**T.C.**

**KIRIKKALE İL ÖZEL İDARESİ**

**İL GENEL MECLİSİ**

**ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME KOMİSYONU**

|  |  |
| --- | --- |
| **KOMİSYON BAŞKANI** | Yunus PEHLİVANLI |
| **BAŞKAN VEKİLİ** | M.Kürşad ÇİÇEK |
| **ÜYELER** | M.Kürşat AVAN, Tarık KAYA, Selahattin GÜVEN |
| **KONUSU** | 2023 Yılı Kaçak Yapılar |
| **HAVALE TARİHİ** | 08.03.2024 |

**RAPOR**

|  |
| --- |
| İl Genel Meclis Üyeleri tarafından verilen bir Önerge ile: “İlimize bağlı köylerde bulunan kaçak yapılarla ilgili 2023 yılında yapılan çalışmaların neler olduğu, bu kaçak yapıların yapılmaması için ne tür çalışmaların yapılabileceği “hususunda çalışma yapılarak Meclisimize bilgi verilmesi istenmiştir. Komisyonumuz önerge konusuyla ilgili olarak 11-12-13-14-15 Mart 2024 tarihlerinde çalışarak aşağıdaki raporu hazırlamıştır.  Konuyla ilgili yetkililer ile yaptığımız görüşme sonucuna göre:  Kaçak ve İmar Mevzuatına Aykırı Yapıların; “İmarlı alanlarda veya plansız alanlarda, kamu ve özel mülkiyete konu olan parsellerde mülk sahipleri tarafından ruhsat ve eklerine, fen ve sağlık kurallarına, kat nizamına, yapı emsal değerlerine, komşu mesafelere aykırı yapılar” olarak tanımlandığı,  Bu haliyle bakıldığında; ülkemizde birçok yapının kaçak yapı ya da gecekondu olarak değerlendirilebileceği,  İmar Kanunu hükümlerine uygun olarak yapılan birçok yapıda da proje ve eklerine aykırı yapılaşma gerçekleştirildiğinden iskân ruhsatı alınamamakta ve inşaat ruhsatı ile ikamet edilen yapılar topluluğu ortaya çıktığı,  Bu durumda, ülkedeki yapı stoğunun önemli bir kısmının sağlıksız, yasadışı, ruhsatsız ya da yalnızca inşaat ruhsatı olan, oturma izni için gerekli olan proje gerekleri dışında  kaçak unsurlar taşıyan bir niteliğe sahip olduğu ifade edilmiştir.  Kaçak ve İmar Mevzuatına Aykırı Yapıların önlenebilmesi amacıyla;  • Anayasa’da bu nitelikte düzenleme yapılamayacağı hükmünün getirilmesi yanında, yeni kaçak yapı oluşumlarının denetlenmesinde, tahliye ve yıkımında açık sorumluluk ve yaptırımlar ile bu uygulamaların merkezden denetlenmesi olanağı, mevcut kaçak yapı stoğunun eritilmesinde ise, dönüşüm projeleri kapsamında risk düzeylerine göre özendiren ve borçlandıran yaptırımlar getirilmesi  • İmar ve yapılaşma ile ilgili tüm mevzuatın taranarak çelişen konular giderilmesi, sadeleştirilmesi, abartılı bürokratik işlemlerden arındırılarak, çağdaş, ekonomik, katılımcı bir yönetim sistemine dönüştürülmesi, İmar mevzuatını bütünleyecek ve bu süreçten ayrılmaz bir nitelik sunan, yerel yönetimlere yönelik yasal düzenlemeler, kamu yönetimini belirlemeye yönelik yasalar, afetler mevzuatı, yapı denetim yasası, kat mülkiyeti yasası, yasa dışı yapılaşmayı caydıracak ceza yasası gibi birçok yasal düzenleme de, imar mevzuatındaki ihlalleri ve kaçak yapılaşma süreçlerini de nedenleriyle çözümleyerek, bir stratejik bütünlük tanımladığında anlam taşıyabileceği,  • Kaçak ve sağlıksız yapı süreçlerinin oluşmadan önüne geçebilecek stratejiler tanımlanmalı, buna karşın oluşan ihlaller için, cezalandırma politikaları yanında özendirme-sakındırma politikalarının da hayata geçirilmesinin gerektiği bunlara ilaveten:  • Ruhsat ve eklerine yönelik iş ve işlemler basit, açık, kolay anlaşılıp uygulanabilir ve şeffaf süreçler sonucunda tamamlanması, bunların gerçekleşmemesi halinde ağır yaptırımlar tanımlanması,  • Yerel yönetimlere, yapı güvenliği değerlendirme, güçlendirme ya da yıkıma zorlama, taşınmaz tasarruflarını kısıtlama, yapıya zorlama yetkileri, kira denetim ve emlak vergilerinde istisna uygulama, taşınmaz ortaklıklarına katılma ve irtifaklar kurma yetkilerinin sağlanması,  • Yüksek riskli bölge ve Eylem Planlaması kararı alınan alanlarda hızlı kamulaştırma, imar hakkı takası veya aktarımı, taşınmaz birleştirme ve ayırma, özel proje uygulama alanı ilan etme yetkileri tanınması,  • Yapı denetim yasasının güncellenerek bu işleyişin imar yasası içinde bütünleştirilmesinin sağlanması, yapıların üretim sırasında olduğu gibi, kullanım süresince de denetlenmesi yetkilerinin yerel yönetimler elinde bulunmasının elzem olduğu,  • Yerel yönetimlerin, şehir plancısı, mimar ve mühendis elemanlar marifetiyle imar işlerini izlemesinin zorunlu tutulması, Yerel yönetimlere ilişkin mevzuatın, kaçak yapılaşma ve sonuçlarına ilişkin sorumluluklar taşıdığına ilişkin hükümlerine açıklık kazandırılması ancak asıl hedefin, bireyleri sosyoekonomik açıdan kaçak yapı üretiminden caydıracak önlemlerin alınması olarak ortaya koyulmasının gerektiği,  • Kaçak ve mevzuata aykırı yapılarda emlak vergilerinin ağırlaştırılması,  • Çalışanlardan ruhsatlı konutta oturduklarına ilişkin belge istenmesi, bu tür belgesi bulunmayanların çalıştırılması durumunda işverenin sigorta yanında konut yardım primleri ödemeleri,  • Kaçak yapılara verilen altyapı hizmet fiyatlarının yüksek tutularak bir ‘konutlandırma fonu’na pay verilmesi gibi caydırıcı yaptırımlara yer verilmesi,  • Kaçak taşınmazları tasarruf edenlere borçlandırma yoluyla konut edindirme yaptırımı uygulanması,  • Ayrıca, bu politika ile uyumlu, birbiriyle bütünleşen; imar, çevre-koruma, afet, kamu yönetimi-yerel yönetimler vb mevzuatların yukarıda vurgulanan ilke ve yaklaşımlar ışığında yenilenmesi gerektiği,  Bu bağlamda planlama-uygulama süreçlerine halk katılımının etkin ve verimli bir işleyişle sokulması ve katılım için gerekli eğitim süreçlerinin gecikmeksizin tasarlanmasının büyük önem taşıdığı,  Ayrıca, mülkiyet hakkının sorumluluklar da getiren boyutları ile kamuya gerekli dönüşleri sağlayacak bir biçimde tanımlanmasına yönelik yasal düzenlemelerin hayata geçirilmesi, ekonomik anlamda uygulama güçlükleri içindeki kamu otoritelerinin güçlenip, sağlıklı dönüşümler için kaynak bulabilmesi ve toplumsal adalet-hakçalık ilkeleri açılarından yukarıdaki çözüm yaklaşımlarına temel katkıyı sağlayacağı,  Bunlar yapılmaksızın kaçak yapılaşma ve gecekondu alanlarının önlenemeyeceği, bu alanların mevcut politikalar ile dönüşümü sonucunda da, yeni sorun ve açmazlarla dolu çarpık yapılaşma oluşacağının bilinmesi gerektiği konunun uzmanları tarafından ifade edilmiştir.  İl Özel İdaresince 2023 yılında kaçak yapılar kapsamında yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda işlemlerin yürütüldüğü, bu kapsamda kaçak yapılara toplam 78.885,37.-TL. idari para cezası kesildiği, kaçak yapılardan ruhsatlandırma imkanı olanların ruhsatlandırıldığı alınan bilgiler arasındadır.  5302 Sayılı İl Özel İdaresi Yasasının 16.maddesi ve İl Genel Meclisi Çalışma Yönetmeliğinin 20.maddesi kapsamında yapılan çalışma İl Genel Meclisinin bilgilerine arz olunur.  Yunus PEHLİVANLI M.Kürşad ÇİÇEK M.Kürşat AVAN  Komisyon Başkanı Başkan Yardımcısı Sözcü  Tarık KAYA Selahattin GÜVEN  Üye Üye |