüzgârının etkisinde atılan bu adımlar, günümüz imar talanı tartışmalarının da temelini oluşturmaktadır.

İmar talanı süreci, 24 Haziran'daki kritik seçim öncesi önemli bir seçim stratejisi olarak kurgulanmıştır. Ne yazık ki barışın savunucularının beyanlarının aksine alt-orta gelir grubuna yönelik bir olumlu adım olmayacaktır. Kanun kapsamında, mülkiyet ve imar sorunu olan kaçak yapılaşmalar kayıt altına alınarak affedilecek, İmar Kanununa göre daha önceden alınmış yıkım kararları ve idari para cezaları iptal edilecek ve af kapsamında yapı kayıt belgesi alan yapılara su, elektrik, doğalgaz gibi altyapı hizmetleri götürülebilecektir. İmar barışı ilk etapta, kent yoksullarının ve alt-orta sınıfın çıkarlarına olacak gibi görünse de; **kentsel dönüşümün ekonomik maliyetlerini arttırarak, uzun dönemde yerel yönetimler ve yerel demokrasi kazanımlarını tehlikeye sokan yeni bir 'mülksüzleştirme' sürecine yol açacaktır.** Vatandaşlar ve yararlanıcılar açısından baktığımızda da **uzun erimdeki bu "mülksüzleştirme" süreciyle,** mülkiyet hakkı kavramı belirsizleştirilerek içi boşaltmıştır. Başka bir deyişle, yasal mekanizmalarla bireylerin mülkiyetlerine doğrudan müdahale edilebilmesi giderek kolaylaşmıştır. **Günümüzde, mülkiyet sahibi olmak ya da öz kaynakları gayrimenkule yöneltmek en güvenli yatırım araçları olarak görülemez. Çünkü artık mülkiyetin de mutlak bir garantisi yoktur.**

Neoliberal ve dayatmacı merkezi ve kentsel politikalarla, inşaat yatırımları üzerinden ekonominin ve kentleşme sürecinin işletilmeye çalışıldığı bir sistem içerisinde emeği değersizleştirilen ve mülksüzleştirilen alt-orta sınıfı önümüzdeki günlerde daha acı bir süreç bekliyor. Tıpkı, emeğin değersizleştirildiği, emekçinin hakkını almaktan öte çalışacak bir iş bile bulamadığı bu dönemde, yüklenici ve sermayedarlardan toplanan paralarla adeta bir teselli ikramiyesi gibi vatandaşlara dağıtılan sosyal yardımlar gibi; **konut fiyatlarının şiştiği ve vatandaşların barınma sorununun zirveye ulaştığı bir dönemde, bu yönetmelikle 'makul' bir ücret karşılığı vatandaşlara sus payı verilmektedir.**

Alt-orta sınıfa sunulan bir fırsatmış gibi lanse edilse de, bu af, milyonluk borçları olan müteahhitlere yarayacağı açıktır. Yasa kapsamında, özellikle AKP döneminde hız kazanan, TOKİ, ÇŞB ve büyükşehir belediyelerinin onayıyla hayata geçirilen büyük ölçekli kentsel projeler, AVM'ler, oteller, rezidanslar ve konut alanlarındaki kaçak yapılaşmalar yasal hale getirilecek ve bu kaçak yapıların milyonlarca liralık borçları kanun kapsamında affedilecektir.

Yerel yönetimler ve demokrasi açısından ele alındığında, 2012 yılında yürürlüğe giren 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Yasası ile daha da görünür hale gelen TOKİ ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın önderliğinde gerçekleşen "merkezileşme" süreci ile yerel yönetimlerin, kent planlaması, kentsel dönüşüm ve yenileme, altyapı hizmetlerinin sağlanması gibi hususlarda yetki ve kaynakları merkezi otoritelere geçmiştir. **Yerel yönetimler merkezden gelen kararları onaylamakla yükümlü siyasi yapılar haline getirilmiştir.** İmar Talanı süreci de merkezin yerel karşısında güçlenişinin bir örneğidir. Bu kapsamda, aftan yararlanmak isteyenler doğrudan Bakanlığa ve Bakanlığın il müdürlüklerine başvuracak ve gerekli ödemeleri gerçekleştirecektir. Nazım ve uygulama imar planları ile kentlerin mekânsal ve sosyal geleceğine yön veren belediyeler, söz konusu süreçte devre dışı bırakılmaktadır. Başvuru değerlendirilmesi sürecinde belediyelere herhangi bir yetki verilmemiştir. Ayrıca, **başvuru ücretlerinden elde edilecek kaynak da doğrudan merkezi bütçeye aktarılacaktır. Mevcut uygulama, kentlerin geleceğinin merkezi kararlar etrafında şekilleneceğini ortaya koymuştur.**

Vatandaş 100 m² hesabı yaparken, 40 bin m² kaçak yapılaşmanın da af kapsamına giriyor oluşu, değişim değeri açısından da sermayedar ile vatandaşın aynı oranda fayda sağlamayacağını açıkça ortaya koymaktadır. **Benzer şekilde, yapı kayıt belgesi ile satılabilir, kiraya verilebilir, ipotek ettirilebilir hale gelecek olan kaçak yapılaşmalardan da sermayedarların önemli rant elde edeceği aşikârdır.**

Önceki aflarla kıyaslandığında, kent yoksullarını değil, giderek proleterleşen alt-orta gelir grubunu hedef alan; merkezi hükümet, sermaye ile müteahhitleri barıştırarak, yerel yönetimleri yetki ve kaynak açısından hiçe sayan; **vatandaşa 1 verirken 10 alacak bir "rant talanı" sürecinin doğrudan tanıkları olduğumuzu söylemek mümkündür.**

YASA VE YÖNETMELİK İÇERİĞİ

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile Maliye Bakanlığı tarafından hazırlanan, "Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar" başlıklı tebliğ 6 Haziran 2018 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. **Buna yönetmeliğe göre, 31 Aralık 2017'den önce yapılmış tüm kaçak yapıların, sınırlı istisnalar hariç yasallaşmasının önü açılmaktadır..** Belge için müracaatlar 31 Ekim 2018'e kadar yapılırken, belge bedelinin 31 Aralık 2018'e kadar ödenmesi beklenmektedir.

Bu yönetmelik ile hali hazırda birçok yetki çatışmasının olduğu kentsel alanlarda, yasal çelişkiler de ortaya çıkmaktadır. 3194 sayılı Kanuna getirilen geçici ek madde ile hazineye ait taşınmazların satışlarının önü açılmakta, korunmasına en çok önem verilen kıyı şeridi dahi sermaye gruplarına teslim edilmektedir. **Yasal mevzuatın en korkutuğu tarafı ise bütün başvuruların beyan esasına dayandırılmasıdır.**

Yapı Kayıt Belgesi düzenlenmesi safhasında yalan ve yanlış beyanda bulunanlar hakkında 5237 sayılı Türk Ceza Kanunu'nun "Resmi belgenin düzenlenmesinde yalan beyan" başlıklı 206'ncı maddesi uyarınca suç duyurusunda bulunulacaktır. Belge düzenlenmesi safhasında yalan ve yanlış beyanda bulunulan husus Yapı Kayıt Belgesi bedelinin eksik olarak hesaplanmasına neden olmuşsa, eksik alınan bedel, ilgisinden alınacaktır. Bunun ödenmemesi halinde verilmiş olan **Yapı Kayıt Belgesi iptal edilecek ve daha önce yatırılmış bedel iade edilmeyecektir. Fakat, rantın inanılmaz boyutlara ulaştığı kentsel ve turistik alanlarda, bugüne kadar hiçbir kaçak yapıya müdahale etmemiş olan devletin, hangi yöntemle yalan beyanı açığa çıkaracağı çok önemli bir sorundur.** Yapı Kayıt Belgesi bedeli, yapının bulunduğu arsanın emlak vergi değeri, ilgili belediyeden temin edilen arsa ve arazi asgari metrekare birim değerleri üzerinden hesaplanmaktadır. Buna göre:

Rayiç Bedel m ² Birim Değerleri	
Tarımsal amaçlı basit binalar	200 lira/m ²
1-2 katlı binalar ve basit sanayi yapıları	600 lira/m ²
3-7 katlı binalar ve entegre sanayi yapıları	1000 lira/m ²
8 ve daha yüksek katlı binalar	1600 lira/m ²
Lüks binalar, villa, alışveriş kompleksi, hastane gibi yapılar	2000 lira/m ²
Güneş enerjisi santrallerinde (GES)	100.000 lira/megavat

Metrekare bazında verilen bu birim değerleri ulusal ölçekte uygulamak, önemli bir adaletsizliği gündeme getirmektedir. Örnek vermek gerekirse, Anadolu'nun herhangi bir kasabasındaki konut ile İstanbul'un en lüks semtlerindeki konutlar, sadece kat sayısı göz önünde bulundurularak aynı birim fiyat üzerinden değerlendirilmiştir. **Rayiç bedellerin, iktidarın çok sevdiği adaletsiz getirimler göz önüne alınmadan belirlenmesi, bu yönetmeliğin hangi sermaye gruplarının çıkarına olduğunu açıkça göstermektedir.**

HAZİNE VE BELEDİYEYE AİT TAŞINMAZLAR ÜZERİNDEKİ YAPILAR NE OLACAK?

Yapı Kayıt Belgesi alınan yapıların Hazineye ait taşınmazlar üzerine inşa edilmiş olması halinde, Yapı Kayıt Belgesi sahipleri ile bunların **kanuni veya akdi haleflerinin talepleri üzerine bu taşınmazlar Bakanlıkça tespit edilen veya ettirilen rayiç bedel üzerinden doğrudan satılabilecektir.** Örneğin, üzerine kaçak olarak ticaret/konut/karma kullanım yapılmış, Maliye Hazinesine kayıtlı bulunan bir arazi, bu talandan yararlanmak isteyen sermayedara satılabilecektir.

Bu şekilde yapılacak **satışlarda satış bedeli, en az %10'u peşin ödenmek üzere 5 yıla kadar taksitlendirilebilecektir.** Taksit tutarlarına ödeme tarihine kadar yasal faiz oranının yarısı uygulanacaktır. Taşınmazın yüz ölçümü büyük, üzerindeki yapının küçük bir alan kaplaması halinde yapının bulunduğu alan parsellere ayrılacak, bunun mümkün olmaması durumunda ise taşınmaz hisseli olarak satışa çıkarılacaktır.

Belediyelerin özel mülkiyetinde olan taşınmazlar üzerine inşa edilmiş yapılara ise Yapı Kayıt Belgesi verilebilecektir. Böyle bir durumda, Yapı Kayıt Belgesi sahipleri ile bunların kanuni veya akdi haleflerinin talepleri üzerine bedeli ilgili belediyeye ödenmek kaydıyla taşınmazlar rayiç bedel üzerinden belediyelerce doğrudan satılacaktır.

Yapı Kayıt Belgesi düzenlenemeyecek yapıların ayrıntıları da belirlenmiştir:

- 18 Kasım 1983 tarihli ve 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu'nda tanımlanan **Boğaziçi sahil şeridi** ve öngörünüm bölgesi,
- **İstanbul tarihi yarımada** içinde 3194 sayılı kanunun geçici 16'ncı maddesi uyarınca adı geçen kanuna eklenmiş kroki ile listede sınır ve koordinatları gösterilen alanlar,
- **Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihi Alanı**'nda bulunan yapılar,
- **Üçüncü kişilere ait özel mülkiyete konu taşınmazlar** hakkında Yapı Kayıt Belgesi düzenlenemeyecektir.

Yapı Kayıt Belgesi düzenlenemeyecek yapılar için bu belgenin düzenlendiğinin **tespit edilmesi durumunda ise belge iptal edilecek ve bu belgenin sağlamış olduğu haklar geri alınacaktır.** Ayrıca Yapı Kayıt Belgesi bedeli olarak yatırılmış bedel de iade edilmeyecek, belge düzenlenmesi safhasında yalan ve yanlış beyanda bulunulan müracaat sahibi hakkında suç duyurusunda bulunulacaktır. Fakat **bugüne kadar milyonlarca kaçak yapıya göz yuman devletin, bu süreci hangi yöntemlerle yöneteceği, merkezi otoritenin yereldeki yapılaşmayı nasıl denetleyebileceği belirsizdir.** İktidar kendi söylemleri ile sürekli çelişmektedir.

2009 yılında Eski Bayındırlık ve İskân Bakanı Mustafa Demir:

"İmar affı diye bir kavram asla söz konusu değil. İmar affı niye olmaz? İnsanın yaşaması için güvenli, sağlıklı ve elverişli olmayan yapılara kimlik veremezsiniz. Eğer bir yapı insanın içinde yaşamasına güvenli değilse, ona af, kimlik kazandırayım, bazı şeylerden muaf tutayım diyemezsiniz."

2017 yılında Cumhurbaşkanı Recep Tayyip Erdoğan:

“Biz bu şehrin (İstanbul) kıymetini bilmedik, biz bu şehre ihanet ettik, hâlâ da ihanet ediyoruz, ben de bundan sorumluyum.”

4 Haziran 2018 tarihinde Başbakan Binali Yıldırım:

“13 milyona yakın hanenin, işyeri, konut gibi büyük bir kitleyi ilgilendiren imarla ilgili bu sorun son yaptığımız düzenleme ile inşallah tamamen ortadan kalkmış olacak. Bu bir milat olacak. Bir çizgi çekilecek ve bundan sonra da bu gibi teşebbüslere izin verilmeyecek. Bu konuda duyarsız davranan yerel yöneticiler olursa, görevini layıkıyla yapmayan olursa bunlar çok ağır bedeller ödeyecek.”

Bu çelişkili açıklamalara ek olarak, “Yapı Kayıt Belgesi 31/12/2017 tarihinden önce yapılmış yapılar için verilir” ibaresi açıkça “Biz kanunları uygulayamadık” itirafıdır. Son yıllarda inşa edilmiş büyük projelerde bile, ilgili yapılaşma mevzuatları uygulanmamışken, İmar Talanı ile kurallara uymayanların ödüllendirildiği bir süreç sonrası kaçak yapılaşmada caydırıcılık nasıl sağlanacaktır?

SONUÇ OLARAK

- “İmar Barışı” olarak lanse edilen talan uygulamasının sonuçları kapsamlı olarak değerlendirilmelidir.
- Yapı kayıt belgesi başvuruları **tamamen vatandaş beyanı esaslı olup hiçbir kontrol ve denetim mekanizmasına tabi olmayacaktır.** Bu durumun ileride ön görülemeyen sorunlara yol açacağı aşikârdır. İmar Kanunu’na eklenen iki sayfalık geçici madde ve beş sayfalık Usul ve Esaslar ile böyle bir sorununun çözülmesi mümkün değildir.
- Böyle bir hamle ile arsa paylı tapuların kat mülkiyetine geçişi ve bağımsız birim olarak satılabilir ve kredi verilebilir bir değere dönüşmesinin mevcut gayrimenkul piyasasını ne yönde etkileyeceği düşünülmemiştir. Bu adımla, **özellikle kaçak yapılaşma alanlarındaki kentsel dönüşüm maliyetleri artacak, kredi ile satılabilecek gayrimenkul sayısının artması yeni projelerdeki satışları mutlaka olumsuz yönde etkileyecektir.**
- Kanunlara ve yönetmeliklere uygun uygulamalar yapan vatandaşlara karşın imara, mülkiyet haklarına aykırı uygulamalar yapanların rant elde etmiş olmalarının 3194 sayılı İmar Kanununun Geçici 16. Maddesi ile meşru hale getirilmesi hukuka güvensizliği güçlendirirken geri dönüşü olmayan sayısız sonuca sebep olmaktadır. **Hâlihazırda adalete olan güvenini kaybetmiş vatandaş, bu güvenini daha da yitirecek, yıllardır kurulmayan kent kültürü ahlaki bir yıkımla karşı karşıyaya kalacaktır.**

- Belediye mülkiyetleri elde etmesi kolay olmayan, belediyelerin ekonomik olarak değerlendirdikleri ve planlara göre kamuya açık sosyal donatı, rekreasyon alanları, kültür merkezleri, belediye hizmet alanları gibi fonksiyonları hayata geçirdikleri parsellerdir. **Belediyeler kendi tasarrufundaki sayılı parselleri kaybederken, ilçelerde yaşayan vatandaşlar kullanım hakları olan kamuya hizmet eden donatı alanlarını ranta kaybedeceklerdir.**
- İmar planlarına göre konut bölgelerinde fazla kat yapılmış, fonksiyonu değiştirilmiş, imara aykırı her türlü eklenti vb. yapmış olan yapılara yapı kayıt belgesi verilerek, bütün plan analizleri de anlamını yitirmiş olacaktır:
 - **Maruz kalan alanlarda nüfus yoğunluğu artacak,**
 - **Sosyal donatılar, alt-yapı ve üst-yapılar yetersiz kalacaktır.**
- Korumaya alınan alanlarda “Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar”da “Yapı Kayıt Belgesinin Kullanım Yerleri” ve “Yapı Kayıt Belgesi Düzenlenemeyecek Yapılar” bölümleri incelendiğinde Maliye ve Belediyeye ait taşınmazlar üzerindeki:
 - **Koruma Alanlarındaki,**
 - **Orman Alanlarındaki,**
 - **Sit Alanlarındaki,**
 - **Taşkın Alanlarındaki,**
 - **Kıyı Alanlarındaki,**
 - **Tescilli yapılardaki** imara aykırı hususların bu yönetmelikten yararlanabilecekleri anlaşılmaktadır. Bu durum yasal mevzuatta ciddi çelişkiler doğmasına neden olacaktır.
- **Koruma altına olan sit alanlarındaki kaçak yapılar hangi akla hizmet yasallaştırılmaktadır? Kıyı kenar çizgileri boşuna mı çekilmiş Kıyı Kanunu boşuna mı yazılmıştır?**
- **Sığınakların bağımsız birimlere çevrilip yapı kayıt belgesi vasıtasıyla kat mülkiyetine geçirilmesinin önü açılırken, Sığınak Yönetmeliği bu olayın neresine kalmaktadır?**
- Usul ve Esaslar 7. Maddesinde belirtilen “Taşınmazın (Hazine arazisi) yüz ölçümü büyük olmakla birlikte üzerindeki yapının küçük bir alanı kaplaması halinde yapının bulunduğu alan ifraz edilerek, ifrazın mümkün olmaması durumunda taşınmaz hisseli olarak satışa konu edilir.” hususunda **işgalci tarafından kullanıma konu olan hazine arazisi büyüklüğünün tespiti nasıl yapılacaktır? Bu madde ile 100 dönümlük hazine arazisi parasını verene öylece satılmamasının önünde bir engel bulunmamaktadır.**
- **Korumanın kaleminin kırıldığı yeni bir döneme girilmiştir.** Bir örnek ile bunu daha iyi anlatmak mümkündür. Normal şartlarda, konut parselindeki bir çam ağacı, güvenlik sebepleri nedeniyle Orman Bölge Müdürlüğünden izin alınmadan kesilememektedir. **Çünkü çam ağacı, orman ağacıdır. Orman Kanununa tabidir. Oysa bu yönetmelikle beraber, Kaz Dağları’nda 100 dönüm araziye çevirip içine lüks villa yapanlar dahi, rayiç bedel üzerinden bu alanı satın alabileceklerdir.**

- Diğer taraftan, yönetmeliği en dikkat çeken taraflarından biri: **“Yapının depreme dayanıklılığı ve yapının fen ve sanat norm ve standartlarına aykırılığı hususu yapı malikinin sorumluluğundadır.”** bölümüdür. Bu bölüm ile birlikte:
 - Yapının herhangi bir yönetmeliğe uygunluğu sorgulanmayacak,
 - Dayanıklılığı, sağlamlığı ile ilgili herhangi bir belge, proje, mimar, mühendis imzası olmayacak,
 - Yapının denetlenmesi yapılmayacaktır.
 - Böylelikle bu haktan yararlanan kim varsa, olası bir deprem ya da başka doğal afette yapısının başına gelebilecek her şeyin sorumluluğunu kendi üstüne almış olacaktır. Jeolojik olarak sakıncalı olduğu tespit edilmiş alanlarda bulunan yapılar kapsam dışında bırakılmadığından olası **bir afette yaşanacak kayıpların sorumlusu kim olacaktır?**
 - 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” ve 5366 sayılı “Yıpranan Tarihi Ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun” ile her yerde afet riskini bahane ederek kentsel dönüşüm uygulaması yapan merkezi yönetim, afet riskini nasıl birden önemsemez olmuştur?
- Bu zamana kadar **milyonlarca kaçak kullanıma göz yuman devletin, yalan beyana karşı ne gibi bir tutum alacağı belirsizdir.** Bu yasa ihtiyaç sahibi halkın barınma sorununu çözmeye yönelik sağlıklı konut üretmek için değil, kentlerimizi ve kırsal alanlarımızı talan eden sermayeye hizmet eden, tamamen tutarsız bir yasal çerçeveye sahiptir.