

## **MEER İLE İLGİLİ TMMOB GÖRÜŞÜ BAŞBAKANLIK'A İLETİLDİ**

May 31, 2005 - 11:03 AM

Başbakanlık Proje Uygulama birimince gönderilen Marmara Depremi Acil Yeniden Yapılandırma Projesi (MEER) - İmar ve Yapı Mevzuatı Uygulaması Analizi Danışmanlık Hizmeti Nihai Raporu'na ilişkin TMMOB görüşü 31 Mayıs 2005 tarihinde Başbakanlık'a iletildi.

### **BAŞBAKANLIK PROJE UYGULAMA BİRİMİ'NE ANKARA**

Marmara Depremi Acil Yardım ve Yeniden Yapılandırma Projesi (MEER) A.3.3. Alt-bileşeni kapsamında Biriminizce ihale edilen, "Afete Duyarlı İmar ve Yapı Mevzuatı Uygulaması Analizi Danışmanlık Hizmeti" kapsamında hazırlanan Nihai Taslak Rapor iletilmiştir.

Taslak Ön Raporun Birliğimiz ve ilgili Meslek Odalarınca sağlıklı irdelenmesi ve tartışılması için yeterli süre olmadan atölye çalışmasının düzenlendiği bilinmelidir. Müteakip çalışmalarda bu hususa azami özen gösterilmesi, sağlıklı katkının Birliğimizce yapılabilmesi için önemli görülmektedir.

Ülkemizde afetlerin oluşmasının en önemli nedenleri arasında mevzuata aykırı yapılaşmanın yer aldığı konusu toplumun tüm katmanlarınca kabul gören bir tespittir. Artan mevzuat kirliliği ve yetki kirliliğinden kaynaklanan bir ortamda risklerin ve yıkımın da artacağı açıktır.

17 Ağustos 1999 Gölcük(Kocaeli) ve 12. Kasım 1999 Düzce Depremlerinden 3 yıl önce İstanbul'da ev sahipliğini yaptığımız Birleşmiş Milletler İnsan Yerleşimleri Konferansı (Habitat II) Deklarasyonuna ülke olarak attığımız imza ile "afetler karşısında giderek artan korumasızlığa karşı herkes için yeterli konut temin etme ve insan yerleşmelerini daha güvenli, daha sağlıklı ve yaşanabilir kılmaya yönelik olarak, gerekli planlama mekanizmaları ve kaynakları sağlayarak doğal afetlerin ve diğer acil durumların insan yerleşimleri üzerindeki etkilerini hafifletmek, afetten etkilenen yerleşimleri gelecekteki afetlerle ilgili risklerini azaltmak " için kalıcı politikalar oluşturmayı ulusal ve dünya kamuoyuna taahhüt etmiştik. Ancak bu taahhütler, tıpkı Birleşmiş Milletler tarafından 1990-2000 yılları arasındaki dönem için ilan edilen "Doğal Afet Zararlarının Azaltılması İçin Uluslararası On Yılı" kapsamında ülkemizde başlatılan çalışmalar sonucunda 1989 yılında hazırlanan "Türkiye Milli Planı (1990-2000)"nın Dünya Bankası tarafından belirlenen ve hükümetlerin uyguladığı "Tasarruf tedbirlerine" takılması sonucu askıya alınması gibi kağıt üzerinde kalmıştır.

Jeolojik, morfolojik ve meteorolojik özellikleriyle ülkemizde doğal afet olayları sık yaşanmaktadır. Türü ne olursa olsun doğal afet olayları, her yıl ortalama GSMH' nin % 3'ü oranında doğrudan zarara neden olmaktadır. Dolaylı zararlar ( üretim kaybı, çevresel etkiler, vb.) göz önüne alındığında ise, zarar toplamının GSMH' nin % 5-7'sine yükseldiği tahmin edilmektedir.

1999 Depremleri sonrası tartışmalarda ağırlıklı vurgu "yapı kalitesi" ve "mevzuat eksikliği" üzerine yapılmışsa da, afet zararlarının azaltılması ve güvenli yerleşmeler için ilk adımın arazi kullanım planlarının hazırlanması ve yer seçimi kararları olduğu bilinmektedir. İmar planlarına ekonomik ve sosyal veriler kadar yön veren bir girdi de doğal çevredir. Doğal çevre; depremsellik, zemin özellikleri, morfoloji, erozyon, yeraltı suyu, sağlık riskleri yaratan kayaç mineral özellikleri, heyelanlar, vb. faktörleri içermektedir. Hazırlanacak bu planların afete dönüşebilecek tehlike ve riskleri, koruyucu önlemleri göstermesi gereklidir.

Ülkemizde afetlerin bu derece ağır fatura oluşturmasının en önemli nedeni, kamu yararını hiçe sayan gelişme sürecidir. Yıkıcı afet zararlarına yol açan nedenler ülkedeki sosyo - ekonomik koşullardan ve siyasal ilişkilerden bağımsız değildir. Biriminizce hazırlatılan düşük standartlarda sağlıksız ve yasadışı yapılaşma, ranta dayalı hızlı ve düşük nitelikli kentleşme, bilimsel normlara dayalı arazi kullanım ve yer seçimi kararlarının rantsal kaygılara yenik düşmesine neden olmuştur. Afet zararlarının beklenenin üstünde olmasını sağlayan temel faktör, bu olgudur.

1999 Gölcük ve Düzce Depremlerinden hemen sonra afet hizmetlerinde önemli derecede değişimlere yön verecek yapısal değişikliklere, Türkiye Cumhuriyeti ile Uluslararası İmar ve Kalkınma Bankası (Dünya Bankası - DB) arasında imzalanan Marmara Bölgesi Acil Yeniden Yapılandırma Projesi (MEER) ikraz andlaşması ile başlanılmıştır. Dünya Bankasının tüm gelişmekte olan ülkeler için hazır raporları olduğu ve afet sonrası bunları hükümetlere sunduğu da malumunuzdur.

05.12.1999 gün ve 23897 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan ve uygulaması amacıyla koordinasyonunun Biriminizce yapıldığı bu andlaşma, afet mevzuatının yeniden yapılandırılmasının anayasası niteliğindedir. Andlaşmanın önemli bölümleri ve her bölüme dair önemli gelişmelerin biraz daha açılması gerekirse;

- " Borçlu, 22 Kasım 1999 tarihine kadar Banka tarafından tatmin edici bulunan koşullarda gerekli kaynakları, personeli ve tesisleri temin ederek EMAT' ı kuracak ve idame ettirecektir." [22 Kasım 1999 da 583 sayılı kararname ile Türkiye Acil Durum Yönetim Başkanlığı (EMAT) kurulmuş ve 2000 yılında Genel Müdürlük (TAY) seviyesine yükseltilmiştir. Bugün, Türkiye Acil Durum Yönetimi Genel Müdürlüğü Başbakanlığa bağlı bir kurumdur. ("TAY Genel Sekreterliği Kuruluş ve Görevleri Hakkında Kanun Tasarısı" TAY tarafından hazırlanmış ve bazı kurum ve kuruluşların görüşlerine sunulmuştur.)

-" Borçlu, 31 Aralık 2000 tarihine kadar, A.3.1. Alt Bileşeni dahilinde Afet Kanunu, İmar Kanunu ve İhale Kanunu'nda şekil ve içerik olarak Banka'yı tatmin edecek şekilde yapacağı değişiklikleri parlamentoya sunacaktır." [İhale Kanunundaki değişiklikler uzun tartışmalar sonrası gerçekleştirilmiştir. Afet Kanunu ve İmar (ve Şehircilik ) Kanunu teklifleri hazırlanmışsa da Bakanlar Kuruluna daha sunulmamıştır. Bugün bu alt bileşen kapsamında Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından farklı sektörel projeler geliştirilmiş olup, çalışmalar devam etmektedir.]

-" DASH Yasal çerçevesinin Bankaca şekil ve içerik açısından uygunbulunacak şekilde kabul edilmesi ve adı geçen yasal çerçevenin tanımlarına uygun olarak yürürlüğe girmesi "[Doğal Afet Sigortası Kurumu (DASK) 27 Aralık 1999 tarihli 587 sayılı K.H.K.ile kurularak Belediye sınırları içindeki konutların Deprem Sigortası yaptırımları zorunlu hale getirilmiştir. Merkezi hükümetin popülist politikaları çerçevesinde sigortasız konut sahiplerine de çeşitli afetlerden sonra kalıcı konut verilmiş ve sigorta sistemi işlevsiz kılınmıştır.]

Bir başka deyişle, sözkonusu andlaşmayla birlikte ulusal afet hizmetlerinin geleceği Dünya Bankasına emanet edilmiştir. Böylece afet hizmetleri gibi ekonomik, teknik, sosyal, psikolojik boyutların iç içe olduğu bir olgu, Dünya Bankasınca şekil ve içerik açısından denetlenen, mali piyasaların kontrolünde sıradan bir parasal işlem haline getirilmiştir. Artık bir "Müşteri" olan yurttaş, afet ve imar hizmetlerini de satın almak zorunda bırakılmaktadır.

Süreç dahilinde ayrıca, izlendiği üzere, bütüncül merkezi politikalardan uzak, kısmi kurum, idare ve idareci çıkarına yarar sağlayan, kaliteli danışmanlık alımından uzak, bilimsel danışmanlık tekellerinde hizmet üretilen, uluslararası alımlarda deneyimlerinden yararlanılması öngörülen yabancı firmaların dahi Türk taşeronlarının işlerini yaptığı , mevzuat ve yetki kirliliğini destekleyen çalışma ve oluşumlarla karşılaşmıştır. Özetle, ülke ihtiyaçları tam olarak karşılanamamıştır.

Ulusal afet yönetim sistemi bazında yukarıda belirtilenleri açmak gerekirse, en temel konulardan biri de sahip olduğumuz parçalı yapının yarattığı sorunlardır. MEER Projesi uygulama sürecinde devreye giren yeni kurumlar ile bu dağınıklık daha da artmıştır. Dağınık yapılanma ortamında kaçınılmaz olarak ciddi koordinasyon ve yetkilerin hiçe sayılması, mevcut kurumların aksayan yönlerinin desteklenmesi yerine etkisizleştirilmesi sorunları yaşanmaktadır. Bugün, ilgili her kurumun kendine ait bir proje üretme çabası içine girmesi sonucu proje enflasyonu yaşanmaya başlanmıştır; bu uğurda ciddi miktarlarda para, zaman ve emek israfı yaşanmaya başlamıştır. Örneğin, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, DEPREM ŞURASI projesi çerçevesinde afet ve imar mevzuatına yönelik çalışmalar yaparken, bu çalışmalardan bağımsız olarak PUB imar mevzuatı için veya mikrobölgeleme üzerine ihaleler gerçekleştirmekte; Türkiye Acil Durum Yönetimi Genel Müdürlüğü yeni bir yapılanma modeli için yasa taslağını, tartışmaya açabilmektedir. Ancak sonuç değişmemekte ve ortak kabul görebilecek gerekli ciddi siyasi irade istemi oluşmamaktadır. Kurumlar ve ürünleri ise, çözümün değil sorunun bir parçası olarak kalmaktadır.

Diğer yandan, Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca imar, yapı ve afet yasalarının tartışmaya açıldığı bu günlerde, söylenmesi gerekenler, üniversiteler, araştırmacılar, meslek odaları tarafından zaten söylenmektedir. Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca çalışmaları yürütülen ve çok yönlü görüşler alınarak oluşturulan "İmar Kanunu Tasarısı Taslağı (İmar ve Şehirleşme Kanun Tasarısı Taslağı)" bu çalışmanın da ayrılmaz bir parçası olmalıdır.

Raporun yeni bir şey söylemekten çok, ülkemizdeki imar mevzuatının bir arada değerlendirilmesi ve tüm yönleriyle değerlendirme konusu yapılması olumlu bulunsa da, 3194 sayılı İmar Yasasına dayalı olarak yürütülen işlemleri ve bu alandaki yargı kararlarını ve araştırma sonuçlarını derlemekten öte bir misyon üstlenmediği görülmektedir. Dolayısıyla, Raporun bu içerikle sürece nasıl bir katkı sunacağı da tartışmalıdır.

Deprem ve benzeri afet olgusu yaşayan belediyelerin yanında çok yönden problemli gözükken belediyeler ile kırsal yerleşmelerde de inceleme yapılmadığı görülmektedir. Bu bakış açılarının oluşturulması ve sorun tespiti sırasında çok az mühendislik-mimarlık disiplini ile görüş alışverişinde bulunulması, Rapor hazırlatma yönteminin ayrı bir eksikliğidir.

Ülkemizde güvenli planlama ve yapılaşma mevzuatı açısından ilk etapta yapılması gereken işlerden biri, aslında birbiriyle son derece ilişkili olan, ancak ülkemiz pratiğinde son derece kopuk bir durumda olan, imar ve afet mevzuatlarının birbiriyle ilişkilendirilmesidir. Bu iki temel yasanın yeniden oluşturulması ve yürürlüğe konması eş zamanlı olarak gerçekleştirilmelidir. Afet güvenliğinin sağlanması, karşı karşıya olduğumuz afet tehlike ve riskleri göz önüne alındığında, ülke coğrafyası için bir istisna, özel bir durum değil, genel bir sorundur. Afet mevzuatından kopuk olarak planlama yapılması mümkün değildir.

İmar planlarını yeni riskleri yaratmamanın ve zarar azaltmanın bir aracı olarak görmeyen, afet ve imar mevzuatları arasındaki ilişkinin tartışılmadığı bu raporda tehlike haritaları, mikrobölgeleme haritaları gibi afet mevzuatı içinde tanımlanan ve planlama kararlarına entegre edilen araçların kullanımı konusu da belirsiz kalmaktadır.

Biriminize konuya ilişkin daha önce Birliğimizce iletilen benzeri görüşlerin bu raporda da giderilmesi yönünde bir yaklaşım görülemediği. Ayrıca Birliğimizin önceki görüşünün bir kısmının da yansıtılmadığı belirlenmiştir. Biriminiz, dolayısıyla danışman veya danışmanlarınız tarafından sözkonusu yazımızın yeniden irdelenmesi önemlidir ve dikkate alınması gereken kısımları aşağıda Taslak Nihai Rapor özelinde değerlendirilmek üzere, aktarılmaktadır:

"Taslak Ön Rapor"da performans denetimi, yönetim, şeffaflık, hesap verebilirlik, yerellik, vb. kavramlara da yer verilmektedir. Bilindiği gibi bu kavramlar, küreselleşme koşutlu bir söylemin dilini çağrıştırmaktadır. "Yeni bir İmar Mevzuatı Oluşturulurken Dikkate Alınması Gereken Seçmeler" bölümünün başlangıç paragraflarında sözü edilen ve özellikle gelişmiş kapitalist dünyanın literatüründe yer bulan bu tür kavram ve kabullerin, ülkemize özgü mevzuat çalışmalarında temkinli kullanılması gerektiği düşünülmektedir. Yönetim, hesap verebilirlik, performans yönetimi, yerellik, vb. gibi ilk bakışta olumlu algılanabilecek pek çok kavramın, günümüzde uygulanan politikalar ile ülkemizi farklı sonuçlara götürebileceğine dikkat çekmek isteriz. Bu kavramların öncelikle sorgulanarak, içlerinin kamu/toplum yararını üstün tutacak, merkezi ve yerel yönetimler olarak kamu yönetimini bir bütün halinde ele alarak güçlendiren yaklaşımlarla doldurulması koşulu ile kullanılması önemli görülmektedir. Aksi halde, örneğin; Türkiye'de yönetsel mekanizmalarımıza bütünden bakmadan, merkezi yönetimler ile de kurumsal ilgili kurulmadan, yerel yönetimlerin güçlendirilmesi ve demokratikleştirilmesine vurgu yapılmaksızın, yönetim ve yerellik söylemlerinin ön plana çıkartılması; kamusal alanın daraltılmasına, imar/planlama/yapılaşma konularında spekülasyon ve bireysel rantların öne çıkmasına, kamusal alanların ticarileştirilmesine ve özelleştirilmesine ortam hazırlayıcı işlev üstlenilebilecektir. Bu bağlamda, yapısal uyum programları ile öngörülen devletin (kamu) küçültülmesi girişimlerinin ülkemiz için sakıncalarının vurgulanması ile her kademede kamu etkinliğinin güçlendirilmesi yönündeki çabaların arttırılmasının, yaşamsal önemde görülmesi gerektiği yönündeki görüşlere de, Taslak Rapor'da öncelikle yer verilmelidir.

Ayrıca, kentlerdeki kamusal hizmet sunumlarındaki açıkların giderek arttığı, kent mekanında gelir düzeyi açısından ikili yapılanmanın çoğaldığı, bir yandan kent yoksulluğu ve yoksunluğu sürerken, diğer yandan da gelir düzeyi yüksek kesimlerin "kapalı ve kapılı" yeni kentler yarattığı; geleneksel alış-veriş mekanlarının geliştirilmesi yerine, küresel alışveriş-tüketim mekanları haline dönüştürüldüğü bir süreçte, "İmar Mevzuatı"nın yetersiz kaldığı konularına raporda yeterince değinilmemiştir. Genellikle, mevzi plan süreci ile uygulamaya konulan ve gelecekte kentlerimizi bekleyen böylesi risklerin de, özellikle altının çizilmesi yararlı görülmektedir.

"İş Tanımı"nda da vurgulandığı gibi bu alanda yürütülmekte olan mevcut mevzuat çalışmaları ile eşgüdümün sağlanması, ülkemizde mevcut işgücü ve enerjinin akılcı kullanımı açısından da önemli görülmektedir. Bundan hareketle, çalışmanın Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nca çalışmaları sürdürülmekte olan ve katılımcı bir süreçle belirli bir aşamaya getirilmiş olan "İmar ve Şehirleşme Yasa Tasarısı Taslağı" ile de ilişki içinde hazırlanması zorunlu bulunmaktadır. Söz konusu Taslağın hazırlık sürecinde Birliğimiz ve bağlı Odaların görüş ve katkıları da alınmış bulunmaktadır.

"Raporda, yeni çıkartılan 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Yasası ile imar ve yapılaşma hareketlerinin denetimi anlamında, önemli adımlar atıldığı söylenmektedir. Ancak yeni yasanın, yerel demokrasinin güçlendirilmesi ve geliştirilmesi anlamında, ilçe ve belde belediyelerin hiyerarşik kademe yetkilerini gereğinden fazla kısıtlayan bir yaklaşım içerdiği, burada göz ardı edilmiştir. Yasada Büyükşehir Belediye Başkanlarını güçlü kılan bir kurgu söz konusudur. Kaldı ki, raporda bu konuyla ilgili çelişik yorumlar söz konusudur.

Bir önceki yazımızda da belirtildiği üzere, imar ve yapı denetim mevzuatı konularında mevcut durumu özetle ortaya koyan, ülkemizdeki uygulamalar açısından konuyu farklı boyutları ile ele alıp yaşanan sorunları ortaya koymaya çalışan bu çalışma iyi bir ön çalışma olarak değerlendirilebilir. Ancak, çeşitli tespitlere dair eksiklik yanı sıra, yöntem olarak alansal araştırmalara dayanan, somut ve kesin bulgular içeren, bunlara dayalı öngörü ve çözüm getiren bir yapıda değildir. Çeşitli tespitlere dair eksiklikler özellikle kentsel dönüşüm çeşitleri ve ilgili süreçleri olarak tanımlayabileceğimiz ve İmar Kanunu Tasarısı Taslağında da kısmi olarak değerlendirilen;

- Mevcut yapılaşmış alanda kısmi imar ve mevzi imar plan değişiklikleri ile arazi kullanım

kararı, kentsel standartların değişmesi,

- KİT arazilerinin kentsel rant amacıyla işletmesinin tasfiyesi sonrasında kullanım amaçlarının değiştirilmesi,
- Kentsel sit, tarihi sit, doğal sit alanlarındaki dönüşüm projeleri (Fener Balat, Antalya Kaleiçi, İstanbul İli su havzaları)
- Dar gelirli konut kaçak ve/veya ruhsatlı konut alanlarındaki kentsel dönüşüm ve imar-ıslah plan uygulamaları
- 5272 sayılı Kanun'un 73. maddesi kapsamında kabulüyle kentsel gelişme alanlarında yapılan uygulamalar,
- Özel proje alanları (Dikmen Vadisi, Portakal Çiçeği Vadisi, Zeytinburnu Kentsel Dönüşüm Projesi, vb.)

Eylem Planı olarak aktarılan tespitlerin, "Eylem Planı" içeriğinde olmadığı, özellikle ekonomik ve sosyal yapılanmalara yol gösterici şekilde tanımlanmadığı ve bu şekilde tespitlerin birer ön kabul olarak ele alınmasının kamuoyunu ve yasa yapıcıları yanıltacak önermeleri içereceği açıktır.

Yukarıda yapılan genel aktarımlar yanı sıra, Taslak Nihai raporun kısımları özelindeki görüşümüz ise, aşağıda yer almaktadır:

---Sayfa 15'te aktarılan 2981 sayılı İmar Affı Yasası'nın 20 inci maddesine göre hala yapılmaya devam eden ıslah imar planı uygulamalarının sonlandırılması gereği Eylem Planına alınmalıdır.

---İmar Mevzuatı ve yapılaşmaya ilişkin yürütülmekte olan mevzuat çalışmalarında eşgüdümün sağlanması gereklidir. Raporun 20. sayfasında da vurgulandığı üzere, 08.05.2003 tarihinde yürürlüğe konan 4856 sayılı kuruluş yasasına göre Çevre ve Orman Bakanlığının çevre düzeni planlarının yapımı konusunda yetkili kılınması ile 04.11.2000 tarih 24220 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "Çevre Düzeni Planlarının Yapılması Esaslarına Dair Yönetmelik" ile çevre düzeni planlarının 1/25.000, 1/50.000, 1/100.000 ve daha küçük ölçekte hazırlanabileceği şeklindeki düzenlemelerle 23.07.2004 tarih 25531 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 5216 sayılı "Büyükşehir Belediyesi Kanunu"nda (1/5.000 ile 1/25.000) ölçekli arasında nazım imar planı hazırlanması yetkisi arasında çelişki ortaya çıkmıştır.

---Aynı şekilde sorun ve süreçleri dikkate alan, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nca çalışmaları yürütülen ve çok yönlü görüşler alınarak bir çok taslak oluşturulmuş, "İmar Kanunu Tasarısı Taslağı (İmar ve Şehirleşme Kanun Tasarısı)" ile Adalet Bakanlığı tarafından hazırlandığı duyumu alınan 634 sayılı "Kat Mülkiyeti Yasa Tasarısı" arasında da önemli uyumsuzlukların ortaya çıkabileceği düşünülmektedir. Bu nedenle, imar mevzuatı için tek elden ve çok yönlü bir çalışma yapılması zorunluluğu bulunmaktadır. Bu hususun Raporda mutlaka yer alması gerekmektedir.

---İmar Planları, sadece teknik belgeler değildir. Aynı zamanda, siyasal, sosyal, kültürel ve ekonomik kalkınma esaslı belgelerdir. Ülkemizde yurttaşların imar mevzuatını ve imar planlarını kendi siyasi, ekonomik, sosyal, vb. gereksinimlerinin bir ürünü, sağlıklı ve güvenli çevrede ve yapılarda yaşamayı insan haklarının bir parçası olarak görmediği sürece, afet güvenliği yüksek yerleşimlerin yaratılması mümkün olmayacaktır. Taslak Nihai Raporun tüm bölümlerinde; imar mevzuatının temel öznesi olarak insanın görüldüğüne dair herhangi bir yaklaşımla karşılaşılmamaktadır. İnsan, siyasal katılım, kamusal denetim olguları yerini yönetişimin güzel sözlerine bırakmış; sadece "sağlam yasal metinler hazırlanarak " sorunların çözüleceği varsayılmıştır.

İmar planları ve imar uygulamaları sırasındaki en önemli sorunlardan birinin teknik yetersizliği olan ve çeşitli hukuki hataları bulunan kadastro paftaları olduğu bilinmektedir. Bu konun Sayfa 29'da irdelenmesi yerindedir. Ülkemizdeki kadastro mevzuat sistemine göre Cumhuriyetten beri değişik tarihlerde, değişik teknoloji ile ölçülerek çizilmiş ve

hesaplanmış kadastro paftalarının günümüz teknolojileri ile değişikliğe uğratılmasında bilimsel bir nedene dayalı farklılık ortaya çıkmaktadır. Bu farklılığın giderilmesine ilişkin bir mevzuat yürürlüğe konmadığı gibi yapılan değişik düzenlemeler sektöre yeterli ödenekler verilmediği için yürütülememiştir. Bu şekilde parselasyon planı aşamasında ve eski parsellerde yapılaşma aşamasında çözümler üretilmekte ve böylesi parçacı çözümlerle amaca ulaşulamamaktadır.

---40. sayfada açıklanan 5272 sayılı yasanın uygulamasından kaynaklanan hususların verilmesi yerinde bulunmaktadır. Söz konusu Kanununun 73. Maddesi kapsamındaki yanlış uygulamalar belirlenmesi, ilgili bölümde aktarılması ve Büyükşehir Belediyesi statüsündeki yerleşimlerde plan yapımı konusunda tüm yetkilerin tek odakta toplandığı bir yapının sonuçlarının irdelenmesi gerekmektedir. Söz konusu yasanın uygulamasının Danışman raporunun 42. Sayfasında belirtilenin aksine, "hesap verebilirlik" ve "şeffaflık" parametrelerinden ne kadar uzak olduğu konusu açık olarak dile getirilmelidir.

---Taslak metnin 51. sayfasında yer alan 2.2.3. maddesi ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Yasası ve Uygulama Yönetmeliğinin Aksayan Yönleri başlıklı kısmına; "Denetçi firma ile laboratuvar arasında yazılı veya sözlü olarak yapılan sözleşme ile laboratuvar ücretini aldığı kişiye rapor vermek gibi sağlıklı bir ilişki içerisinde bulunmaktadır.", ifadesi eklenmelidir.

---Ülkemizin % 92'si deprem riski altında olduğu genel kabul görmeye birlikte yapı denetimi konusunda 19 ilin kapsam dahiline alınması dışında 3194 sayılı İmar Kanununda kamu tesisleri ile kırsal alanlar için istisna yaratılmıştır. Ülkemizde bir ailenin oturabileceği evler için kolaylaştırıcı yöntemler oluşturulmalı, ancak bunun denetimin azaltılması şeklinde değil kamu denetimi ve yardımı şeklinde oluşturulmalı ve kırsal bölgelerdeki yapılaşmalar da sağlıklı inşa edilmelidir. Bu konu, sayfa 43'te aktarılan sorunlar arasında alınmalıdır.

---Nihai Taslak Raporun 52. Sayfasında belirtilen 5237 sayılı TCK 184. Maddesi, imar suçlarını bağışlayan yeni bir af yasa niteliğinde olabileceği irdelenmelidir

---Raporun 101. sayfasında yeni planlama süreci için öneriler geliştirilirken üst ölçekli planlara uygunluğun sağlanması ve planların kademeli birlikteliği ilkesine de vurgu yapılması yerindedir.

---Raporun içeriğinde kıyılardaki yapılaşmalara ilişkin yapılan yönetmelik değişikliğinin Şehir Plancıları Odası ile birlikte Harita ve Kadaströ Mühendisleri Odasının birlikte dava ettiği dikkate alınarak bu yönündeki bilgi düzeltilmelidir.

---Ülkemizde sık sık gündeme gelen kara para ile rüşvetin gizlenebildiği en önemli araçlardan bir tanesi emlak piyasasıdır. Bu konu, raporda eksik kalmıştır. Bu şekildeki talep nedeniyle gerçek olmayan emlak talebi ile spekülasyon hareketleri oluşmaktadır. Emlak piyasasında alım-satım değerleri arasındaki ciddi farklar nedeniyle kara para ve rüşvet emlak içine gizlenebilmektedir. Bu nedenle, değerlendirme haritaları yapılarak, genel kabul görece ve bilimsel yöntemlere dayanılarak emlak değerleri belirlenmeli ve buna ilişkin değişkenler takip edilerek bu değerler yenilenmeli ve emlak vergi değerleri ile alım-satım harçlarında oransal iyileştirmeler yapılmalıdır.

---Bir diğer husus da, ülkemizde insanların tasarruflarının sağlıklı şekilde garantisi sağlanamamasıdır. Gelecekleri için yaptıkları birikimlerinin iflas eden bankalarla yok olması ve diğer finans sistemlerinde oluşan problemler nedeniyle emlak piyasası insanlarımızı garanti altına almamaktadır. Bu şekilde, emlak piyasasını gerçek taleple örtüşmeyen spekülasyon talepleri şekillendirmektedir. Bu çerçevede, ülkemiz insanının, gelişmiş ülkelerdeki gibi birikimlerini daha garantili bir sistem içinde değerlendirebilmesi ve yatırıma dönüştürebilmesi için koruyucu ve özendirici yasal düzenlemeler yapılmalı ve bu şekilde tasarrufların emlak piyasası dışında değerlendirilmesi yolları açılmalıdır.

---Ülkemizde sağlıklı bir bina sayımı olmadığı anlaşılmaktadır. Raporun içeriğinde illerdeki konut ihtiyacı ve ruhsatlı konut açığı şeklinde bir inceleme bulunmakla birlikte, 2000 krizi sırasında kirası ve yönetim masrafı fazla olan bölgelerden çok fazla konut boş kalmasına rağmen gerek kiralık konut ihtiyacı oluşmamış gerekse kiralarda yüksek artışlar gözlenmemiştir. Sağlıklı değerlendirmeler için bu veri netleştirilmelidir.

İmar planlarında kamu nitelikli tesis alanlarına ayrılan ve parselasyon planları sırasında da Hazine mülkiyetinde oluşturulan parseller daha sonra Milli Emlak Müdürlüklerince satılmaktadır. Bu şekilde özel mülkiyete dönüşen ve özellikle deniz kıyısı veya kentlerin kıymetli bölgelerinde bulunan parseller için bir rant baskısı oluşmaktadır. Bu nedenle, kamu tesisine ayrılan park, spor alanı, oyun alanı, vb. parseller hiçbir şekilde mülkiyeti satış yoluyla özel mülke konu edilmemeli ve plandaki ayrılan kamu amacına uygun kullanılmak üzere ilgili yatırımcı kuruluşa tahsis edilmelidir.

---Mesleki süreli ve ömür boyu eğitim konularına dair araştırma ve öngörü içermeyen Raporda özellikle karar vericilere (Belediye Başkanları, Meclis Üyeleri, İl Özel İdare Başkanları, Valiler, Kaymakamlar, vb.) ile teknik adamlara, imar konularında eğitim verilmesi ve sorumlukları konusunda bilinçlendirilmesi yönünde çalışma yapılması gereği Eylem Planında vurgulanmalıdır (sayfa IX).

Raporda ayrıca, yapılacak mevzuat düzenlemelerinde AB direktifleri ve uygulamaları dikkate alınmalı, 3194 sayılı İmar Kanunu uyarınca hazırlanan imar planları ile oluşturulan ve parselasyon planı aşamasında kesinleştirilen kentsel rantların kamuya dönüşüne ilişkin düzenlemeler yapılmalı ve aynı kentsel rantın oluşmadığı parseller arasında eşit şekilde % 40 oranında düzenleme ortaklık payı alınmamalıdır. İnşaat alanı kat sayısı ile DOP arasında bir ilişki kurulması gereği, Eylem Planında tanımlanmalıdır.

---Bir imar adası içindeki tüm yapıların aynı proje ile yapılması koşulları araştırılmalıdır. Kent estetiği ve proje maliyetini olumlu etkileyeceği gibi kaçak yapılaşmanın görüntü ve coğrafi bilgi sistemleri ile izlenmesi mümkün olabileceği düşünülmektedir.

---Raporun 8. bölümünde sunulan "Eylem Planı'nda imar planlarına esas jeolojik ve jeoteknik etütlerden, makro ve mikro bölgeleme haritalarından, mevcut veya yeni yerleşim alanlarında tehlike değerlendirmelerinden hiç bahsedilmemekte; eylem planı yapı denetim sürecine indirgenmektedir.