

**ANKARA ÜNİVERSİTESİ  
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ**

**KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARINDA KARŞILAŞILAN HUKUKİ  
SORUNLARIN YARGI KARARLARI IŞIĞINDA İNCELENMESİ**

**Uğur İHTİYAROĞLU**

**GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YÖNETİMİ ANABİLİM DALI**

**ANKARA  
2019**

**Her hakkı saklıdır**

## TEZ ONAYI

Uğur İHTİYAROĞLU tarafından hazırlanan “**Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Karşılaşılan Hukuki Sorunların Yargı Kararları Işığında İncelenmesi**” adlı tez çalışması 20/09/2019 tarihinde aşağıdaki jüri tarafından oy birliği ile Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı’nda **YÜKSEK LİSANS TEZİ** olarak kabul edilmiştir.

**Danışman:** Prof. Dr. Şebnem AKİPEK ÖCAL  
Ankara Üniversitesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi A.B.D



### Jüri Üyeleri:

**Başkan:** Prof. Dr. Şebnem AKİPEK ÖCAL  
Ankara Üniversitesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi A.B.D



**Üye:** Prof. Dr. Hayri BOZGEYİK  
AYBÜ Hukuk Fakültesi Ticaret Hukuku A.B.D



**Üye:** Prof. Dr. Nihan ÖZDEMİR SÖNMEZ  
Ankara Üniversitesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi A.B.D



**Yukarıdaki sonucu onaylarım.**

**Prof. Dr. Özlem YILDIRIM**  
Enstitü Müdürü

## ETİK

Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü tez yazım kurallarına uygun olarak hazırladığım bu tez içindeki bütün bilgilerin doğru ve tam olduğunu, bilgilerin üretilmesi aşamasında bilimsel etiğe uygun davrandığımı, yararlandığım bütün kaynakları atıf yaparak belirttiğimi beyan ederim.

20/09/2019

Uğur İHTİYAROĞLU



## ÖZET

Yüksek Lisans Tezi

### KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN UYGULAMALARINDA KARŞILAŞILAN HUKUKİ SORUNLARIN YARGI KARARLARI IŞIĞINDA İNCELENMESİ

Uğur İHTİYAROĞLU

Ankara Üniversitesi

Fen Bilimleri Enstitüsü

Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı

Danışman: Prof. Dr. Şebnem AKİPEK ÖCAL

İnsan topluluklarının örgütsel anlamda bir arada yaşamaya başlamaları çok eski çağlara dayanmaktadır. Dünyada ve Türkiye’de kentler, toplumun sosyo-ekonomik yapısına, yaşam biçimlerine ve inançlarına uygun olarak farklı biçimlerde ortaya çıkmıştır. Kentler, ilk zamanlarda insan topluluklarının üretim ve tüketim faaliyetlerinin yürütüldüğü, yaşamsal ilişkilerin sürdürüldüğü alanlar olarak oluşturulmuştur. Daha çok bitkisel üretim ve hayvancılığa dayalı olan ekonomik yaşam, sanayileşme ile birlikte değişime uğramıştır. Sanayileşme süreci sonrası ortaya çıkan göç sorunu, nüfus patlaması, ekonomik ve sosyal problemler, kentsel alanın insan yaşamına uygunluğunu kaybetmesine ve kentsel alanlarda belli bölgelerin çöküntü alanı olarak ortaya çıkmasına neden olmuştur. Türkiye’de 1980’ler sonrası ortaya çıkan kentsel dönüşüm uygulamaları ilk başlarda, çöküntü alanlarına yönelik fiziki müdahale olarak algılanmıştır. Ancak günümüzde bu algı değişmiş ve kentsel dönüşüm, ekonomik, sosyal ve mekânsal boyutuyla da incelenmesi gereken bir kentsel planlama aracı olarak ele alınmaya başlanmıştır. Türk hukukunda kentsel dönüşümü düzenleyen tek bir kanun bulunmamakla birlikte, kentsel dönüşüm sürecinde yararlanılan, iş bölümünü düzenleyen, idareler ve mal sahipleri arasında koordinasyonu sağlayan, kamulaştırma sürecini içeren farklı kanunlardan yararlanıldığı görülmüştür. Kentsel dönüşümün mevzuat kapsamının geniş olmasına rağmen, düzenlemeler arası farklılıkların olduğu ortaya konulmuştur. Kentsel dönüşüm sürecinde hak sahipleri ile idareler arasında ortaya çıkan hukuki uyuşmazlıkların çoğunlukla kamulaştırma, değerlendirme ve planlama sürecine ilişkin olduğu tespit edilmiştir. Araştırmada incelenen mahkeme kararlarında, kamulaştırma işlemlerinin ve kentsel alana yönelik planlamanın yasal mevzuata uygun yürütülmesi ve mülkiyet hakkının korunması ön plana çıkarılmıştır.

**Eylül 2019, 128 sayfa**

**Anahtar Kelimeler:** Kentsel dönüşüm, arazi ve konut mülkiyeti, kentsel dönüşümde hukuki sorunlar, yargı kararları ve politika önerileri.

## ABSTRACT

Master's Thesis

### INVESTIGATION OF LEGAL PROBLEMS ENCOUNTERED IN THE IMPLEMENTATION OF URBAN TRANSFORMATION IN THE LIGHT OF JUDICIAL DECISIONS

Uğur İHTİYAROĞLU

Ankara University

Graduate School of Natural and Applied Sciences

Department of Real Estate Development and Management

Supervisor: Prof. Dr. Şebnem AKİPEK ÖCAL

Human communities began to live together in an organizational sense dates back to ancient times. Cities in the world and in Turkey have emerged in different forms in accordance with the socio-economic structure, lifestyles and beliefs of society. In the early days, cities were initially formed as areas where the production and consumption activities of human communities have been carried out and vital relationships have been maintained. The economic life mostly based on plant production and animal husbandry has changed with industrialization. The migration problem, population explosion, economic and social problems have emerged after the industrialization process caused in urban area to lose its suitability for human life and caused certain areas as declined area in urban areas. The urban transformation implementations emerged after the 1980s were perceived as physical intervention against the urban decline areas. However, today, this perception has changed and urban transformation has been considered as an urban planning tool which needs to be examined with its economic, social and spatial dimensions. Though there is no single law regulating the urban transformation in Turkish Legal System, but it has been observed that different laws are used to regulate the division of labor, to provide coordination between administrations and property owners, and to involve the expropriation process in urban transformation. Although the scope of the urban transformation is wide, it has been revealed that there are differences between the regulations. It has been determined that the legal disputes arising between the rights holders and the administrations in the process of urban transformation are mostly related to the process of expropriation, valuation and planning. The court decisions examined in this research revealed that the implementation of expropriation procedures and planning for urban areas in accordance with legal legislation and the protection of property rights have given emphasis.

**September 2019, 128 pages**

**Key Words:** Urban transformation, land and housing ownership, legal problems in urban transformation, judicial decisions and policy proposals.

## ÖNSÖZ VE TEŞEKKÜR

Hemen her ülkede gayrimenkul, imar ve kent hukuku konuları önemli araştırma öncelikleri arasında bulunmakta ve özellikle kentlerde büyüme, dönüşüm ve koruma uygulamalarının rasyonel bir mevzuat altyapısına dayanması, mülkiyet hakkının korunmasına azami hassasiyetin gösterilmesi, kentsel gelişim ve dönüşüm projelerinde ortaya çıkan değer veya rant artışının söz konusu projelerden etkilenen bütün paydaşlara eşit oranda dağılımının sağlanması zorunlu görülmektedir. Belirtilen kapsamda konular teknik, yasal, ekonomik, sosyal ve hatta politik yönleri ile üniversitelerin gayrimenkul geliştirme ve yönetimi bölümlerinde ele alınmakta, ders, uygulama, münferit araştırma ve tez konusu yapılmaktadır. Bu çerçevede Ankara Üniversitesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü hem lisans ve lisansüstü programları, hem de belediyeler ve kamu kurumları ile işbirliği içinde yürüttüğü kentsel dönüşüm ve altyapı projeleri ülkemizde bir marka olmuş ve uluslararası düzeyde programları akredite edilmiş olan ülkemizin ilk ve tek akademik kurumu olmuştur. Ankara Üniversitesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı Lisansüstü Programlarında aldığım dersler, yüksek lisans semineri ve tez çalışmalarım süresince manevi desteklerini esirgemeyen ve bana olan güvenini her ortamda dile getiren danışman hocam sayın Prof. Dr. Şebnem AKİPEK ÖCAL'a, gayrimenkul geliştirme, gayrimenkul hukuku, gayrimenkul yönetimi alanlarında çalışmalarımı yönlendiren, araştırmalarımın her aşamasında bilgi, öneri ve yardımlarını esirgemeyen Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı Başkanı sayın Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ'e, beni akademik çalışma yapmam konusunda yıllardır cesaretlendiren ve çalışmalarımın sonsuz desteğini esirgemeyen değerli kardeşim Dr. Öğretim Üyesi Neslin İHTİYAROĞLU'na, eşim ve çocuklarıma en derin duygularla teşekkür ederim.

Uğur İHTİYAROĞLU

Ankara, Eylül 2019

## İÇİNDEKİLER

TEZ ONAYI	
ETİK.....	i
ÖZET.....	ii
ABSTRACT.....	iii
ÖNSÖZ VE TEŞEKKÜR.....	iv
KISALTMALAR DİZİNİ .....	ix
ŞEKİLLER DİZİNİ .....	x
ÇİZELGELER DİZİNİ .....	xi
1. GİRİŞ .....	1
1.1 Araştırmanın Önemi ve Amaçları .....	1
1.2 Materyal ve Yöntemi.....	2
2. KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMI UYGULAMA AŞAMALARI VE HEDEFLERİ .....	4
2.1 Kentsel Dönüşüm Kavramı ve Tarihsel Gelişimi.....	5
2.2 Kentsel Dönüşüm Sürecinin Aşamaları ve Hedefleri .....	9
2.3 Kentsel Dönüşüm Sürecine Etki Eden Politikalar .....	13
2.4 Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları ve Sincan Saraycık Kentsel Dönüşüm Projesi Uygulama Örneği .....	17
3. KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARININ GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ ETKİLERİ .....	24
3.1 Planlama Süreci Açısından .....	25
3.2 Gayrimenkul Değerinin Değişimi Açısından .....	28
3.3 Hak Sahipliği Açısından .....	29
4. KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARINDA ORTAYA ÇIKAN HUKUKİ SORUNLAR.....	33
4.1 Kentsel Dönüşüm Kararı Alma ve Uygulama Açısından Karşılaşılan Sorunlar.....	36
4.2 Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun Kapsamında Ortaya Çıkan Sorunlar .....	41
4.3 Katılım ve Örgütlenme Sürecindeki Sorunlar .....	45
4.4 Uzlaşma Sürecinde Ortaya Çıkan Sorunlar.....	51
4.5 Kamulaştırma Uygulamaları ve Mülkiyet Hakkına İlişkin Sorunlar.....	54
4.5.1 Kamulaştırma işlemleri .....	57
4.5.2 Gayrimenkul değerlemesi.....	61

4.5.3 Mülkiyet hakkının korunması .....	68
<b>5. YARGI KARARLARI IŞIĞINDA KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARININ İNCELENMESİ .....</b>	<b>73</b>
5.1 Uygulama Yöntemi ve Planlama Sürecine Yönelik Kararlar .....	74
5.2 Değerleme ve Kamulaştırma Sürecine Yönelik Kararlar .....	82
5.2.1 Değerleme sürecine yönelik kararlar .....	83
5.2.2 Kamulaştırma sürecine yönelik kararlar.....	90
5.2.3 Yapı kayıt belgesi alınmasına yönelik kararlar .....	93
5.3 Mevzuata ve Usul Hukukuna Yönelik Kararlar .....	96
5.4 Katılım ve Uzlaşma Sürecine Yönelik Kararlar .....	100
<b>6. BULGULAR VE TARTIŞMA .....</b>	<b>108</b>
<b>7. SONUÇ.....</b>	<b>113</b>
7.1 Değerlendirme .....	113
7.2 Öneriler .....	116
<b>KAYNAKLAR .....</b>	<b>119</b>
<b>EK- Muvafakat Yazısı .....</b>	<b>127</b>
<b>ÖZGEÇMİŞ.....</b>	<b>128</b>



## KISALTMALAR DİZİNİ

ABD	Amerika Birleşik Devletleri
AİHM	Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi
AİHS	Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi
DER	Derleyen
DN	Dipnot
DOP	Düzenleme Ortaklık Payı
E	Esas
ED	Editör
EU	Avrupa Birliği
IMF	Uluslararası Para Fonu
İYUK	İdari Yargılama Usulü Kanunu
K	Karar
KHK	Kanun Hükmünde Kararname
TMMOB	Türk Mühendis ve Mimarlar Odaları Birliği
TOKİ	Toplu Konut İdaresi
STK	Sivil Toplum Kuruluşu

## ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil 2.1 Türkiye’de kentsel dönüşüm uygulamalarındaki sosyal altyapı sorunu .....20



## ÇİZELGELER DİZİNİ

Çizelge 2.1 Kentsel dönüşümün evrimi .....	16
Çizelge 5.1 Kentsel dönüşüm projelerine yönelik kararların genel sınıflandırılması...	107



# 1. GİRİŞ

## 1.1 Araştırmanın Önemi ve Amaçları

Sanayi Devrimi, dünyada ekonomik ve sosyal açıdan birçok değişime neden olmasının yanında kentsel alanlara yönelen nüfus hareketlerinin başlamasında da etkili olmuştur. Bu süreçte kent merkezleri önemli değişimler ve dönüşümler yaşamıştır. Birinci ve İkinci Dünya Savaşı sonrası ise yıkım ve tahribata uğrayan kentlerin yeniden inşası için çalışmalar yapılmıştır. Mekânsal açıdan önemli etkileri olan küresel olaylar, kent planlaması açısından yenilikçi uygulamaların doğmasını tetiklemiştir. Geçmişte kent planlamasında kullanılan yöntemler ve araçlar terk edilerek, kent planlama sistemi yeniden tanımlanmıştır.

Kent planlama sisteminde meydana gelen değişimler sonucu özellikle son yirmi yılda kentsel dönüşüm uygulamaları ön plana çıkarılmıştır. Yıllar içerisinde çeşitli nedenlerle çöküntü alanı haline gelen kentsel alanları çağdaş standartlara ve insan yaşamına uygun hale getirmek amacıyla birçok proje gerçekleştirilmiştir. Kentsel dönüşüm uygulamaları fiziki müdahale boyutunun yanı sıra sosyal, kültürel ve ekonomik boyutu bulunan ve toplumun tamamı üzerinde etkisi olan araçlardır. Kentsel dönüşüm sürecine etkili olan nedenlerin proje öncesi incelenmesi, çıkarımların yapılması ve gerekirse akademik yönden araştırılması gerekmektedir. Aksi takdirde sürdürülebilir ve kalıcı çözümlerin üretilmesi mümkün olmayacaktır. Çünkü kentsel alanın çöküntü alanı haline gelmesi kısa sürede gerçekleşmemiştir ve kentsel dönüşümün nedenleri uygulama alanına göre farklılık göstermektedir. Kentsel dönüşüme neden olan etkenlerin yetersiz konut stoku ve devlet politikaları ile ilişkili olduğu savunulmaktadır. Farklı nedenlerle de olsa kentler kontrolsüz büyümüştür. Belirtilen süreçte yaşanan göçler yetersiz, plansız ve kaçak konut üretimine zemin hazırlamıştır.

Türkiye’de zamanla kent merkezi ve çevresinde gecekondu mahalleleri oluşmuş, bu durum sosyal ve kültürel sorunları beraberinde getirmiştir. Çünkü bu alanlar zamanla suç oranının yüksek, alt yapı imkânlarının yetersiz olduğu, sağlık koşullarının uygun olmadığı, modern kent yaşamından uzak çöküntü alanları haline gelmiştir. Kentsel

dönüşüm projeleri, gecekonduların alanlarının ıslah edilerek ve yenilenerek insan yaşamına uygun, modern konutların inşa edilmesi amacıyla uygulanmaya başlamıştır. Kentsel dönüşümün uygulamalarının tarihsel gelişimine birinci bölümde değinilmiştir.

Türkiye’de kentsel dönüşüm uygulama örneklerinin kentsel dönüşümün literatürde tanımlandığı amacına hizmet edip etmediği tartışma konusudur. Bu kapsamda projelerin dönüşüm sonrası elde edilmesi muhtemel olan rantta yöneldiği ve kentsel alan planlama kriterlerinden uzaklaştığı iddia edilmektedir. Rant ve kâr beklentisi amacıyla hazırlanan projeler, yargı denetimi sonucu iptal olabilmektedir. Hazırlık, planlama ve uygulama aşamalarından oluşan kentsel dönüşüm projelerinin kentsel alana uygunluğunun, her aşamada dikkate alınması zorunluluğu bulunmaktadır. Çünkü kentsel dönüşüm uygulamaları bir bütün halinde planlama aracı olarak kabul edilmektedir. Kentsel dönüşümün uygulama aşamaları ve projelerin gayrimenkul üzerindeki etkileri ikinci ve üçüncü bölümde incelenmiştir.

Türk Hukuk Sistemi’nde kentsel dönüşümü düzenleyen tek bir kanundan bahsetmek mümkün değildir. Dönüşüm süreçlerinde farklı yasal mevzuatlardan yararlanılmaktadır. Bu nedenle mahkemelerin yargısal görevinin sınırları genişlemektedir. Mülkiyet hakkının korunması, kamulaştırma işlemlerinin hukuka uygun olarak gerçekleştirilmesi, idarenin takdir yetkisini sınırlı olarak kullanması önemlidir. Hukuki uyumsuzlukların en çok bu konularda yaşandığı projelerde tespit edilmektedir. Kentsel dönüşümün uygulanma sürecinde karşılaşılan hukuki sorunlar tezin dördüncü bölümünü oluşturmuştur. Araştırmanın beşinci bölümünde emsal mahkeme kararları incelenmiştir. Bu kararlar kentsel dönüşüm sürecinde idarenin yetkilerini nasıl kullanması gerektiği konusunda yol gösterici olmakla birlikte, mülkiyet hakkının korunmasına yönelik tespitler açısından önemlidir. Bulgular ve tartışma altıncı bölümü, sonuç kısmı tezin yedinci ve son bölümünü oluşturmaktadır.

## **1.2 Materyal ve Yöntemi**

Kentsel dönüşüm uygulamalarının toplum üzerinde sosyal ve ekonomik sonuçlarının olduğu söylenebilir. Farklı sosyal tabakalarda yer alan paydaşlar üzerinde kentsel

dönüşüm sürecinin incelenmesi sonucu, toplumun zamanla benzeştiği ve tabakalar arası sosyal ve kültürel farklılıkların zamanla kaybolduğu anlaşılmıştır. Ancak bu durum toplum yapısına ve ekonomik yaşama da bağlıdır. Sosyal olgular ve yaşam kalitesi kentsel dönüşümün sonuçları açısından önem taşımaktadır. Araştırma ağırlıklı olarak kaynak taraması ve konu ile ilgili yargı kararlarının analizine dayalı olarak yapılmıştır. Buna ilave olarak Sincan İlçesi Saraycık Kentsel Dönüşüm Projesi alanının sınırlarının tespiti ve uygulama işlemlerine ilişkin yargı kararları da araştırmada örnek olarak incelenerek genel değerlendirme yapılmasına özen gösterilmiştir. Örnek proje bağlamında kentsel dönüşüm projelerinin sosyo-ekonomik kaynaklardan elde edilen sonuçları ortaya konulmuştur. Yargı kararları kapsamında şekillenecek olan tezin literatürde bir boşluğu doldurabilmesi ve özellikle kentsel dönüşüm alanında yaşanan yasal sorunlara yönelik çözüm yollarını ortaya koyması hedeflenmiştir.

Araştırmanın ilk bölümünden itibaren kentsel dönüşüm süreci ile bağlantılı olan mülkiyet hakkı, kamulaştırma, gecekondü önleme bölgesi, kentsel dönüşüm ve gelişim gibi seçilmiş kavramlara sıklıkla değinilmiştir. Bu kavramlar arasındaki ilişki açıklanarak, kentsel dönüşüm uygulamalarında ortaya çıkan hukuki sorunların nasıl meydana geldiği değerlendirilmiştir. Uyuşmazlıklarda etkili olan faktörler ortaya konulmuştur. Kentsel dönüşüm uygulamalarında dikkate alınması gereken kriterlerin neler olduğu, bu kriterlerin yerine getirilmemesi durumunda ortaya çıkan sorunların yargılama sürecine nasıl yansdığı tezde ayrıntılı olarak yer bulmuştur. Çalışma kapsamında emsal mahkeme kararları üzerinde durularak mülkiyet hakkı, gayrimenkul değeri ve kamulaştırma kavramlarının kentsel dönüşüm sürecindeki önemi ortaya konulmuştur. Verilerin elde edilmesi için literatür taraması yapılmış, tarama tezin tamamında devam ettirilmiştir. Böylece bu tez, kentsel dönüşüm uygulamalarında ortaya çıkan hukuki sorunların nedenlerini ve yargı kararlarının sonuçlarını ortaya koymayı amaçlamaktadır.

## 2. KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMI UYGULAMA AŞAMALARI VE HEDEFLERİ

Kentler, ilk kuruldukları zamandan itibaren değişen ve dönüşen bir sisteme sahiptir. Farklı nedenlere dayalı olarak, kentler üzerinde değişim ve dönüşüm baskısı oluşmaktadır. Bu nedenle kentler için plan ve politikalar oluşturulurken, kentlerin doğal yapısının dikkate alınması bir zorunluluk halini almıştır. Bir bakıma kentler yıllar içerisinde evrim geçirmektedir. Bu evrim sürecinde öne çıkan etken ise nüfus hareketleridir. Nüfusun yer değişikliği, yeni konut alanları, rekreasyon bölgeleri ve alışveriş merkezleri gibi kentte ihtiyaç duyulan sistemlerin oluşturulmasını zorunlu kılmaktadır. Bir diğer önemli etken ise, ekonominin gelişmesi ve küreselleşmedir. Gelişen ekonomi ve küreselleşmeye dayalı olarak artan refah seviyesi, kentte çok yönlü taleplerin doğmasına zemin hazırlamaktadır. Bu etkenlerin kentsel alanda meydana gelecek dönüşümler için de tetikleyici rolü bulunmaktadır.

Kentsel dönüşüm uygulamaları, kentsel alanda meydana gelen sorunların çözümünde kullanılan; fiziksel, ekonomik ve çevresel problemlerin çözümünde yararlanılan bir eylem aracıdır. Uygulamaların hedefi sürdürülebilir, insan yaşamına uygun, çağdaş kentsel alanların yaratılmasıdır. Ancak kentsel dönüşüm uygulamalarının daha çok yıkıp, yeniden yapma amacına yöneldiği; bu nedenle gerçek hedefinden saptığı çoğu zaman tartışma konusu olmaktadır. Kentsel dönüşüm, kentsel alanın yeniden yapılandırılmasında bir araç olarak kullanılmalıdır. Kentsel alanın yeniden dizayn edilmesinde, farklı kentsel dönüşüm yöntemlerinin kullanılmasının nedeni de budur. Çünkü yıkıp, yeniden yapmak bölgenin durumu dikkate alındığında her zaman mümkün olmayabilir. Bu kapsamda sağlıklılaştırma ve canlandırma vb. yöntemler tercih edilebilir.

Türkiye’de gerçekleştirilen kentsel dönüşüm uygulamaları, deprem riski altında olan bölgelerin çokluğu nedeniyle dünyadaki örneklerinden farklılaşmaktadır. Projelerde özellikle fay hatlarının hareketliliği dikkate alınarak, çöküntü alanlarının dönüştürülmesi ön plana çıkarılmaktadır. Dönüşüm uygulamaları son 20 yılda devlet kurumları tarafından daha çok gecekonduların dönüştürülmesi olarak algılansa da, sosyolojik ve ekonomik yönden topluma birçok etkisi olmuştur. Özellikle 1999 yılındaki Düzce ve Yalova depremi sonrası çarpık kentleşmenin önüne geçilmesi amacıyla başlatılan

dönüşüm projeleri, siyasi gündemde sıklıkla kendine yer bulmaya başlamıştır (Keleş 2010). Depremler ve doğal afetler dikkate alınarak yapılan bir takım yasal düzenlemelere, tarihi ve kültürel mirasların da eklenmesiyle 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun<sup>1</sup> hazırlanmıştır. Kanunun yürürlüğe girmesi sonrası, kentsel dönüşüm uygulamaları ve projeleri hız kazanmaya devam etmiştir.

## 2.1 Kentsel Dönüşüm Kavramı ve Tarihsel Gelişimi

Kentlerde meydana gelen sorunlar, yıllar içerisindeki hızlı değişimler nedeniyle farklı şekillerde ele alınmıştır. Bu dinamik yapı içerisinde kentsel dönüşüm, özellikle 1990'lı yıllardan itibaren kentsel sorunlara kalıcı çözüm sağlayan, bölgenin ekonomik, fiziksel ve sosyal koşullarını iyileştiren eylem aracı olarak kabul edilmiştir. Bu tanımdan hareketle kentsel dönüşüm uygulamalarını kent için kapsamlı bir vizyon hareketi olarak tanımlamak mümkündür (Thomas 2003). Kentsel dönüşümü tanımlarken üç farklı özelliği belirtmek gereklidir. İlk olarak kentsel dönüşüm bölgede yaşayan halkı ve bölgede etkili olan aktörleri bölgenin geleceğinde söz sahibi yapmayı amaçlar. İkinci olarak, kentsel dönüşüm bölgedeki sosyo-ekonomik sorunlar ve devlet politikaları ile kesişen birçok farklı amaca hizmet eder. Son olarak ise, farklı paydaşları bir araya getirerek kurumsal ortaklık yapısı gösterir (Turok 2004). Kentsel dönüşüm uygulamaları birçok politika, karar ve tercihi içeren; farklı aktörleri bir araya getiren eylemler bütünü olarak kabul edilir (Şenyol Kocaer ve Bal 2013).

Kent planlama sistemi açısından kentsel dönüşüm ele alındığında, kentte meydana gelen ekonomik, sosyal ve çevresel sorunlara, bozulmalara verilen bir yanıt olarak tanımlanabilir (Akkar 2006). Kentsel alanlar zamanla işlevini yitirerek, kaçak ve sağlıklı yapıların bulunduğu ve doğal afetlerden etkilenebilecek alanlar haline gelebilir. Böylece bir değişim veya dönüşüme ihtiyaç duyabilir. Bu kapsamda, kentsel alana yeniden işlev kazandırılması, kentsel altyapının iyileştirilmesi ve geliştirilmesi için kentsel dönüşüm uygulamalarına başvurulmaktadır (Kuzu 2004). Farklı tanımlarda yer aldığı üzere kentsel dönüşüm; yıllar içinde meydana gelen fiziksel yıpranma ile birlikte, çöküntü alanı haline

---

<sup>1</sup> TC Resmi Gazete, Tarih: 31.05.2012, Sayı: 28309.



gelen kentsel alanın ekonomik, fiziksel, kültürel ve çevresel şartlarını kapsamlı şekilde iyileştiren ve çağdaş koşullara uygun hale getiren strateji olarak ele alınabilir. Bu haliyle kentsel dönüşüm geniş anlamda eskiden ve kullanılamaz hale gelen kentsel alanın yaşama kazandırılmasıdır (Üstün 2014). Kentsel dönüşümde tek bir hedef veya araç yoktur. Hedeflerden ve araçlardan bahsedilebilir. Bu nedenle kentsel dönüşüm projelerinin çok boyutlu yaklaşımla incelenmesi zorunludur.

İkinci Dünya Savaşı sonrası kentlerde nüfus artışları meydana gelmiştir. Nüfus artışlarının ve dağılımının zamanla kentler üzerinde büyük baskı oluşturduğu tespit edilmiştir. Özellikle gelişmekte olan ülkelerdeki nüfus baskısının, kentlerde fiziksel yetersizliklere yol açtığı, kentlerin nüfus yoğunluğunu karşılamadığı anlaşılmıştır. Nüfus artışı nedeniyle kent merkezinin çevre alanlara yayılması sonucu oluşan yeni yaşam alanlarının, zamanla dönüştürülme ihtiyacı ortaya çıkmıştır (Polat 2005). Ancak bu ihtiyacın meydana gelmesi için bir takım şartların oluşması gerekmektedir. Bunlar fiziksel eskime ve yeni alan gereksinimi, ekonomik nedenler, sosyal ve kültürel nedenler ve doğal afet riskidir. Tüm bu şartlar, kentsel dönüşüm uygulamalarının nedenleri arasında da sayılabilir.

Fiziksel eskime ve yeni alan gereksinimi, kentlerin altyapıları, ulaşım sistemleri ve sahip olduğu donatı alanları ile ilgilidir. Zamanla bu alanlar işlevlerini yitirerek, ihtiyaçlara yanıt veremez hale gelebilir. Bu durumda özellikle kentin zengin kesimi, kent merkezinden ayrılarak, kent çevresindeki lüks sitelere taşınmaktadır. Fonksiyonunu kaybeden kent merkezi bölgelerinin yenilenmesi ihtiyacı, kentsel dönüşüm gereksinimini ortaya çıkarmaktadır (Elgin 2008).

Ekonomik nedenler, özellikle Sanayi Devrimi sonrası ön plana çıkmıştır. Yaşanan ekonomik gelişmeler 19. ve 20. yüzyılda sanayi kentlerinin ortaya çıkmasına, sanayiden elde edilen ürünlerin pazara ulaştırılması için de liman şehirlerinin önemini artmasına neden olmuştur. Fakat 21. yüzyılda ekonomik alanda meydana gelen değişimler ticaret, sanayi, yönetim ve organizasyon açısından küreselleşmenin doğmasına neden olmuş; eski tip liman kentleri ve sanayi şehirleri önemini kaybetmeye başlamıştır. Bu değişimler eski kentsel alanların dönüştürülmesi ihtiyacını ortaya çıkarmıştır (Polat 2005).

Sosyal ve kültürel nedenler, daha çok ekonomik ve teknolojik gelişmeler sonrası ortaya çıkmıştır. Toplumun yaşam standartlarını ve biçimini değiştirmesi ile birlikte bu durumun konut tercihine yansımaları, kentsel mekândaki dönüşüme zemin hazırlamıştır. Bu süreçte kent merkezinin ticaret alanına dönüşmesi, trafik, güvenlik ve kirlilik gibi sebeplere dayalı olarak kent merkezinde yaşayan üst gelir grubu insanların kent merkezini terk etmeleri ve kent merkezi çevresindeki kapalı, kapalı, bahçeli ve güvenli sitelere yerleşmeleri kentsel dönüşüm sürecini tetiklemiştir (Polat 2005).

Doğal afet riski deprem, sel, toprak kayması gibi nedenlerle ortaya çıkan olağanüstü durumlarda, yıkılan veya risk altında bulunan alanların iyileştirilmesinin zorunlu hale gelmesi, kentsel dönüşümün nedenlerinden biridir. Türkiye’de toprakların büyük bir kısmı doğal afet riski altında olduğundan, bu afetlerin denetimsiz ve plansız şekilde inşa edilmiş yapılara ciddi zararlar verebileceği düşünülerek önemli yasal düzenlemeler yapılmıştır (Çağla 2007). Günümüzde sürdürülen kentsel dönüşüm projeleri de bu yasal düzenlemeler kapsamında gerçekleştirilmektedir.

Avrupa’da kentsel dönüşüme yönelik ilk çalışmalar, 1950’li yıllarda “*slumlar*” olarak adlandırılan sefalet yuvalarının temizlenmesi amacıyla başlamıştır. İşçi sınıfı ve alt gelir grubunda bulunanların konut ihtiyacını karşılamak için politikalar üretilmiş, yıpranan ve işlevini kaybeden kent merkezleri yenilenmiştir (Işıkkaya 2008). Bu dönemde yenileme ve canlandırma yönteminin tercih edildiği uygulamalarda dönüşümün daha çok fiziksel boyutu üzerinde durulmuş; sosyal ve kültürel boyutu göz ardı edilmiştir (Demirsoy 2006). Bu yıkıp yeniden yapma anlayışı, 1960’lı yıllarda tarihi yapıların korunması amacıyla yönelik olarak terk edilmiştir (Ayhan 2013).

1970-1980 arası dönemde yerel ve çevresel değerlerin ön plana çıkarıldığı ve dönüşümün sosyal boyutunun dikkate alındığı projeler üretilmiştir. Bu dönemde yerel idareler, projelerde aktif rol üstlenmeye başlamıştır. 1970’li yılların sonunda yaşanan ekonomik bunalım kamusal harcamalarda kesintiye gidilmesine neden olmuş, bu durum dönüşüm faaliyetleri olumsuz etkilemiştir (Demirsoy 2006). 1980’ler ve sonrasında ise Batı’da kentsel dönüşüm projelerinin üretilmesi ve organizasyonu yönünden değişimler

yaşanmıştır. Özel sektör ve sivil toplum kuruluşları sürece dâhil olmuş, katılım ve sürdürülebilirlik anlayışı ön plana çıkarılmıştır (Işıkkaya 2008).

Türkiye’de modernleşme çabaları ile kentsel dönüşüm olgusu 1980’lerden itibaren daha çok gecekonduların, kent parçalarına dönüştürülmesi olarak algılanmıştır. Kent merkezindeki fiziksel ve sosyal çöküntünün ortadan kaldırılması amacıyla gecekonduların yeniden yapılandırılması bir politika olarak ortaya atılmıştır. Gecekonduların dönüştürülmesi amacıyla ıslah imar planları hazırlanmış, işlevini kaybetmiş alanların yeniden canlandırılması hedeflenmiştir. Ancak bu dönemde sıklıkla gecekonduların sahipleri ile hükümetler arasında gecekonduların yasallaştırılması açısından pazarlıklar yaşanmış ve yapılan yasal düzenlemeler, ıslah imar planlarının etkili olmasında önemli rol oynamıştır (Dündar 2006). Ancak kendisine ait olmayan taşınmazlara gecekondular inşa eden işgalcilere, yapılan yasal düzenlemeler sonucu tapu tahsis belgesi verilmesinin hukuksuzluğu meşrulaştırmak amacıyla yapıldığı da savunulmuştur. Geçmiş yıllarda kamu arazilerini işgal etmeye ya da gecekondular yapmaya zorunlu kalan toplumu teşvik edici yasal afların, kentsel alanda yeni tahribatların ortaya çıkmasına neden olduğu anlaşılmıştır (Tanrıvermiş vd. 2016).

1980’ler sonrası ise yerel yönetimlerin öncülüğüyle, kamu özel sektör işbirliği ile gerçekleştirilen ıslah imar planlarına alternatif olarak görülen kentsel dönüşüm uygulamaları başlamıştır. Bu yöntem, imar planlamasına ve kent organizasyonuna yenilikler getirmiştir. Uygulamalar ilk olarak ıslah imar planları ile dönüşümü tamamlanamamış gecekondular alanlarında uygulanmıştır. Gecekonduların yıkılması ve yerine lüks konutlar inşa edilmesi amacıyla başlatılan projeler 1980’ler sonunda hız kazanmıştır. Ancak 1990’lar ile birlikte yerel yönetimlere sağlanan kaynakların kısıtlanması, mülkiyet sorunları ve imkânsızlıklar nedeniyle projeler tamamlanamamıştır. Yaşanan bu imkânsızlıkların ortadan kaldırılması ve zorunlu olarak kentsel dönüşüm uygulamalarının gerçekleştirilmesi ise 1999 Yalova ve Düzce depremi sonrası olmuştur. Kentsel dönüşüm projeleri 1980’li yıllarda daha çok dar gelirli toplumsal kesimin yaşam kalitesinin yükseltilmesi amacıyla yönelmişken; 2000’li yıllar sonrası alt ve üst yapının iyileştirilmesi, toplumsal farklılıkların azaltılması, gelir dağılımının sağlanması gibi hedeflere yönelmiştir (Acar 2008).

Türkiye’de 1980’lerden itibaren kent merkezlerinin çöküntü alanı haline gelmesi ve niteliksiz yapıların üretilmesinin sebebi, kentleşme stratejilerinin tamamen piyasa dinamiklerine bırakılmasıdır. Serbest piyasa koşullarında üretilen konutlar ve kooperatifler alt gelir grubu için ulaşılmaz kalmıştır. Bunun doğal bir sonucu olarak gecekondular tüm şehirlere yayılmıştır. Bu dönemde devlet, küçük çaplı projeler dışında toplu konut projeleri de gerçekleştirilmemiştir. Ancak 2000’li yıllar ile birlikte yaşanan doğal afetler dikkate alınarak şehirleşme politikaları içinde en önemli yeri kentsel dönüşüm projeleri almıştır. Uzun yıllar gecekondulaşmaya göz yuman ve hatta aflarla destekleyen yönetim stratejileri yerini gecekondulara karşıtı politikalara bırakmıştır. 2000’li yıllar bu nedenle neoliberal kentleşme dinamiklerinin hız kazandığı bir dönem olmuştur. Kentsel arazilerin ve yapıların kullanım değeri artmış, daha çok kazanç ve rant getirecek projeler üretilmeye başlamıştır (Acar 2008).

2000’li yıllar sonrası sadece gecekonduların dönüşümü için değil, sanayi bölgelerinin ve tarihi yapıların büyüyen ve gelişen kentlere ayak uydurabilmesi ve kentsel alanın cazibe merkezi haline getirilmesi amacıyla kentsel dönüşüm projeleri başlatılmıştır. Birçok kentsel dönüşüm projesinin tamamlanmış olması veya devam etmesi bu durumu kanıtlar niteliktedir. 2000’li yıllardan sonra ekonomik refahın artması ve yaşam koşullarının iyileşmesine paralel olarak kentsel dönüşüm uygulamaları, sosyal ve kültürel dönüşümde bir araç olarak görülmeye başlamıştır (Özer vd. 2013).

## **2.2 Kentsel Dönüşüm Sürecinin Aşamaları ve Hedefleri**

Kentsel dönüşüm uygulamaları temel olarak 3 aşamadan meydana gelmektedir. Bunlar hazırlık, planlama ve uygulama aşamalarıdır. Hazırlık aşamasında, kentsel dönüşüm sürecine dâhil olacak grupların tespit edilmesi, yapıların ve mevcut durumun analizinin yapılması, rehber olarak kabul edilecek ilgi grup haritası oluşturulması ve hak iddia edecek aktörlerin katılımının sağlanması hedeflenir. Kentsel dönüşüm sürecinde yer alan gruplar, dönüşüm bölgesinde yaşayan halk, toplum temsilcileri ve karar vericilerdir. Ancak bazen müteahhitler, plancılar, gayrimenkul geliştirme uzmanları, değerlendirme uzmanları, yerel halk ve hukukçular da sürece dâhil olabilir. Grupların belirlenmesinin ardından analiz süreci başlar. O bölgede hak iddia edecek tüm malikler, esnaf ve sivil

toplum kuruluşlarının görüşleri alınır ve değerlendirme yapılır. Yapılan değerlendirme sonucu projenin uygulanabilir olduğu, halk katılımının yeterli seviyede görüldüğü hallerde planlama aşamasına geçilir. Planlama aşamasında, hak sahipleri ile dönüşüm alanında gerçekleştirilmesi muhtemel proje üzerinde çalışılır. Bu nedenle uygulayıcı ve uzmanların katıldığı proje grupları oluşturulur. Projenin detayları ve tasarlama yöntemi belirlenir. Son aşamada detaylandırılmış olan proje, ilgili grup ve temsilcilerinin katıldığı tasarım netleştirme ve taahhüt görüşmesinde son şeklini alır ve gerçekleştirilir (Ataöv ve Osmay 2007).

Kentsel alanlar sürekli değişim içerisindedir. Bu değişimde ekonomik, sosyal ve kültürel etmenler rol oynamaktadır. Yaşanan bu süreçler kentsel dönüşüm projeleri için baskı oluşturmaktadır. Kentler iç dinamiklerden etkilendiği gibi, uluslararası uyum süreci nedeniyle dıştan gelen etkilere de açıktır. Kentsel dönüşüm uygulamalarında bu dinamiklerin ve etkilerin kontrol altına alınması, kentsel çöküntünün önüne geçilmesi açısından bir fırsat olarak görülmektedir (Robert ve Sykes 2000).

Dönüştürme çalışmaları daha çok gecekondü bölgeleri, kaçak inşa edilmiş çok katlı apartmanların bulunduğu alanlar, afet riski altındaki bölgeler, tarihi yapılar ve işlevini kaybetmiş kentsel alanlarda gerçekleştirilmektedir. Bu alanların günün koşullarına göre taleplere karşılık verebilmesi için, son yıllarda kamu ve özel sektör işbirliği ile ortak projeler gerçekleştirilmiştir. Sonuçlanan projeler ile kentsel alanın gereksiz büyümesi ve yayılması da önlenmiştir. Projelerde kentsel alanın etkin kullanımının sağlanması için strateji ve politikalar üretilmiştir. Son yıllarda öne çıkan sürdürülebilirlik çerçevesinde atıl durumda bulunan kentsel alanın yeniden kullanımını sağlamak ve kentsel alanın sınırlarını kontrol altında tutmak bu projelerin amaçlarından biri haline gelmiştir (Akkar 2006). Bu amaçların gerçekleştirilmesi için uygulanan projelerin uygulama biçimlerini;

- Yenileme (renewal)
- Sağlıklaştırma (rehabilitation)
- Koruma (conservation)
- Yeniden canlandırma (revitalization)
- Yeniden geliştirme (redevelopment)

- Düzenleme (improvement)
- Temizleme (clearance)
- Boşlukları doldurarak geliştirme (infilldevelopment)
- Tazeleme-parlatma (refurbishment), biçiminde sıralamak mümkündür.

Projelerin uygulanması aşamasında yapılan işlemler, bölgenin özelliklerine ve mülkiyet yapısına göre farklılık gösterebilir. Bu nedenle yöntemler ülkeden ülkeye farklılık gösterebilir. Yöntemler farklılaşmakla birlikte projenin uygulanması sürecinde yaşanan sorunlar, çoğu zaman projelerin kesintiye uğramasına ve gecikmesine neden olmaktadır. Bu nedenle zamanın iyi kullanılmasını gerektiren uygulama aşamasında gerçekleştirilmesi gereken işlemler;

- a) Gayrimenkul değerlendirme tespit komisyonlarının kurulması,
- b) Gayrimenkul değerlerinin belirlenmesi,
- c) Mal sahipleri ile uzlaşma görüşmelerinin yapılması,
- d) Uzlaşmanın gerçekleşmemesi durumunda kamulaştırma işlemlerinin gerçekleştirilmesi,
- e) Mülkiyet devirlerinin yapılması,
- f) Uygulama alanının altyapı ve çevre projelerinin hazırlanması,
- g) İhtiyaçlara uygun ve sürdürülebilir projenin hazırlanması,
- h) Hak sahiplerinin ve bölgede yaşayanların beklentilerinin karşılanması,
- i) Sosyal farklılıkların ortadan kaldırılması,
- j) Çağdaş, gelişmiş ve güvenilir yaşam alanlarının inşa edilmesi,
- k) Projenin tamamlanarak kentsel alana hizmete açılmasıdır (Akkar 2006).

Farklı amaçlara yönelik olarak gerçekleştirilen birçok proje olmasına rağmen kentsel dönüşüm uygulamalarının başlıca hedefleri;

- Kentlerde meydana gelen fiziksel çöküntüyü ortadan kaldırarak, tarihi dokunun sürdürülebilirliğini sağlamak: Kentsel alanda meydana gelen fiziksel bozulma, zamanla sosyal ve ekonomik sistemin de aksamasına neden olacaktır. Çağdaş ve sağlıklı kentsel

alanın varlığı, ekonomik ve sosyal gelişmişliğin de bir gereğidir. Fiziksel çöküntünün engellenmesi için yapılacak uygulamalar, tahribat gerçekleşmeden veya gerçekleşmesinden sonra uygulamaya konulabilir.

- Değişen ihtiyaçlar karşısında ekonomik yaşamı canlandırmak: Küreselleşme ile birlikte, kentsel alanlar ticaret merkezi haline gelmiştir. Kentsel dönüşüm, kentsel alanın ekonomik yarışta yer almasını sağlayabilir.
- Kentsel yaşam kalitesinin arttırarak, sosyal ve kültürel dinamiklerin harekete geçmesini sağlamak: 21. yüzyıl ile birlikte toplumların ihtiyaçları ve küresel politikalar değişim göstermiştir. Ekonomik esaslar ön plana çıkarılmıştır. Buna rağmen kentsel dokunun korunması, sosyal ve kültürel yapının muhafaza edilerek gelecek nesillere aktarılması görevi kentsel dönüşüm uygulamaları eliyle gerçekleştirilebilir. Sürdürülebilirlik konusunda kentsel dönüşüm projelerinden yararlanılabilir.
- Toplumun her kesiminin katılımını sağlamak: Kentsel dönüşüm, toplumun tamamı üzerinde etkili olan ve toplumun geleceğine yön veren bir uygulamadır. Bu nedenle yerel ve merkezi otoritenin yanında, sivil toplum kuruluşlarının ve yerel halkın isteklerinin değerlendirilmesi imkânı sağlanabilir (Roberts 2000).

Kentsel dönüşüm sadece uygulandığı bölgede yaşayanları değil, tüm toplum üzerinde etkili olan planlama aracıdır. Bu nedenle projelerde kısa vadeli hedefler dikkate alınmamalı, geleceğe yönelik bütüncül planlar uygulamaya konulmalıdır. Projeler her kenti kendi fiziksel, sosyal, kültürel ve ekonomik durumu içinde değerlendirmelidir. Çünkü her kentin yapısı ve özellikleri farklıdır. Uygulamalar çok disiplinli olduğu için, kentsel dinamiklerin harekete geçmesi yönünden birçok farklı politikanın hayata geçirilmesi gerekebilir. Politika ve stratejilerin mekânsal uygulanma biçimleri, kent alanı içinde dahi farklılık gösterebilir (Erden 2003).

Bir bölgede kabul edilen planlar ve kararlar, başka bir bölge için geçerli olmayabilir. Projelerin kapsam ve amacı, ülkelerin buldukları siyasi, sosyal ve ekonomik koşullara bağlı olarak değişkenlik gösterebilir. Toplum yapısı ve gelişmişlik düzeyi planlama politikalarında etkili olabilir. Bu faktörlerin planlama araçları üzerinde baskı oluşturması beklenebilir (Aydınlı ve Kaya 2013).

### 2.3 Kentsel Dönüşüm Sürecine Etki Eden Politikalar

Kentsel dönüşüm sürecinde etkili olan birçok farklı politikadan bahsedilebilir. Bunlar içerisinde en önemlisi olarak ekonomik sistemin günün koşullarına göre yeniden yapılandırılması ve küreselleşme gösterilmektedir. Rekabetin ön planda yer aldığı toplumlarda şirketler, girişimciler, topluluklar hayatta kalmak için çaba sarf etmektedir. Rekabet özellikle yerel toplumlarda daha çok ön plana çıkmaktadır. Kentler küresel piyasalarda yer almak, kamu yatırımlarından daha çok yararlanmak için yarış halindedir (Cox ve Mair 1991). Küreselleşme, gelişmekte olan ülkeleri baskı altında tutmakta; bu ülkeleri toplumsal, sosyal ve ekonomik yönden gelişmiş ülkelerin amaçları doğrultusunda şekillendirmektedir. Bu durum yıllar içinde kentlerde, yaşam alanlarını ve mimari yapıyı değiştirmiş, kentlerin kimlikleri farklılaşmıştır (Ulu ve Karakoç 2004).

2000’li yıllardan itibaren yerel yönetimler elde ettikleri yeni misyon ile kamusal yatırımlara yönelik beklentilerini arttırmıştır. Özellikle hizmet üretiminin merkezi otorite tarafından yerel yönetimlere bırakılması stratejisi ile birlikte, yenilenme hareketleri başlamış; kentsel alanlar tekrar tanımlanmaya çalışılmıştır. Zamanla yerel yönetimler tipik bazı amaçlar etrafında örgütlenmiş, yerel yönetim yapısı da değişim geçirmiştir. Bu amaçlardan ilki, devletin yerel hizmetlerden çekilmesi ile birlikte yerel ekonomide gerçekleştirilen kentsel hizmet üretimidir. Böylece hizmet üretimi yönünden yerel yönetimler yeniden yapılandırılmış, kadrolaştırılmıştır. Hizmet üretimi bu dönemde önemli bir başlık haline gelmiştir. Özellikle 1970 ve 1980’lerde merkezi otoriteye bağlı olan emeğe dayalı üretim ve kent devlet ilişkisi değişmiştir. 2000’li yıllar ile birlikte kent yönetiminin bu amaçlar doğrultusunda kurumsallaştığı da görülmektedir. Bir diğer amaç kentleşme ve konut politikalarının planlanmasıdır.

Türkiye’de 1950’li yıllardan itibaren konut stoku ve kentleşme stratejileri çoğunlukla kendi haline bırakılmış; 2000’li yıllarda bu durumun devam ettirilemeyeceği anlaşılmıştır. Bu tespitle birlikte yerel politikaların belirlenmesi zorunluluğu ortaya çıkmıştır. Yerel yönetimler halkın güçlendirildiği ve katılımının sağlandığı, kamunun rol ve sorumluluğunun arttığı, özel sektörün sürece dâhil edildiği etkin politikalar üretmeye başlamıştır. Yaratılan bu sinerji, kentsel alanda kentsel dönüşüm sürecinin başlamasında



etkili olmuştur. Ancak bu süreci imar affı, konut alanlarının ıslahı veya tarihi kent merkezlerinin korunması gibi özel konularla sınırlamak mümkün değildir. Çünkü kentsel dönüşüm çok disiplinli ve sürdürülebilir olmak zorundadır. Planlamanın da bu doğrultuda olması beklenmektedir. Meydana gelen politika değişiklikleri ile mali ve yerel özerklikler kazanan yerel yönetimler, kentsel alandaki değişimleri görev edinmiş, bu görev çerçevesinde kentsel dönüşüm projelerine hız kazandırmıştır (Şengül 2002). Bu nedenle kentsel dönüşüm projelerinin sayısında özellikle 2000'ler sonrası önemli artış olduğu söylenebilir. Yerel yönetimlerin dikkate aldığı bir diğer konu ise katılımcı yaklaşımın benimsenmesidir. 1980'ler sonrası çeşitli aktörler kentsel politikalarda ön planda tutulmuştur. Kamu ve özel sektör, sivil toplum kuruluşları ve yerel halk dışında uluslararası bağlantılar sürece dâhil olmuştur. Uluslararası fonlar yardımıyla sağlanan gelirler üzerinden kentlerin geleceği planlanmaya başlanarak, IMF ve Dünya Bankası gibi küresel güçler ekonomilerde etkili hale gelmiştir. Uluslararası kuruluşların yerel ekonomiler üzerindeki etkileri, ülkelerin küresel boyuttaki statülerinde değişiklik yaratmıştır. Örneğin Moskova'ya uluslararası fonlarla sağlanan destekler, Rusya'nın uluslararası statüsünde pozitif yönlü gelişimine olanak sağlamıştır. IMF ve ABD'nin tüm ulusal ekonomilerin bir şekilde küreselleşmeye dâhil olacağı tezi zamanla gerçekleşmiştir. Uluslararası kuruluşların yanında kendi bölgelerindeki ekonomi politikaları ile ilgilenen Avrupa Birliği (EU) gibi kuruluşlar da kent yönetiminde söz sahibi olmaya başlamıştır.

Kent yönetiminde yaşanan değişimler, yönetim yaklaşımının benimsenmesine yol açmıştır. Hatta yönetim (administration) kavramı terk edilmiş, yerine işletme (management) kavramı popülerlik kazanmıştır. Bu süreç küreselleşme, özelleştirme ve desantralizasyon<sup>2</sup> anlayışının bir parçasıdır. Yerel yönetimlerin güçlü hale gelmesi ile birlikte kentsel dönüşüm projelerinin daha hızlı ve etkin şekilde uygulanması mümkün olmuştur. Yönetişim anlayışının gelişmesi kentsel stratejinin oluşması açısından önemlidir. Planlama ve kalkınma sürecinde yerel ve politik kararlar ön plana çıkmaktadır. Kamu kuruluşları bu süreçte bağımsız değildirler, bu nedenle diğer ilgi grupları politikacıları etkileyebilmektedir. Uluslararası etkin iş çevreleri, politikacıları küreselleşme ve dünya kenti konusunda baskı altına alabilmektedir. Bu durum ise yerel

---

<sup>2</sup> Merkezi otoritenin yetki ve sorumluluğunun taşra birimlerine dağıtılması.

toplumun alınacak kararların karşısında olmasına ve planlama kararları ile kentte yaşayanların çatıştığı bir ortam oluşmasına neden olabilir. Genel olarak kentlerin planlama süreci, sivil toplum kuruluşlarının ve halkın katılım oranına bağlı olarak değişmektedir (Newman ve Thornley 2005). Yerel yönetimlerin kentsel dönüşüm sürecinde aktif hale gelmesi ile birlikte, kaynakların daha etkin kullanılması, kararların yeknesak olarak değerlendirilmesi, tarihi ve doğal çevrenin korunması, kamu yararının gözetilmesi, katılımın sağlanması ve yaşam kalitesini yükselten uygulamalar gerçekleştirilmesi kolaylaşmıştır. Kentsel politikalar üretilirken sektörler arası uyum sağlanması ve afet risklerini dikkate alan tedbirler uygulanması için düzenlemeler yapılmıştır (Kütük ve İnce 2006). Son yıllarda özellikle sürdürülebilirlik ve katılım bileşimi kentsel politikalarda etkili olmuştur. Ancak ortakların katılım sürecine gösterdikleri ilgi projeye göre farklılık göstermektedir. Sosyal yönü ağır basan projelerde yoğun halk katılımının görülmesi muhtemeldir. Bunun nedeni ise projelerin yerel ihtiyaçlara uygun olması ile sahiplenme olgusunun öne çıkmasıdır. Projelerin güvenilir, yerel düzeyde uygulanabilir, sahiplenilebilir olması uygulayıcılar tarafından dikkate alınmaktadır.

Kentsel dönüşüm sürecine dönük politikalarda özel sektörün sürece dâhil edilip edilmemesi de bir diğer sorundur. Özel sektörün kentsel dönüşüm uygulamalarını ticari çıkar hedefi olarak gördüğü, kurumsal sosyal sorumluluk bilincinden uzak ve rant amaçlı projelerde buldukları örnek projelerde ortaya konulmuştur. Özellikle büyük ölçekli projelerde bu durum daha da net görülmüştür. Fakat kentsel dönüşüm için özel sektör katılımının sağlanmasının zorunlu olduğu durumlarda bulunmaktadır. Örneğin işlevini kaybetmiş ve terk edilmiş potansiyel gelişim alanının dönüştürülmesi için kamu kaynaklarının kullanılması yerine, özel sektör eliyle projenin yürütülmesi tercih edilebilir. Bu durumda özel sektör, sorunların çözülmesi için olanak durumuna geçebilmektedir (Turok 2004). Projeler, dinamiklerini çoğu zaman süreç içerisinde kendi belirlemektedir. Özellikle sosyal açıdan bu durum daha rahat gözlenebilmektedir. Fiziksel dönüşüm sürecinde, projenin farklı aşamalarında etkili aktörler ve etkileşimler izlenerek proje dinamikleri arasında bağlantı kurulmalıdır (Ataöv ve Osmay 2007). Kent planlamasına yönelik uygulamaların ve politikaların yıllar içerisinde yaşadığı değişim yapılan araştırmalar sonucu ortaya konulmuştur (Çizelge 2.1)

Çizelge 2.1 Kentsel dönüşümün evrimi (Roberts 2000)

Dönem	1950	1960	1970	1980	1990
Politika Türü	Yeniden inşa Etme	Yeniden Canlandırma	Yenileme	Yeniden Geliştirme	Kentsel Dönüşüm
Temel strateji ve yöneliş	Kentlerin köhne alanlarının genellikle mastır plana dayalı olarak yeniden inşası ve genişlemesi, banliyölerin büyümesi	1950'lerin anlayışının devam etmesi, banliyölerin büyümesi, saçaklanmalar ve ilk esenleştirme çabaları	Yenileme ve semt projelerinde yoğunlaşma, yakın çevre gelişimlerine devam edilmesi	Birçok temel gelişim ve yeniden gelişim projeleri, donanma projeleri, kent dışı projeleri	Politika ve uygulamalarda daha etraflı yaklaşımlara yöneliş, bütünleşmiş eğitime daha fazla önem
Temel aktörler ve finansman	Merkezi ve yerel hükümet, özel sektör gelişimcileri ve müteahhitler	Kamu ve özel sektör arasında denge sağlamaya yöneliş	Özel sektörün artan rolü ve yerel yönetimlerde desantralizasyonu	Özel sektöre ve uzman birimlere önem verilmesi, artan ortaklıklar	Ortaklıkların hakimiyeti
Eylemin alansal boyutu	Yerel ve mevzi düzeyin vurgulanışı	Eylemlerde bölgesel düzeyin ortaya çıkışı	Önce bölgesel ve yerel düzey, sonra yerel düzeyin öne çıkışı	1980 başlarında mevzi ölçekte, ardından yerel ölçekte yoğunlaşma	Stratejik perspektifin yeniden sunumu, bölgesel eylemlerin gelişimi
Ekonomik Odak	Az miktarda özel sektör yatırımı, genelde kamu sektörü yatırımları	1950'lerini devamında özel sektörün artan önemi	Kamunun zorunlu kaynakları ve özel yatırımlarda artışlar	Seçici kamu fonları ile özel sektörün hakimiyeti	Kamu, özel sektör ve gönüllü fonlar arasında giderek artan denge
Sosyal İçerik	Konut ve yaşam standartlarının iyileştirilmesi	Sosyal koşulların ve refahın geliştirilmesi	Toplumsal temelli eylemler ve artan yetkiler	Son derece seçici devlet desteği ile toplumun kendi isini kendi görmesi	Toplumun rolünün önem kazanması
Fiziksel Durum	İç bölgelerin ve yakın çevre gelişimlerinin tekrar önem kazanması	Mevcut alanların, 1950'lerin esenleştirme eylemleri paralelinde iyileştirilmesi	Köhne kentsel alanların yaygın olarak yenilenmesi	Yerine geçme ve yeni gelişim temel projelerinin hazırlanması	1980'lerden daha mütevazı koruma

1990'lı yıllarda başlayan kentsel dönüşüm uygulamaları 2000'li yıllar ile birlikte mevzuatlarda yer almaya başlamıştır. Doğudan batıya doğru devam eden göç hareketi, iş

gücü talebinde meydana gelen değişimle artış göstermiş; bu durum projeler üzerinde etkili olmuştur (Ataöv ve Osmay 2007). 2000’li yıllarda artan konut stokunun talep fazlası olarak ortaya çıktığı gözlemlenmiştir (Balamir 2004). 2002 yılında toplu konut fonunun kaldırılması ile birlikte özel sektör destekli projeler hayata geçirilmeye başlamıştır. Türkiye’nin ilk işbirliği projesi olan Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi 2004 yılında TOKİ ve yerel idare ortaklığı ile yürütülmüştür. 5393 sayılı Belediye Kanununun<sup>3</sup> 2005 yılında yürürlüğe girmesi ile belediyeler yetki genişliğine kavuşmuş, artan yetkilere paralel olarak kentsel dönüşüm projeleri kentsel planlamanın zorunlu aracı haline gelmiştir. Ancak toplumsal taleplerin değişmesi ve artan refah seviyesi ile birlikte anakentlere doğru devam eden göç hareketleri kentsel saçılmalara neden olmuştur. 2010’lu yıllarla birlikte kentsel saçılma sorunu, teknik altyapı koşulları nedeniyle maddi yönden yerel idareleri zorlamıştır. Ekonomik sorunlar yaşansa da kentsel dönüşüm projeleri, kentsel alan planlaması aracı olarak kullanılmaya devam etmiştir. 2012 yılında yürürlüğe giren 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun’un riskli bölgeler ve yapılar bakımından yürürlüğe girmesiyle çalışmalar hızlanmıştır (Karakocalı vd. 2017). 6306 Sayılı Kanunla birlikte kent merkezi çevresinde kalmış ve işlevini yitirmiş depolama alanları, kamu kuruluşlarına ait binalar ve arsalar kentsel dönüşüm projeleri kapsamında değerlendirilmeye başlamıştır. Projelerin büyük kısmının konut, ticaret ve alışveriş merkezi kapsamlı olmasında rant beklentisinin etkili olduğu söylenebilir. Bu nedenle 2012 ve sonrası yıllarda, yerinde dönüşüm ve katılım konuları kentsel dönüşüm projeleri kapsamında sıklıkla tartışılan başlıklar olmuştur.

#### **2.4 Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları ve Sincan Saraycık Kentsel Dönüşüm Projesi Uygulama Örneği**

Türkiye’de kentsel dönüşüm uygulamaları, diğer ülkelerde gerçekleştirilen projelere benzerlik göstermekle birlikte; ülke topraklarının büyük kısmının afet riski altında olması nedeniyle daha hayati bir öneme sahip olmuştur. Geçmiş yıllarda meydana gelen büyük çaplı depremler dolayısıyla projeleri sadece gecekonduların dönüştürülmesi olarak gören politikalar, proje alanında yaşayanların çaresizliğe sürüklenmesine neden olmuştur.

---

<sup>3</sup> TC Resmi Gazete, Tarih: 13.07.2005, Sayı: 25874.

Bir bakıma gecekonduda yaşayan kesim, kamu gücüyle karşı karşıya gelmiştir ya da getirilmiştir. Bu durum uzun yıllar kent planlamasında çözülmesi beklenen kültürel ve sosyal bir sorun olarak görülmüştür (Sipahi 2016).

Türkiye’de değişen sosyo-ekonomik ve kültürel yapı ile konut ve kentsel alan planlama uygulamaları üç ayrı dönem olarak değerlendirilmektedir. İlk dönem Osmanlı Devletinin yıkılması sonucu Cumhuriyetin ilan edilmesi başlayan ve İkinci Dünya Savaşına kadar devam eden dönemdir. İkinci dönem, II. Dünya Savaşı sonrası 1970’lere kadar iç göçlerle şekillenen dönemdir. Son dönem ise kentlerin ve ekonomilerin neo-liberal politikaların etkisi altında olduğu dönemdir. Neo-liberal politikalar işçi ve düşük düzey gelir grubunu, hayat biçimleri ile doğru orantılı olarak fakirleştirmiş; bir bakıma onları gecekondularına mahkûm etmiştir. Bu bölgeler zamanla çöküntü alanı haline gelmiştir (Kurtuluş 2008). 2000’li yıllardan sonra kamu kurumlarının anlayış ve sistemlerini değiştirmesi ile birlikte, gecekonduda yaşayan kesimin davranış ve hayat biçimlerinin yeniden inşa edilmesi kolaylaşmıştır. Türkiye’de kentlerin dönüşümü için toplumsal birlikteliğin zorunlu olduğu bu süreçte daha iyi anlaşılmalıdır. Zira köyden kente devam eden göç dalgası sonrası, geçmiş yıllarda sosyal devlet ilkesi gereği hazineye ait ve işlenmemiş araziler vatandaşlara açılmıştır. Bu dönemde bir bakıma kamusal araziye işgal etme meşrulaştırılmıştır. Ancak bu durum zamanla kentsel alanın ekonomik ve fiziki açıdan çökmesine neden olmuştur (Tanrıvermiş vd. 2016).

Gecekonduların ve üretilen yapıların sağlam olmaması ve deprem riski nedeniyle Türkiye’de yerinde dönüşüm uygulamaları ortaya çıkmıştır. Hak sahiplerinin talebi ile yapıların riskli olduğunun tespit edilmesi halinde, yıkım ve tahliye işlemleri başlatılmaktadır. Ancak her hak sahibinin bu maddi külfeti taşıması beklenemez. Yerinde dönüşüm uygulamaları bu nedenle müteahhitler açısından fırsat olarak görülmektedir. Potansiyel değeri yüksek konutların satın alınması ile dönüşüm için gerekli çoğunluğun sağlanması yöntemi sıklıkla uygulamaya konulmaktadır. Bu yöntem aynı zamanda ranta yönelik beklentileri de arttırmıştır. Bir bakıma rant ve kentsel planlama ihtiyacı karşı karşıya kalmıştır. Son yıllarda sıklıkla gündeme getirilen yerinde dönüşüm uygulamalarında da sorunlar yaşandığı görülmüştür. Türkiye’de gerçekleştirilen kentsel dönüşüm uygulamalarında üretilen konutların, zamanla kent kimliğine ve kültürüne

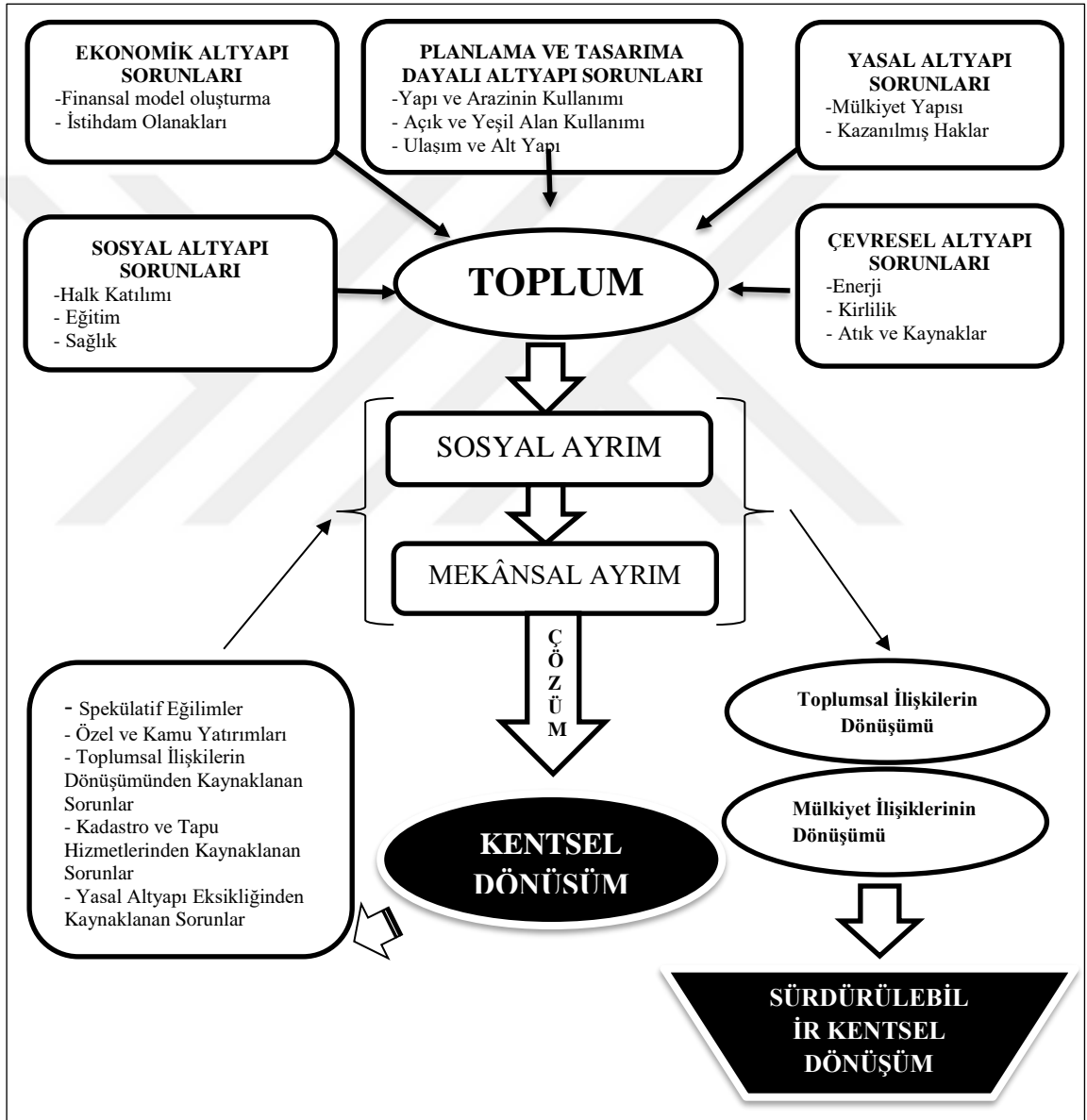
yabancılaştığı anlaşılmıştır. Bu yabancılaşmayı engelleme hedefine yönelik çalışmalar, kentsel alan planlaması yönünden pozitif bir nitelik olarak görülmüştür (Görgülü 2009). İnşa edilen konutların, kullanıcı ihtiyaçlarına göre şekillenmesi konusu gündeme getirilmiştir. Tek tip ve çok katlı konut üretiminin sadece konut stokunun arttırılmasını sağladığı, kullanıcı memnuniyetinin ise geri planda kaldığı projelerde ortaya konulmuştur. Hatta niteliksiz konutların uzun zaman boş kaldığı, bu durumun ekonomiye olumsuz yansımalarının olduğu tespit edilmiştir. Özellikle alt ve orta gelir grubuna yönelik konutların nitelikleri tartışılmıştır.

Kentlere kırsal alandan gelen göçmenlerin, yerleştiği alanlarda kendi kültürlerini ve yaşam tarzlarını sürdürdükleri görülmektedir. Bu göçmenler kent yaşamına uyum sağlamakta zorlanmakta, kırsal hayattaki alışkanlıklarından kolaylıkla vazgeçememektedir. Kent yaşamı ile geleneksel yaşam tarzı arasında kalan göçmenler aynı zamanda kent yaşamının getirdiği zorluklarla da mücadele etmektedir. Bu durum sosyal ve kültürel sorunların ortaya çıkmasına, kent yaşamı ile bütünleşememeye neden olmaktadır. Diğer taraftan güvenli ve çok katlı siteler kentlerde hızlı şekilde yaygınlaşmaktadır (Sipahi 2016). Kent merkezi ve çevresinde ortaya çıkan bu sorun, geçmişte yerel yönetimler tarafından çözümü zor bir problem görülmüştür. Kentsel dönüşümün yerel yönetimler tarafından politika olarak benimsenmesinde bu sorunun etkisinin olduğu söylenebilir.

Günümüzde kentsel dönüşüm projeleri yerel yönetimler için imaj kaynağı olmaya başlamıştır. Çünkü dönüşüm projeleri kentlilere yeni bir yaşam alanı ve altyapı hizmetleri sunarken, yerel yönetimler için de başarı ölçüğü olarak algılanmaya başlamıştır. Yerel yönetimler, toplumun geleceğine yönelik kararlar alırken sosyal ve kültürel yönden de inceleme yapmaya başlamıştır. Kentsel dönüşüm projelerinin gerçekleştirildiği bölgelerde sürdürülebilir projelerin üretilmesi, bölgedeki sosyal ve kültürel yapının da değişimi ile ilgilidir. Sosyal, kültürel ve ekonomik yönden de değişim zorunludur.

Türkiye’de 2000’li yıllardan sonra ise kent planlamasına yönelik en önemli gelişmelerden biri kentsel dönüşüme yönelik bazı düzenlemelerin kanunlarda yer almasıdır. Yerel yönetimlere yönelik 5393 sayılı Belediye Kanununun 2005 yılında yürürlüğe girmesi

örnek olarak gösterilebilir. Yasal düzenlemelerin ve katılımcı yaklaşımın etkileri projelerde kendini göstermiştir. Stratejik planlama yaklaşımı ve sivil toplum kuruluşlarının çalışmaları ön plana çıkmış ancak devam eden göç sorunu ve altyapı yetersizliği ise kentsel dönüşümün nedeni olmaya devam etmiştir (Ataöv ve Osmay 2007). Türkiye’de kentsel dönüşüm projelerinde yaşanan çeşitli altyapı sorunları şekil 2.1’de gösterilmektedir.



Şekil 2.1 Türkiye’de kentsel dönüşüm uygulamalarındaki sosyal altyapı sorunu (Ertaş 2014)

Türkiye’de gerçekleştirilen kentsel dönüşüm uygulamalarında genel olarak projelerin fiziksel boyutuna önem verilmektedir. Bu nedenle proje bölgesinin sosyal, kültürel ve ekonomik ihtiyaçlarının ikinci planda kaldığından bahsedilebilir. Hâlbuki kentsel dönüşüm uygulamaları sosyal ve çevresel sorunları ele alan, bölgenin ekonomik ve fiziksel geleceğini planlayan kapsamlı uygulamalardır (Thomas 2003).

Ankara İli Sincan İlçesi Saraycık Mahallesi Gecekondu Önleme Bölgesi Kentsel Dönüşüm Uygulamasını diğer proje örneklerinden ayıran ilk husus, proje alanında gerçekleştirilen mevcut durum analizi ve bölgeye ilişkin sosyo-ekonomik tespitlerdir. Uygulama öncesi hak sahipleri ve bölgede yaşayan halka gerçekleştirilen ikili görüşmeler ve yapılan anketler projeye ilişkin birincil verilerin elde edilmesinin yolunu açmıştır. Kamu kuruluşlarından elde edilen ikincil verilerle proje bölgesinin durumu, sosyal ve ekonomik yapı, projenin negatif ve pozitif yönleri ortaya konulmuştur. Projede araştırma ve inceleme sürecinin takip edilerek detaylı analizlerin yapılması, projede karşılaşılabilecek engellerin, fırsatların ve ekonomik çıkarların tespiti açısından önemli olmuştur. Etki değerlendirme çalışması, bölgede gerçekleştirilecek proje yönünden gelirlerin nasıl dağıldığı, ekonomik ve sosyal ilişkilerin nasıl olduğu, mekânsal açıdan hangi problemlerin yaşandığının tespitine imkân sağlamıştır (Tanrıvermiş vd. 2016). Yapılan incelemeler sonucu proje bölgesi, geçmiş yıllarda kaçak yapılaşmanın ve adli vakıaların arttığı bir alan olarak ortaya çıkarılmıştır. Bu alan, Organize Sanayi Bölgesinin ve diğer istihdam imkânlarının fazla olması nedeniyle yoğun göç alan bir yerleşim olarak nitelendirilmiştir. Bölgede, sağlıklı ve düzenli bir kentleşmeyi sağlamak için ayrıca gecekondulaşma ve çarpık yapılaşmanın önüne geçebilmek adına bölgenin gecekondu önleme bölgesi olarak tespitinin zorunluluğu ortaya çıkarılmıştır. Bölgenin zamanla çöküntü alanına dönüşmesi nedeniyle 01.06.2011 tarihli 109 sayılı Sincan Belediyesi Meclis Kararı ile 775 sayılı Gecekondu Kanunu<sup>4</sup> kapsamında TOKİ Başkanlığı ile “Gecekondu Önleme Bölgesi Tespit ve İlan Etme” çalışmalarına başlanmıştır. İlan sonrasında proje bölgesinde TOKİ ile Sincan Belediyesi arasında imzalanan 11.09.2014 tarihli protokol kapsamında kentsel yenileme projesi hazırlanarak, tüm hak sahiplerine üçlü gruplar halinde şahsen tebligatlar ve duyurular yapılmak suretiyle muvafakat görüşmeleri için davette bulunulmuştur. Bu süreçte TOKİ tarafından, kamulaştırma kararı

---

<sup>4</sup> TC Resmi Gazete, Tarih: 30.07.1966, Sayı: 12362.



alınması ve kamulaştırma davalarının açılması, diğer iş ve işlemlerin gerçekleştirilmesi hususunda 775 Sayılı Kanun kapsamında yetki Sincan Belediyesi'ne verilmiştir. Bu süreçte proje alanında parsel-yapı tespiti açısından rızası dışında projede yer alan hak sahiplerine yönelik kamu yararı kararı alınmış, bu karar onaylanmış, tapu kütüğüne idari şerh verilmiştir. Uzlaşma görüşmeleri, uzlaşma komisyonu tarafından gerçekleştirilmiştir. Yapılan işlemler 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu<sup>5</sup> ve Belediye Kanununa uygun olarak yürütülmüştür (Tanrıvermiş vd. 2016). Saraycık Kentsel Dönüşüm projesinde yapılan ve mevcut durumu nitelendiren analizler, projenin gerçekleştirilmesinin toplumun genel menfaatine uygun olduğu sonucunu ortaya çıkarmıştır. Proje ile çöküntü alanlarının ortadan kaldırılması, gecekondular ve kaçak yapılaşmanın önüne geçilmesi, deprem yönetmeliğe aykırı yapıların tasfiyesi, suç oranının düşürülmesi, sosyal ve kültürel alanların inşa edilmesi, toplumsal entegrasyonun sağlanması, afet risklerinin önüne geçilmesi hedeflenmiştir. Proje bölgesindeki emsal arsa değerinin yapılan düzeltmeler sonucu üç grupta yer alan taşınmazlar yönünden 2015 yılı için 132,31 TL/m<sup>2</sup>, 107,50 TL/m<sup>2</sup> ve 99,23 TL/m<sup>2</sup> olduğu tespit edilmiştir. Gayrimenkule yönelik değerlendirme çalışmalarında hem taşınmaz satışları, hem de o bölgede gayrimenkul değerine yönelik verilen mahkeme kararları incelenmiştir. Ayrıca gayrimenkul için emlak vergi değerleri ile resmi kurumlar tarafından gerçekleştirilen satışlar incelenerek karşılaştırma yapılmıştır (Tanrıvermiş vd. 2016).

Proje bölgesinde gerçekleştirilen gayrimenkul değerlemelerinde, her parselin kendine özgü şartlarının tespiti yapılmıştır. Böylece tek emsal satış ile tüm parsellerin değerlendirilmesi gerçekleştirilmemiş ve parsellerin farklılıkları ortaya konulmuş; bu sayede de durumun değere nasıl yansıdığı araştırılmıştır. Elde edilen sonuçlar mahkeme kararlarında yer alan bilirkişi raporlarının değerlendirme çalışmaları için yeterli olamayacağını ortaya koymuştur. Proje bölgesindeki taşınmazların özellikleri ile kullanım şartları dikkate alınarak tespit edilen emsal değerin, taşınmazların adil olan piyasa değerini yansıttığı tespit edilmiştir. Ancak sadece bu durumun tespiti, yapılacak değerlendirme için yeterli olmamaktadır. Çünkü projenin tamamlanması sürecinde şerefiye bedellerinin tespiti ile konut ve ticari alanlar arasında ortaya çıkacak değer farkının analizi gerekmektedir. Yapılması muhtemel bir

---

<sup>5</sup> TC Resmi Gazete, Tarih: 08.11.1983, Sayı: 18215.

etki değerleme çalışması ile projedeki taşınmazlar yönünden nihai sonuca ulaşılabilecektir (Tanrıvermiş vd. 2016).

Projede hak sahipleri açısından % 80'in üzerinde muvafakat alındığı düşünüldüğünde, projenin kamu yararına olduğu açıkça görülmesine karşın projenin olumlu yanlarının yanı sıra olumsuz yanlarının da olduğundan bahsedilebilir. Olumsuz yanlar önceki kentsel dönüşüm projelerinde görülen sonuçlarla benzerlik gösterebilir. Ancak bu projedeki mevcut durum analizinin ve diğer araştırmaların, projenin başarılı olarak gerçekleştirilmesinde pay sahibi olduğu söylenebilir. Tamamlanma süreci devam eden projede, proje sonrası ekonomik ve sosyal politikaların ayrıca hayata geçirilmesi gerekmektedir.

### 3. KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARININ GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ ETKİLERİ

Son yıllarda kent merkezlerinde yer alan eski ve kullanılmayan ticaret ve endüstri alanlarının, statların ve kamusal alanların dönüştürme amacıyla özel sektöre tahsis edildiği görülmektedir. Bu tahsis sonucu imar planlarında yer alan arazi kullanım şekli ve yoğunluk kararlarının değiştirilmesi için çalışmalar yapılmaktadır. Bu ve benzeri baskılar, kentsel alanda kimi zaman ranta yönelen kentsel dönüşüm uygulamalarının gerçekleştirilmesine neden olmuştur. Yerel yönetimlere tanınan geniş yetkiler kapsamında imar planlamaları serbest piyasa ekonomisiyle şekillenmektedir. Kamu yararının rant karşısında geri planda kaldığı söylenebilir. Zira gayrimenkulün kullanım şekli ve değeri yerel yönetimlerin alacakları kararlarla kısa sürede değişebilmektedir. Kentsel dönüşüm projelerine, yalnızca konut stokunu arttırdığı böylece kentsel rantı ve toprağı paylaştırdığı yönünde eleştiriler getirilmektedir (Görgülü 2009). Hatta yerel yönetimlerin projeleri düşük ve orta gelir grubuna ucuz konut satışı olarak sunmasının ardında başka amaçların yattığı ileri sürülmektedir. Ancak amaç ne olursa olsun yeni kentsel rant alanlarının açılması halinde, kentin sosyo-ekonomik yapısının değişeceği ve gelir grupları arasındaki farkın genişleyeceği kabul edilmektedir (Biol 2005).

Özellikle 2000’li yıllar ile başlayan çok sayıda proje bir bakıma suni talep patlaması yaratmıştır. Çünkü bu yılların başında ekonomide daralma yaşanmış, sıcak para akışı durmuştur. Bu nedenle ekonomiyi canlandırmak ve daralmanın önüne geçmek için inşaat sektörü desteklenmiş, toplu konut uygulamaları teşvik edilmiştir. Çoğunlukla planlama yapmadan, ön incelemeye gerek duyulmaksızın kentsel dönüşüm projeleri ilan edilmiş ve toplu konut üretimine geçilmiştir (Ulusoy 2006). Ekonomide yaşanan sıkıntıların projelerle gayrimenkul değeri ve satışı üzerinden aşılması bir bakıma hedefine ulaşmıştır. 2000’li yıllarda yapılan araştırmalarda ruhsatlı konut üretiminin ihtiyacın %50’sinden fazlasını karşıladığı, kalan kısmın ise ruhsatsız konutlarla karşılandığı tespit edilmiştir. Konut stoku artmış ancak kentsel dönüşüm sürecine kadar inşa edilen konutların kalitesi nedeniyle sorunlar çıkmıştır. Ruhsatlı konutların dahi kurallara uygun olarak inşa edilmemesi konutların niteliklerini düşürmüştür. Kentsel dönüşüm projeleri ile birlikte Türkiye’de konut stoku yanında satışı da artmıştır. Bölgelerin özellikleri ve ihtiyaçlar

dikkate alınarak geliştirilen projelerle konut sorununun çözümüne büyük katkılar sağlanmıştır (Bakır 2010). Böylece gayrimenkul, kentsel dönüşüm projeleri ile değer kazanmıştır. Fiziksel ve sosyal açıdan birçok değişikliğe neden olan dönüşüm uygulamaları, proje bölgesinde yaşam kalitesinin artmasını sağlamıştır. Kentsel altyapının, ulaşımın ve iletişimin gelişmesi ile projeler fırsata dönüşebilmektedir. Toplu konut projeleri ile birlikte vatandaşlara, hizmetlere eşit oranda erişim hakkı sağlanmıştır (Yavuzçehre ve Torlak 2006).

Kentsel alandaki değişim sadece altyapı ve ulaşım sistemi ile sınırlı değildir. Yaşam kalitesi açısından demografik özelliklerin, iklimsel koşulların, kamusal alanlara mesafenin, kentsel dokunun özelliklerinin de bilinmesi gereklidir. Çünkü farklı ölçütlerle değerlendirildiğinde, kentsel dönüşümün gayrimenkul üzerindeki pozitif ya da negatif etkilerden bahsetmek mümkündür. Elde edilen netice, kentsel dönüşüm projelerinin gayrimenkul üzerindeki etkilerinin ve yaşam kalitesinin sonucu olacaktır (Marans 2007).

### **3.1 Planlama Süreci Açısından**

Kentsel alanların planlaması geçmişten günümüze, insan gereksinimleri ile ihtiyaçlarının karşılanması yönelik hazırlanmıştır. Planlamalarda öncelikli amaç mekân ve insan uyumudur. Ancak bu amacın her zaman hedefine ulaştığını söylemek mümkün değildir. Kent planlarını hazırlayan ve uygulamaya sokan kuruluşlar, kimi zaman kamu yararını ve mülkiyet haklarını ikinci plana atabilmektedir. Çağdaş ve günün koşullarını yansıtan planlar toplum tarafından genel olarak kabul görmektedir. Planların başarısı bir diğer açıdan hedef kitleye bağlıdır. Planlama sürecinden beklentilerin neler olduğu, halkın katılımı, uygulama araçları gibi konular da planın başarısında etkili olmaktadır (Kara 2007).

Dünyada ve Türkiye’de gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projelerinde, proje bölgesi tercih edilirken genel olarak, yıllar içerisinde değişen koşullara yanıt veremeyen, çöküntü alanı haline gelmiş, yaşayanlara ve çevreye sorun oluşturan alanlarla birlikte; ekonomik değeri yükselen ve cazibe merkezi haline gelebilecek alanlar da tercih edilmektedir. Kentsel dönüşüm projelerinin gerçekleştirileceği alanlar;

- Hazine arazilerinin işgal edilmesi neticesi meydana gelen gecekondular alanları,
- Yoğunluğu fazla olan kaçak binaların görüldüğü alanlar,
- Kent merkezi ve çevresinde yüksek potansiyele sahip alanlar,
- Sel, deprem vb. doğal afetlerin riski altında bulunan alanlar,
- Kent merkezi ve çevresinde oluşan çöküntü alanları,
- Tarihi ve kültürel alanlar,
- Ekonomik ömrünü tamamlamış binaların bulunduğu alanlar,
- İş ve ticaret alanları,
- Yüksek gelir grubuna hitap edecek projelerin gerçekleştirilebileceği alanlar,
- TOKİ tarafından gerçekleştirilecek sosyal konut projelerinin uygun olduğu alanlar olarak sıralanabilir (Kara 2007).

Ülkemizde uygulanan kentsel dönüşüm projelerinin çoğu gecekondular alanlarının dönüşümüne yöneliktir. Genellikle hazine arazileri üzerinde yer alan bu bölgeler zamanla çöküntü alanı haline getirmiştir. Gerçekleştirilen projeler incelendiğinde, kentsel dönüşüm alanlarının planlama sürecindeki tespitlere uygun olarak inşa edilip, edilmemesinin proje sonrası önemli sorunlara neden olduğunu göstermektedir. Bu durum proje sonrası gayrimenkul değeri üzerinde de etkilidir. Planlama sürecindeki tespitler, konutlarda yaşayacak toplumsal kesimin profili açısından değerlidir. İhtiyaçlara uygun olmayan ve koşulların gereklerini yansıtmayan planlar kabul görmeyecektir. Bu nedenle planlama aşaması gayrimenkul üzerinde yaşanabilir alanlar oluşumunu destekleyeceği gibi; atıl kalan ve kabul görmeyen kentsel alanların oluşumuna da neden olabilir.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun 8. maddesi ile 3194 sayılı İmar Kanununda<sup>6</sup> yapılan düzenlemelerle kentsel dönüşüm projelerinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, TOKİ ve İdarelere<sup>7</sup> plan yapma yetkisi tanınmıştır. Böylece Çevre ve Şehircilik Bakanlığı daha önce belediyelerde olan bazı yetkileri kendisinde toplamıştır. Bunlar;

<sup>6</sup> TC Resmi Gazete, Tarih: 09.05.1985, Sayı: 18749.

<sup>7</sup>Belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeleri, bu sınırlar dışında il özel idarelerini, büyükşehirlerde büyükşehir belediyelerini ve Bakanlık tarafından yetkilendirilmesi hâlinde büyükşehir belediyesi sınırları içindeki ilçe belediyelerini ifade eder.

- Şartlara uygun olarak imar ve parselasyon planları yaparak, yapı ruhsatı ve kullanım izni vermek,
- Belediyeleri denetlemek,
- TOKİ ve Kentsel dönüşüm ile ilgili yetkileri kullanmak,
- Yatırım süreçlerini yönetmek, plan ve proje işlerini yürütmek,
- Hazineye ait taşınmazlar üzerinde plan programlarını gerçekleştirmek,
- Mücavir alanlara ilişkin sınırları tespit etmek,
- Kıyı kenar sınırları ve dolgu alanları ile ilgili görevleri yerine getirmek (Yangın 2013).

Kentsel dönüşüm projelerinde yer seçimi, proje geliştiriciler ve uygulayıcılar açısından en önemli konularda biridir. Çünkü proje bölgesi özelinde tasarlanmayan ve geliştirilmeyen projeler niteliğini kaybetmektedir. Nitelikli ve kullanıcı gereksinimi dikkate alınarak hazırlanan planlar üzerinde sürdürülebilir kentsel dönüşüm uygulamaları gerçekleştirilmektedir. Kentsel dönüşüm özelinde gerçekleştirilen her uygulama bir bakıma kent yüzeyine yapışmakta, sonuçları yine kent yüzeyinde etkili olmaktadır. Projelerde ortaya çıkan sonuçlar, toplumun tamamı üzerinde etkili olmaktadır. Kentsel dönüşüm projelerinin sonuçları uygulandığı bölgeye göre değişkenlik gösterebilir (Keleş 2010).

Kentsel alanda gerçekleştirilen dönüşüm projeleri, toprakta oluşan rantın yeniden dağıtımına imkân tanıyarak; farklı sınıfları kent mekânında ayrıştırmaktadır. Bu durum üretim ve tüketim sürecinin sorunsuz bir şekilde devam etmesine yardımcı olmaktadır. Ancak rant ve gelir dağılımı daha çok orta ile üst sınıf gelir grubuna yaramaktadır. Çünkü dönüşüm projelerinin planlama sürecinde çoğunlukla düşük gelir grubunda bulunanlar, proje bölgesinden farklı nedenlerle tahliye edilerek uzaklaştırılmaktadır (Türkün 2015). Kentsel dönüşümün planlama sürecinde etkili olan sosyal, politik, yönetsel, ekonomik vb. birçok faktör bulunmaktadır. Kent ölçeğinde yaşanabilir ve sürdürülebilir projelerin gerçekleştirilmesi için kentin ve toplumun ihtiyaçlarını bir kenara iten uygulamalardan vazgeçilmelidir. Bu nedenle merkezi ya da yerel yönetimlerin planlama sürecinin gayrimenkul üzerinde etkilerini dikkate almaları büyük önem taşımaktadır. Sadece rant ve kar beklentisi ile hareket edilmesi, olumsuz sonuçlara neden olmaktadır.

### 3.2 Gayrimenkul Değerinin Değişimi Açısından

Taşınmaz, bir yerden başka yere özünde değişiklik olmaksızın taşınması mümkün olmayan şeylerdir (Sirmen 2014). İmar planları üzerinde yer alan konut, eğitim, sağlık, spor alanları için ayrılmış olan bölgelerin taşınmaz üzerinde gerçekleştirileceği hususu tartışmasızdır. Kentsel alana özgülenecek her yeni işlev, daha fazla toprak parçasına ihtiyaç duymakta ve bu durum toprağa olan talebi arttırmaktadır. İhtiyaç duyulan tesislerin ve konutların inşası için hem kamudan hem de özel sektörden gelen talep, gayrimenkul değerinin sürekli artmasına neden olmaktadır. Bir arazi parçasının tarımsal kullanım tipinden, kentsel kullanım tipine dönüşü sonrası altyapı özelliklerine kavuşması ile birlikte arsa değeri ortaya çıkmaktadır (Keleş 2010). Planların amacı arsa değerini yükseltmek değildir. Amaç arsaların kullanım biçimlerini tespit ederek, kentsel alan için ihtiyaç duyulan kamusal alanları belirlemektedir. Ancak kentsel alanda arsaların değerini, onların kullanım biçimlerinden bağımsız olarak nitelenmek doğru değildir. Çünkü ticaret, konut ve sanayi tesisleri için ayrılan alanların değerleri sürekli artış eğilimi gösterirken; park, çöplük ve kanalizasyon tesisleri için ayrılan alanların değeri değişmemekte ya da azalmaktadır. Planlar ve bu boyutta değerlendirilebilecek kentsel dönüşüm projeleri toprağın kendi kendine değerinin artışına neden olmaktadır. Ancak kentsel alanda her gayrimenkulün değerinin artmasını beklemek mümkün değildir. Yani imar planları ya da kentsel dönüşüm projeleri her zaman gayrimenkulün değerinin artışını tetiklemez. Bir bölgenin belirli amaca uygun olarak özgülmesi, o alanın değerini düşürebilir. Bu durumda hak sahipleri mağdur olabilir. Ancak kamu tarafından değer artışı veya değer azalışı halinde hak sahiplerine yönelik bir tasarrufta bulunulması söz konusu değildir (Keleş 2010).

Kentsel alana yönelik planlama kararları ile oluşan değer yükselişlerine imar değeri denilmektedir. Böylece gayrimenkulün imar öncesi değeri olan bugünkü kullanım değerinden farklılaşmaktadır. Ülkemizde gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projelerine bakıldığında, gayrimenkulün değerinin değişimi açısından farklı tabloların ortaya çıktığı söylenebilir. Alt ve orta sınıf gelir grubuna yönelik gerçekleştirilen projelerde yer alan konutların, satış bedeli ile değer artışlarının; üst sınıf gelir grubuna yönelik gerçekleştirilen projelerden çok daha düşük olduğu görülmektedir. Bu durum arazi değeri

açısından da geçerlidir. Lüks konut projelerinin gerçekleştirildiği alanlarda, arazi değeri yükselmektedir. Gecekondu dönüşüm bölgelerinde inşa edilen konutlar, arazi değerini proje döneminde arttırırken; kullanıcılar tarafından gelecek yıllarda aynı oranda değer artışı sağlanması beklenmemektedir. Bu durum Türkiye şartlarında gayrimenkul piyasası açısından da genelleme yapılabilecektir. Fakat hem imar planlamalarının, hem de kentsel dönüşüm projelerinin gayrimenkul üzerinde rant yarattığı günümüz koşullarında tartışmasıdır (Keleş 2015).

Küreselleşmenin etkilerinin yoğun olarak yaşandığı 2000’li yıllar sonrası gelişmekte olan ekonomiler, enflasyon ve kur baskısı altında kalmışlardır. Bireyler yatırımlarını hem enflasyonun olumsuz etkilerinden korumak hem de arttırmak amacıyla arayışlara girmişlerdir. Son yıllarda Türkiye’de gayrimenkulün güvenilir yatırım araçlarından biri olarak öne çıktığı kabul edilmektedir. Bunun nedeni gayrimenkul değerinin özellikle büyük kentlerde sürekli artmasıdır. Yatırımcılar, banka faizi ve reposu yerine gayrimenkule yatırım yapmakta, gayrimenkulün yıllar içerisinde getireceği kazancı hedeflemektedir. En güvenilir limanlardan biri olarak gayrimenkul ön plana çıkarılmaktadır. İşte gayrimenkul üzerinde gerçekleştirilecek potansiyel dönüşüm projeleri, toprak değerinin değişimi açısından önemli bir araç olarak değerlendirilmektedir (Kahraman 2012).

### **3.3 Hak Sahipliği Açısından**

Kentsel dönüşüm projeleri, kentsel alanın insan yaşamına uygunluğunu kaybetmesi sonrası ortaya çıkan uygulamalardır. Projelerin amacı kamusal yararın gerçekleştirilmesi, ihtiyaçlara cevap verecek kentsel alanların inşa edilmesidir. Ancak dönüşüm projelerinin bu amaç ve beklentilerden uzaklaşması, proje alanında daha büyük sorunların meydana gelmesine neden olabilmektedir. Türkiye’de gerçekleştirilen uygulama örneklerinde bu yönde geri dönüşler alınmaktadır. Projelerde idarelerin, sivil toplum kuruluşları ve meslek odaları ile işbirliği yapmaksızın; sermaye grupları ve girişimcilerle süreci yönetmesi projelerin ranta yöneldiği eleştirilerine neden olmaktadır. Dönüşüm alanlarında taşınmaz mal sahiplerinin ya da gerçek ve tüzel kişilerin katılımı olmaksızın yürütülen projeler rant beklentisi kaygısıyla gerçekleştirilen uygulamalar olarak kabul



görmektedir. Anılan uygulamaların proje bölgesindeki rantı tetikleyerek, değeri arttırdığı iddia edilmektedir (Görgülü 2007). Projelerde uygulama sürecinde zaman zaman zorla tahliyelere rastlanılmaktadır. Bu zorla tahliyelere hak sahiplerinden daha çok kiracıların maruz kaldığını söylemek mümkündür. Ancak bu durum genel olarak projelerde göz ardı edilmektedir. Nedeni ise projelerin daha çok belirli gelir düzeyinin altında yer alan ve çöküntü bölgesinde bulunan konutlarda gerçekleşmesi, bu alanlarda hak sahiplerinden çok kiracıların bulunmasıdır (Akalin 2009). Bu ve benzeri olumsuz durumların önüne geçebilmek adına, demokratik ilkelere uygun olarak halkın bilinçlendirilmesi ve projelere katılımının sağlanması gerekmektedir. Bu süreçte görev idarelere düşmektedir. Yerel yönetimler tarafından katılım sağlanarak şeffaflık ve bilgi edinmenin yolları açılmalıdır. Projelerde hak sahiplerine yönelik katılım ve sürdürülebilirlik yönünden bilgilendirme yapılmalıdır (Kalabalık 2005).

Dönüşüm projelerinde idareler genel olarak kendi gerçekleştirdikleri projelerde yaratılan değeri, girişimciler ve sermaye grupları ile paylaşım eğilimindedir. İdareler bazen isteksiz olarak oy beklentisi ve iktidarda kalma düşüncesi ile oluşan değeri, projede yer alan birey ve gruplara bırakmak zorunda kalabilmektedir. Ancak dönüşüm projelerine bağlı kazanımların ve imar gelirlerinin ilgili idarelerce farklı bir projeye aktarılması ya da kamu harcamalarında kullanılması gerektiği tartışılmaktadır. Toplumun tamamı üzerinde etkili olan projelerde sadece bir kesimin taleplerinin dikkate alınması mümkün değildir. Bütün toplumun faydasına olacak şekilde projelendirme yapılmalıdır. Bu süreçte merkezi otorite görev ve sorumluluğu yerel yönetimlere bırakabilmektedir. Farklı bir yöntem olarak merkezi yönetim, toplumun tüm kesimlerinin yararına olacak şekilde, projeden olumsuz etkilenen herhangi bir kesim olmaksızın projeleri kendisi yürütebilmektedir. Bu yöntem takip edilerek merkezi yönetim itibarını korumakta ve kamuoyundan gelecek negatif eleştirileri engellemektedir (Polat ve Dostoğlu 2007).

2000’li yıllardan sonra kentsel dönüşüm projeleri TOKİ uygulamaları ile ülkenin büyük bir kısmına yayılmıştır. Özellikle gecekonduların dönüşümü amacıyla gerçekleştirilen projeler, gecekonduyu kimi uygulamalarla yasal statüye oturtması yönünden eleştirilmiştir. Zamanla gecekonduların sahiplerinin hak elde etmeleriyle kiracı olarak bu bölgelerde yaşayan toplumsal kesimin profilinin değişmesi, kentsel alanı

dönüştürerek farklı ihtiyaçlara cevap verecektir. Geçen zaman, toplumsal entegrasyon sağlayacak projelerin tartışılması gerekliliğini ortaya koymuştur. Kentsel dönüşüm ve toplumsal uzlaşma aynı boyutta incelenmeye başlamıştır (Kahraman 2012).

Türkiye’de gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projelerinde ve proje öncesinde hak sahipliği açısından dikkate alınması gerekli başlıca sorunlar şunlardır;

- Kentsel alanlarda imar parselleri küçük ve çok hisselidir. Yapıların büyük çoğunluğu ruhsatsızdır. Bu nedenle mülkiyet sistemi içindeki sorun çözümlenmelidir. Hak sahipleri açısından öncelikli sorun mülkiyet konusudur.
- Dönüşüm alanlarında bulunan hak sahiplerinin ekonomik durumlarının iyi olmaması ve ikincil finansal kaynaklara ulaşamamaları nedeniyle yapılar, bakım-onarım eksikliği yaşamaktadır. Bu durum bir bakıma kentsel dönüşüm nedeni olarak da lanse edilebilmektedir. Çöküntü alanı haline gelen bölgelerde hak sahipleri de mağdur olmaktadır.
- Proje bölgelerinde yapılan incelemelerde ortaya çıkan sorunlar çok boyutludur. Hak sahipleri ve toplum açısından klasik planlama sistemi ve imar uygulamaları yetersiz kalabilmektedir. Bu nedenle bölgenin ihtiyaçlarına ve çağdaş planlama sistemine ihtiyaç duyulmaktadır.
- Geliştirilen projelerde kurumsal yatırımcı eksikliği görülmektedir. Ayrıca hak sahiplerinin taleplerinin proje öncesi çoğunlukla dikkate alınmadığı anlaşılmaktadır.
- Hakların korunmasına yönelik yasal düzenlemelerin yeterli olmadığı, bu hususlarda ayrıca düzenleme yapılması gerektiği görülmektedir.
- Geliştirilen projelerin yatırım ve sermaye odaklı olduğu, kamu yararı ve toplum menfaati hususlarının arka planda kaldığı tespit edilmektedir (Göksu 2006).

Kentsel dönüşüm projelerinde inşa edilen toplu konutlar, hak sahipleri ve kullanıcılar yönünden kimi zaman sorun oluşturabilmektedir. Özellikle gecekondü bölgelerinin dönüşümü sonrası kullanıcı profiline belirsizliği, konutların farklı boyutlarda tasarlanması, kullanılan malzeme kalitesi gibi hususlar toplu konutlara bir yönden negatif bakılması sonucunu doğurmaktadır. Toplu konut sistemine sadece fiziki yönden bakmak doğru değildir. Zira kullanıcıların sosyal, kültürel ve çevresel ihtiyaçlarının karşılanması

da gereklidir. Bu konularda çözümler üreten projelerin gerçekleştirilmesi zorunludur. İnsanlar içinde yaşadıkları konutlarla etkileşim halindedirler. Konutların kent içinde pozisyonu yanında, kullanıcının sosyal, ekonomik ve demografik durumu da önemlidir. İnsanlar yaşamlarını konutlarda sürdürürken, korunma, barınma ve güvenlik ihtiyaçlarını da giderirler. Zamanla insanların ihtiyaçlarının gelişmesine paralel olarak, konutlar yetersiz kalabilir. Ya da konutlar kent sistemi içinde değerini kaybedebilir. Bu ve benzeri koşullar kentsel dönüşüm uygulamalarını tetikleyebilmektedir (Kahraman 2012).

Kentsel dönüşüm projelerinde, dönüşüm bölgesinde bulunan özellikle yoksul kesimin haklarının göz ardı edildiği, böylece mağdur edildikleri çoğu zaman kamuoyunda dile getirilmektedir. Düşük gelirli kesimin barınma haklarının yok edildiği, yaşadığı mahalleri terk etmeye zorlandıkları hak sahipleri tarafından iddia edilmektedir. Projelerin böylece ekonomik açıdan daha üst sınıflara yönelik olduğu izlenimi yaratılmaktadır. Bu durumun kentsel dönüşümün özüne ve kamu yararına aykırı olduğu öne sürülmektedir (Gül ve Ergun 2009). Yerlerinden edilen eski kullanıcıların yerine ise maddi geliri daha yüksek olan, sosyal statüsü farklı toplumsal kesim gelmektedir. Eski kullanıcılar ise kendi sosyal statülerine uygun başka alanlara göç etmektedir. Bu durum kentsel dönüşüm projelerinin, gerçekleştirildiği bölgede yaşayanlar ile yakın ilişkili olduğunun önemli bir kanıtıdır. Proje bölgesinde bulunan halkın eğitimi, sosyal ve ekonomik durumu, kültürel yaklaşımı dönüşüm sürecinde alınan kararlarda dikkate alınmalıdır. Proje bölgesinde yaşayan halkın yaşam modelini dikkate almayan, kullanıcıları önemsemeyen projeler, mevcut halkı dışa çekmektedir. Dışta bulunan kesimin içe alınmasıyla proje bölgesindeki kullanıcı profili tamamen değişmekte; bu durum farklı sorunlara yol açmaktadır (Sipahi 2016).

#### 4. KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARINDA ORTAYA ÇIKAN HUKUKİ SORUNLAR

Kentsel mekânın insan yaşamına uygunluğunu kaybetmesi, sosyal, kültürel ve ekonomik ihtiyaçlar ve küreselleşme baskısı kentsel dönüşüm uygulamalarını tetiklemektedir. Kentlerin tarihi kimliklerinin yıllar içerisinde kaybolması ve kentlerin arındırılması isteği sonucu, merkezi ve yerel yönetimler tarafından kentsel dönüşüm odaklı stratejiler uygulanmaya başlanmıştır. Ancak stratejiler geliştirilirken idarelerin ve katılımcı grupların hatta yerel halkın rant veya kar gibi diğer etkenlere yönelmeleri kentsel dönüşüm sürecini büyük bir sorun haline getirebilmektedir. Bu doğrultuda kentsel dönüşüm uygulamaları kamu yararı amacından saparak, farklı olumsuz sonuçlara neden olabilmektedir.

Dönüşüm uygulamalarının yenileme, tazeleme, temizleme vb. uygulama faaliyetlerini bir bütün halinde bünyesinde barındırması, farklı türden birçok sorunun ortaya çıkmasına neden olmaktadır. Projelerde yaşanan sorunlardan ilki mülkiyetin kime ait olduğu konusudur. Bu durum genellikle projenin, gecekondü dönüşümü ya da kaçak yapılaşmaya yönelik dönüşüm olup olmamasına göre şekillenmektedir. Çünkü gecekondü alanlarında mülkiyet sorununun çözümü nispeten kolaydır. Gecekonduda yaşayan grupların ıslahı ve tasfiyesi 775 Sayılı Kanuna göre yapılmakta, önleme bölgesi içinde kalan yapılar bedeli ödenmek suretiyle ilgili belediyelerin mülkiyetine geçmektedir.<sup>8</sup> Bazı durumlarda belediyeler gecekondü bölgesinde yapılan ıslah ve tasfiye çalışmalarında, özel mülkiyette bulunan kimi arazi ve arsaları ayrıca bunlar içerisinde yer alan yapıları; kanunda yer alan amaçlara uygun olarak kullanmak üzere TOKİ oluru ile satın almakta ya da kamulaştırmaktadır.<sup>9</sup> Gecekondü alanları dışında gerçekleştirilen projeler ise çoğunlukla kaçak yapılaşmanın görüldüğü bölgelerdedir. Bu bölgelerde mülkiyet sorununun proje başında giderilmesi gereklidir. Mülkiyet sorununun çözümü için de yasal düzenlemelere ihtiyaç duyulmaktadır (Kocameşe 2008). Bu kapsamda öncelikli düzenleme 5393 Sayılı Kanunda yer almaktadır. Kanunun 69. ve 73. maddelerinde kentsel dönüşüm projeleri yönünden belediyelere yetki verilmiştir. Bu kapsamda belediyeler düzenli kentleşmeyi

---

<sup>8</sup> 775 Sayılı Kanun 4. madde

<sup>9</sup> 775 Sayılı Kanun 5. madde

gerçekleştirme amacına uygun olarak arsa üretme, konut yapma, satma ve kiralama konusunda yetkilere sahip olmuştur. Belediyeler sahip oldukları bu yetkilerle öncelikle proje alanını tespit etmek üzere araştırmalar yapmaktadır. Projelerde kentsel dönüşüm alanlarının ekonomik, sosyal ve kültürel açıdan doğru olarak tespiti bir diğer sorunu oluşturmaktadır. Çünkü proje alanının belirlenmesi, halk sahipliği, mülkiyet ve sosyo-kültürel koşullar proje açısından büyük önem arz etmektedir. Projenin tamamlandığında başarılı olup, olmaması proje bölgesinin doğru seçimine bağlıdır. Ayrıca bu seçim yapılırken TOKİ ile merkezi ve yerel idare arasında bir dizi protokol çalışmaları da yürütülür. İlgili protokollerin tamamlanması ile birlikte projenin hazırlanması ve ön inceleme aşamalarına geçilir.

İslah imar projeleri ve sonraki dönemde ortaya çıkan kentsel dönüşüm projeleri, 1950'ler sonrası yaşanan sanayileşme ve göç sorunu ile yakın ilişkilidir. Bu dönemde 775 Sayılı Kanunla birlikte bir takım yasal düzenlemeler uygulamaya konmaya başlamıştır. Ancak 1980'lere gelindiğinde neoliberal etkiler, kentleşme hızını düşürerek, kentsel alanda yer alan gecekonduların ortadan kaldırılması sürecini başlatmıştır. Bu dönemde kaçak yapılaşmanın önlenmesi amacıyla yasal düzenlemeler yapılmaya başlamış, bu düzenlemelere son yıllarda yeni kanunlar eklenmiştir. Kentsel dönüşüm projelerinde sıklıkla kullanılan yasal düzenlemeler;

- 3194 sayılı İmar Kanunu
- 2981 sayılı İmar Affı Kanunu<sup>10</sup>
- 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu<sup>11</sup>
- 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Kanunu<sup>12</sup>
- 5393 sayılı Belediye Kanunu
- 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Kanunu olarak sıralanabilir.

---

<sup>10</sup> TC Resmi Gazete, Tarih: 08.03.1984, Sayı: 18335.

<sup>11</sup> TC Resmi Gazete, Tarih: 12.03.2004, Sayı: 25400.

<sup>12</sup> TC Resmi Gazete, Tarih: 05.07.2005, Sayı: 25866.

2000’li yıllardan itibaren özellikle TOKİ öncülüğünde düşük gelirli ailelerin konut sahibi olması amacıyla yönelik projeler üretilmiştir. TOKİ kent çevresinde yeni konut bölgeleri açarak, bu alanlarda toplu konut uygulamaları başlatmıştır. Yasal düzenlemelerle belediyelere verilen yetki, kamu-özel sektör işbirliğini tetiklemiş; kentsel dönüşüm uygulamaları yatırım aracı haline dönüşmüştür. Bu durum kentsel dönüşümün amaç mı araç mı olduğu yönünde tartışmaların doğmasına neden olmuştur. Kentsel dönüşüm sürecinde ortaya çıkan rant sorununun temeli de bu konuya dayanmaktadır.

Gecekondu alanlarının oluşumunun hız kazandığı 1980-2000 yılları sonrasında ekonomide yaşanan olumsuzluklar, konut ihtiyacı olan kesimin gecekondu inşa edemez hale gelmesine neden olmuştur. 2000’li yıllar sonrası ise ekonomide yaşanan gelişmeler inşaat ve yapı sektörünün önünü açmış; gecekondu alanları rant piyasalarının merkezi haline gelmiştir. Toprak rantının artması ile gecekondu alanları değer kazanmıştır. Değer kazanan bölgelerde özel sektör destekli olarak toprak sahipleri, kat karşılığı anlaşma yaparak yeni konut sahibi olmuşlardır. Ancak ilerleyen süreçte toprak sahipleri ile yerel idare ve merkezi yönetim arasında rantın paylaşımına yönelik anlaşmazlıklar ortaya çıkmıştır. Hak sahipleri arazilerinin kentsel dönüşüm projeleri kapsamına dâhil edilmesine olumsuz yaklaşılmaya başlamıştır (Özer 2004). Bu nedenle 2010 ve devamı yıllarda tamamlanan kentsel dönüşüm projeleri rantın büyüklüğüne paralel olarak yüksek katlı yapıların görüldüğü uygulamalar olmuşlardır.

Dönüşüm projelerinde uygulama alanında, hak sahipleri açısından iki ayrı yöntem uygulamaya konulmaktadır. İlk yöntemde hak sahipleri için başka bir alanda konutlar inşa edilmekte, hak sahipleri bu konutlara taşındıktan sonra uygulama alanı tasfiye edilerek dönüşüm projesi gerçekleştirilmektedir. Bu yöntem genel olarak prestijli konut projelerinde uygulanmaktadır. Hak sahipleri açısından inşa edilen konutların niteliği ve büyüklüğü bu yöntemde bir sorun olarak kabul edilmektedir. İkinci yöntem ise son yıllarda öne çıkan yerinde dönüşümdür. Bu yöntemde hak sahipleri geçici olarak ikametlerini değiştirmekte ya da kira yardımı alarak farklı alanlara taşınmaktadır. Proje alanının tasfiyesi sonrası konutlar inşa edilmekte ve hak sahiplerine verilmektedir (Bayraktar 2007). Her iki yönetimin uygulanması sırasında hak sahiplerinin farklı yönlerden mağdur edilmesi söz konusu olabilmektedir. Çünkü kira yardımının süresi ve

miktarı, dönüşüm projesinin tamamlanması ve konutların oturulabilir hale gelmesi, proje kapsamındaki kiracıların durumları birbirinden bağımsız konu başlıkları olarak ortaya çıkmaktadır. Ancak proje sürecinde yaşanan olumsuzluklara rağmen prestij konut uygulamaları dışında, kentsel dönüşümün konut sahibi olmayı kolaylaştırıcı araçlar olduğu kabul edilmiştir. Bu bakış açısının bir sonucu olarak Türkiye’de son 20 yılda dönüşüm projeleriyle konut stoku büyük oranda arttırılmıştır. Ancak artan konut stokunun yıllar içerisinde değişen ekonomik koşulları pozitif yönde etkileyip, etkilemeyeceği; yapılaşmanın hızının artarak devam edip, edemeyeceği günümüzde birçok platformda tartışılmaktadır.

#### **4.1 Kentsel Dönüşüm Kararı Alma ve Uygulama Açısından Karşılaşılan Sorunlar**

Türkiye’de kentsel dönüşüm sürecinde proje alanının tespit edilmesinde ve proje kararı alınmasında tek bir mercii yetkili değildir. Karar alma yetkisi geçmişte ve son yıllarda çıkarılan birçok farklı özel kanunla idarelere tanınmıştır. Bunlar içerisinde belediyeler, büyükşehir belediyeleri ve TOKİ gibi kurumlar yer almaktadır. Ayrıca uygulamanın niteliği sebebiyle zorunlu durumlarda Bakanlığa ve idareye acele kamulaştırma olanağı tanınmış ve tapu işlemleri konusunda Bakanlık, TOKİ ve idarenin hak ve yetki kapsamının sınırları çizilmiştir (Abacıoğlu 2014).

Geçmişte bu yetkiyi kullanan idareler arasında İl Özel İdareleri de varken; günümüzde karar alma sürecinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aktif rol üstlenmektedir. Yetkiler, idareler arasında tekil olarak paylaşılabilmesi gibi görev ayrımı da söz konusu olabilmektedir. İdarelerin süreç içerisinde etkin olarak kullandıkları takdir yetkileri bulunmaktadır. Belediye Kanununun 73. maddesi kapsamında kentsel dönüşüm sürecinde önceliklerin ve proje kriterlerinin tespiti, idarenin takdir yetkisine bırakılmıştır. Ancak idareler proje süreçlerinde takdir yetkilerini ve kararlarını mutlak ve sınırsız olarak kullanamazlar. Çünkü idareler bütçelerini ve hizmet koşullarını dikkate alarak proje alanlarını belirlemek zorundadır. Aksi takdirde başarılı ve kamu yararına dönük projelerin gerçekleşmesi mümkün olmayacaktır (Yayla 2005). 5393 Sayılı Kanunda yapılan değişikliklerle kentsel dönüşüm projelerinin yasal altyapısı oluşturulmuş, kentsel dönüşüm konusunda belediyelere yetki ve sorumluluk verilmiştir (Öngören ve Çolak

2015). Kentsel dönüşüm uygulamaları tezde sıklıkla tekrarlandığı üzere çeşitli etkenlerle yıpranan kentsel alanın değiştirilmesi, dönüştürülmesi ve yeniden kente entegre edilmesi ile ilgilidir. Bu nedenle kentlerin hangi bölgelerinin yıpranma ve bozulma riski altında bulunduğunun tespit edilmesi zorunludur. Bu durumun tespitinin sadece fiziki koşullar dikkate alarak araştırılması mümkün değildir. Kentsel dönüşümün gerekliliği sosyal, kültürel ve ekonomik koşullara bağlıdır. Ancak son yıllarda ön inceleme yapılmaksızın ve proje bölgesindeki koşullar tespit edilmeksizin kentsel dönüşüm bölgeleri ilan edildiği görülmektedir. Proje bölgesinin gecekondü bölgesi, çöküntü alanı veya tarihi miras olup olmadığına bakılmadan kentsel dönüşüm alanı ilan edilmesi; kamu yararı anlayışına uygun değildir. Kentsel alanın çağdaş koşullara uygun olarak yeniden inşasını hedef alan, katılım ve sürdürülebilirlik anlayışına göre planlanan projeler desteklenmelidir. Aksi takdirde dönüşüm kararlarında yerleşim, mülkiyet ve yaşam hakları korunamaz. Projelerde alınan kararlar tamamen ranta ve fiziksel mekânlara yönelik gerçekleşir. Projelerin gerçekleştirilmesi sürecindeki politikalar ve kararlar, o bölgede yaşayan insanlardan uzaklaşmamalıdır. Proje bölgesindeki halkın barınma haklarının ihlal edilmesi ile sonuçlanan uygulamaların geçmişte büyük sorunlara yol açtığı unutulmamalıdır.

Kentsel dönüşüm projelerinin gerçekleştirileceği alanlar belirlendikten sonra, uygulama bölgeleri tespit edilmelidir. Kentsel dönüşüm projeleri açısından 5393 Sayılı Kanunun 73. maddesinde yer aldığı üzere belediyelere, kentin gelişimine uygun olarak eskiyen kısımları yeniden inşa ve restore etmek, sanayi ve ticaret alanları oluşturmak, sosyal donatılar ve teknoloji parkları planlamak, kent yapısına uygun olarak konut bölgeleri açmak, afet riski altındaki bölgelerde gerekli tedbirleri almak, tarihi ve kültürel mirası korumak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri için yetki verilmiştir (Öngören ve Çolak 2015). Dönüşüm ve gelişim projeleri yönünden alınacak kararlar, meclis üye tam sayısının salt çoğunluğunun kararı ile ilan edilir. Proje alanlarında yıkılıp, yeniden yapılacak yapılarla ilgili resim ve harç indirimi yapılmaktadır. Bir bölgenin kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan edilebilmesi için; öncelikle o yerin belediye ya da mücavir alan sınırları içerisinde olması ve en az elli bin m<sup>2</sup> olması gereklidir. Proje alanında bulunan yapıların boşaltılması, yıkımı ve kamulaştırılması sürecinde ise hak sahipleri ile uzlaşma yolu esastır (Aliefendioğlu ve Tanrıvermiş 2015).



Kentsel dönüşüm ve gelişim projelerinde mülk sahipleri tarafından açılacak olan davalar, mahkemeler tarafından öncelikle incelenir ve karara bağlanır.<sup>13</sup> Bu durumun belediyelere verilen doğrudan yetkiyle bağlantılı olduğu söylenebilir. Çünkü belediyeler tarafından alınan kararların ve ortaya çıkacak hukuki uyuşmazlıkların hızlı olarak karara bağlanması, projelerin gecikmesine engel olmaktadır. Yargılamaların hızlı şekilde sonuçlandırılmaması kentsel dönüşüm ve gelişim projesinden elde edilmek istenen kamu yararını da olumsuz etkilemektedir.

6306 Sayılı Kanun yürürlüğe girmeden önce projeler daha çok 5393 sayılı Belediye Kanunu üzerinden yürütülmüştür. Bu dönemde yerel yönetimler yetki yönünden güçlendirilmiştir. Ancak merkezi yönetimin dönüşüm sürecindeki belirleyicilik durumu devam etmiştir. Büyükşehir belediyesi olan yerlerde yetki büyükşehir belediyelerine bırakılmıştır. TOKİ ve Büyükşehir Belediyesi arasında gerçekleşen yetki dağıtımında ilçe belediyeleri bir nevi pasif konumda kalmıştır. 6306 Sayılı Kanundan sonra ise TOKİ ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aktif konuma geçmiştir. Türkiye’de Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, TOKİ ve belediyeler tarafından ilan edilen ve uygulama aşamasında olan birçok kentsel dönüşüm ve yenileme projesi bulunmaktadır. Özellikle metropol kentler olan İstanbul, Ankara ve İzmir’de yürütülen projelerin sayısında meydana gelen artışta 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun etkisi bulunmaktadır (Genç 2014).

Afet riski altında bulunan alanlar ile bu alanlar dışında kalan riskli yapıların bulunduğu bölgelerde, çağdaş norm ve standartlara uygun, sağlıklı ve güvenli yaşam alanları oluşturmak amacıyla kentsel dönüşüm ve yenileme projeleri ilan edilmektedir. 6306 Sayılı Kanunda dönüşüm projesini gerçekleştirecek idare, belediye ve mücavir alan sınırlarında belediyeler, bu sınırlar dışında il özel idareleri, büyükşehir olan yerlerde Büyükşehir Belediyeleri ve Bakanlık tarafından yetki verilmesi durumunda Büyükşehir Belediye sınırları içerisinde ilçe belediyeleri yetkiliyken, 5393 sayılı Belediye Kanununda doğrudan belediye, belediye TOKİ işbirliği ya da Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın dâhil olduğu TOKİ ve belediye üçlüsü eliyle projeler yürütülmektedir.

---

<sup>13</sup> 5393 Sayılı Kanun 73. madde

Ancak bu yetki ve görev ayrımının özellikle 775 Sayılı Kanunun uygulama sürecinde karmaşaya neden olduğu gözlemlenmiştir. Belediye sınırları içindeki bölgelerin gecekondulu önleme bölgesi olarak ilan edilmesi kapsamında kamulaştırma yapma yetkisinin 775 sayılı Gecekondulu Kanununa uygun olarak TOKİ yerine ilgili belediyeye ait olduğu vurgulanmıştır<sup>14</sup>. 775 sayılı Gecekondulu Kanununda belediyeler tarafından gecekondulu bölgesinde yapılacak işlemlerde, belediye ve TOKİ arasındaki yetki ve görev ayrımının çizilmesi nedeniyle denetimin TOKİ kararlarına bırakıldığı gözlemlenmektedir. Ayrıca 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu<sup>15</sup> düzenlemelerine göre belediye tarafından alınacak kamu yararı ve kamulaştırma kararına uygun olarak yetki devri yapılabileceği, böylece TOKİ tarafından kamulaştırma yapılmasının da mümkün olabileceği anlaşılmaktadır. Bu durum, kamulaştırma sürecinin ikili olarak yürütülebilmesine ve yetki devrine imkân tanımaktadır (Aliefendioğlu ve Tanrıvermiş 2015).

Kentsel dönüşüm ve yenileme projelerinde süreç açısından ortaya çıkabilecek sorunlar genel olarak, kamusal harcamaların gereksiz artması, projelerin uygulanmasının gecikmesi ve hak sahiplerinin mağdur edilmeleridir. Bu sorunların ortaya çıkması projelerin farklı aşamalarında gerçekleşebilir. Ancak bu sorunların çözümü ortaktır. Projelerin güncel koşullara uygun olarak yönetilmesinde ve gerçekleştirilmesinde kamu kurumları, özel sektör ve meslek odaları ile halkın katılımının sağlanması gereklidir. Projeler sadece fiziki ortamın değişimi olarak görülmemelidir. Nüfus yoğunluğundan ulaşım problemlerine kadar süreçte etkili olacak tüm faktörler ön planda tutulmalıdır. Bütüncül planlama ve bakış açısı sağlanmaksızın uygulama aşamasına geçilmesi yukarıda açıklanan sorunların doğmasına neden olacaktır (Genç 2014).

Kentsel dönüşüm projeleri plansız ve hızlı kentleşmenin bir sonucudur. Nüfusun kontrolsüz olarak büyümesi teknik altyapı sorunlarına da neden olmaktadır. Kaçak ve plansız yerleşimlerin bulunduğu alanlarda düzenli altyapı sistemi kurgulanması mümkün değildir. Ülkemizde özellikle metropol kentlerde %50 oranını aşan kaçak yapılaşmadan bahsedilmektedir. İmar ve kent planlamasına aykırı olan kaçak yapılaşmanın bulunduğu

---

<sup>14</sup> Danıştay 6. Dairesi, E. 2013/7613, K. 2011/8144 sayılı ilamı.

<sup>15</sup> TC Resmi Gazete, Tarih: 24.12.2003, Sayı: 25326.

kentlere, dolayısıyla kaçak yapılara ve gayrimenkullere hangi yasalar uygulanmak suretiyle, ne şekilde altyapı hizmetlerinin götürüleceği sorunu ön plana çıkmaktadır. Geçmiş yıllarda kaçak yapılaşma etkilerinin yanı sıra gecekonduya yönelik aflar da altyapı sistemi açısından büyük sorun oluşturmuştur. Aflar genellikle yatayda tek katlı yapılara yönelik olsa da; yapının dikeyde çok katlıya dönüşmesine imkân sağlamıştır. Bu durum, teknik altyapı sistemi tarafından karşılanması mümkün olmayan yoğunluğa neden olmuştur. Son yıllarda gerçekleştirilen kentsel dönüşüm uygulamalarında da bu durumun benzerinin yaşandığı iddia edilmektedir. Özellikle kent merkezine yakın bölgelerde gerçekleştirilen projelerde, gecekonduların alanlarında eskiyen dokunun dönüştürülmesi sürecinde geçmişte o bölgede bulunmayan bir yoğunluk ortaya çıkarılmakta; kentsel altyapı durumu dikkate alınmamaktadır. Bu durum ise kentsel alanda altyapı yetersizliğine neden olmaktadır (Aliefendioğlu ve Tanrıvermiş 2015).

Kentsel alandaki yoğunluğun ve altyapı yetersizliğinin, imar planları için öngörülen nüfus tahminlerinden daha fazla arazinin imara açılması ile de ilgili olduğu tespit edilmiştir. Jeolojik, topografik ve diğer nedenlerle arazinin kısıtlı kullanımı söz konusu olabilmektedir. Tarihi ve kültürel alanların yoğun olduğu bölgelerde yapılaşma için arazi miktarı ve konut stoku yetersiz kalabilmektedir. Bu bölgelerde gerçekleştirilen arazi işlemlerinde idarelerin belirledikleri bedeller, genellikle hak sahipleri tarafından yeterli görülmemektedir. Ayrıca üretilen arazilerin yerleşim yerlerinden uzak oluşu da tepkilere neden olabilmektedir. Bu iki ayrı konu uyumsuzlukların doğmasında etkilidir. Her projenin içeriği ve amacı ortaya çıkacak sonuçları etkilemektedir. Bazı projeler temelinde mevcut sosyal ve kültürel yapıyı korumaya yönelirken, bazı projeler eskiyen kentsel dokuyu yıkarak yerine farklı bir kentsel alan yaratmayı amaç edinir. Ancak her projede elde edilecek sonuç, proje bölgesinde yaşayan halkın sosyo-kültürel çehresi ile bağlantılıdır. Bu durum projelerin benimsenmesi ve halk katılımının sağlanması açısından da önemlidir. Kabul gören projeler ekonomik açıdan gayrimenkul değerlerinin artmasına neden olacaktır (Aras ve Alkan 2007). Gayrimenkul değerindeki değişimle, projeye katılım arasında yakın ilişki olduğu söylenebilir.

Kentsel dönüşüm projelerinde yapıların yıkılması sonucu arsa haline gelen taşınmazların hangi şekilde değerlendirileceği hususu ayrı bir konu başlığını oluşturmaktadır. Bu

konuda yapılacak anlaşmalarda 2/3 çoğunluk aranmaktadır. Elbirliği halinde mülkiyetin söz konusu olması durumunda taşınmaz veya taşınmaz payları ortaklarının oybirliği şeklinde karar vermeleri; karar alınması mümkün değilse 4721 sayılı Medeni Kanunun<sup>16</sup> 703 maddesi gereği malın devri, topluluğun dağılması ya da paylı mülkiyete geçilmesi yöntemleri işletilmelidir. Bu yöntemler kullanılarak mülkiyetin sona erdirilmesi gerekmektedir. Eğer kat mülkiyeti ya da kat irtifakı söz konusuysa hisse oranları dikkate alınarak paydaşların 2/3 çoğunluğu ile arsanın değerlendirme yöntemi belirlenmelidir (Koçaklı 2016). Kentsel yenileme ve dönüşüm projelerinde yıkım işlemleri ardından, gayrimenkullerin tapuda yer alan sayfasında bulunan şerhlerin paylar üzerinde devam etmesi ayrıca şerhlerin tipi bakımından ayrı ayrı incelenmesi zorunluluğu bulunmaktadır.

#### **4.2 Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun Kapsamında Ortaya Çıkan Sorunlar**

6306 Sayılı Kanunun uygulama alanı, afet riski altında bulunan alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapılardır. Kanunda riskli yapı kavramı, ekonomik ömrünü tamamlamış, yıkılma riski altında bulunan ve ağır hasarlı yapılar olarak tanımlanmıştır. Tanımlanan riskli alan kavramı nedeniyle Kanun doğal afetlerin yaratabileceği risklerin ortadan kaldırılması ve kentsel alanın yenilenmesi amacı yönünden önemli bir düzenleme olarak kabul edilmiştir (Genç 2014). Riskli yapı tespiti konusunda karar verme yetkisi Bakanlar Kurulu'na aittir. Bu yetkinin kullanımı ise Bakanlığın teklifi durumunda dikkate alınmaktadır. Riskli yapılar konusunda Bakanlık resen harekete geçebileceği gibi taşınmaz malikleri de riskli yapılar kapsamında Bakanlığa ve ilgili idareye başvurabilir.<sup>17</sup> Riskli yapılar konusunda rapor düzenlenerek karar verilmektedir. Ancak her yapı için sadece bir rapor düzenlenmesinin, Kanunun amacına uygun olmadığı ve mülkiyet hakkının gereğinden fazla kısıtlandığı şeklinde yorumlar yapılmaktadır (Özsunay 2015).

6306 Sayılı Kanun kapsamındaki önemli düzenlemelerden biri maliklerin, riskli binaların yıkımı öncesi arsa payları oranının 2/3 çoğunluğu ile yapının yıkılıp yeniden yapılması

<sup>16</sup> TC Resmi Gazete, Tarih: 08.12.2001, Sayı: 24607.

<sup>17</sup> Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliği 5. madde

konusunda anlaşabilmeleridir.<sup>18</sup> Bu oran hak sahiplerine hangi büyüklükte konut ya da ticari alan verileceğini, katı ve yönünün ne olacağını tespiti aşamasında da dikkate alınmaktadır. Bu süreç sözleşme eklenme usulüyle de gerçekleştirilebilir. Burada dikkate alınması gerekli olan husus, hak sahiplerinin sahip oldukları hisselerde 2/3 oranında çoğunluğun aranacağı; paydaşlar arasında bu oranında aranmayacağıdır. Ancak uygulamada bu konu hakkında farklı bakış açılarının da bulunduğu görülmektedir. Kanunda 14.04.2016 tarihinde 6704 Sayılı Kanununun 23. maddesi kapsamında yapılan değişiklikle 2/3 çoğunluğun arsa üzerindeki yapının paydaşı olup olmadığı gözetilmeksizin dikkate alınacağı eklenmiştir. Bu ekleme sonucunda parsellerin tevhit, ifraz, terk, tescil, satış vb. işlemlere tabi tutulmasında yapının paydaşı olup olmadığına bakılmaksızın paydaşların 2/3 çoğunluğu karar verilmesi yolu açılmıştır. Riskli yapılar bakımından yetkili idareler il ve ilçe belediyeleridir. Belediyeler bu süreçte hak sahipleri ile çeşitli anlaşmalar yapmakta; bu anlaşmalarda mülk sahiplerine veya tapu tahsis belgesine sahip kimselere proje bölgesinde yapılacak yeni binalardan konut tahsis edilmektedir.

Projelerde genel olarak verilen vekâletler üzerinden işlemler yürütüldüğünden, tevhit, ifraz ve yeniden yapım aşamasında paylaşımlar yerel idare tarafından tespit edilmektedir. Kentsel dönüşüm ve yenileme projelerini oluşturan unsur yapı veya yapıların oluşturduğu topluluktur. 6306 Sayılı Kanunda 14.04.2016 tarihinde 6704 Sayılı Kanununun 23. maddesi kapsamında yapılan değişiklikle proje kavramı daha çok etap ve ada ölçeğinde yer alan uygulamalar olarak kabul edilmiştir. Proje bölgesindeki arsa payı sahiplerinin 2/3 çoğunluğu ile tüm kararlar alınabilmekle birlikte; uygulamada kararlar genel olarak belediyeler tarafından alınmakta sonrasında 2/3 çoğunluğa onaylatılmaktadır. Kentsel dönüşüm sürecinde karar alma sürecini hızlandırmak amacıyla düzenlendiği düşünülen bu hükümde, pay ve paydaş çoğunluğunun birlikte arandığını da ileri sürenler doktrinde bulunmaktadır (Özmen ve Aydın 2015). Uygulama açısından daha çok yasal düzenlemenin lafzının dikkate alındığını söylemek mümkündür.

---

<sup>18</sup> 6306 Sayılı Kanun 6. madde

Süreç yönünden tartışılması gerekli bir diğer konu ise 6306 Sayılı Kanunun uygulama açısından getirdiği yeniliklerdir. 6306 Sayılı Kanun, yürürlüğe girdiği 2012 yılından itibaren kentsel dönüşüm projeleri açısından öncelikli mevzuat haline gelmiştir. Kanun afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu bölgelerde güncel norm ve standartlara uygun yapı üretimi, sağlıklı ve güvenli yaşam alanları inşa edilmesi amacıyla tasfiye, yenileme ve iyileştirme sürecini içeren düzenlemeleri kapsamaktadır. Riskli yapıların dönüşümünü içermesi nedeniyle, riskli yapı kavramı ve riskli yapıya yönelik düzenlemeler kanunun içeriğinin sıklıkla tartışılmasına neden olmuştur (Karakocalı vd. 2017). Kanun yürürlüğe girdikten sonra yapılan bazı değişiklikler ile ilk halinde yer alan bazı düzenlemeler Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilmiştir. İlk değişiklik 14.04.2016 tarihli 6704 Sayılı Kanunun 21. maddesiyle 6306 Sayılı Kanunun 3. maddesine eklenen fıkradır. 6306 Sayılı Kanunun 3. maddesinin 7. fıkrası hükmü, “Bu Kanunun uygulanması için belirlenen alanların sınırları içinde olup riskli yapılar dışında kalan diğer yapılardan uygulama bütünlüğü bakımından Bakanlıkça gerekli görülenler, değerlendirme çalışmalarında yapının riskli olmadığı gözetilmek kaydıyla bu Kanun hükümlerine tabi olur” ifadesini içermektedir.<sup>19</sup> İlgili düzenlemeye göre, kanun kapsamında sadece riskli yapı ve alanlar değil, risk taşımayan ancak riskli bölgelerde yer alan taşınmazlar da düzenlemeye dâhil edilmiştir. Bu durumun kanunun amacına aykırı olduğu tartışılmıştır. 6306 Sayılı Kanunun ilk halinde de bu yönde düzenleme mevcut olup Anayasa Mahkemesi tarafından 27.02.2014 tarihli karar ile iptal edilmiştir. İlgili iptal kararında “...kanunla getirilen bu sınırlamanın, kamu yararı amacı taşıması dışında, kamunun yararı ile bireylerin temel hakları arasında kurulması gereken adil dengeyi bozmaması, ölçülü olması da gerekir. Dava konusu kuralla, “riskli olmayan yapılar” hakkında yapılacak uygulamalara ilişkin özel bir düzenleme öngörülmemiş, riskli yapılara ilişkin kurallara atıf yapılmıştır. Ancak anılan kurallar, yapıların riskli olması dikkate alınarak düzenlenmiş, kamu yararı ile bireylerin hakları arasında buna uygun denge oluşturulmaya çalışılmıştır. Menfaatler dengesi bu şekilde oluşturulan kuralların riskli olmayan yapılara uygulanması, Anayasa’nın 13. maddesinde temel hakların sınırlandırılmasının ölçütleri arasında yer verilen “ölçülülük” ilkesine aykırılık

---

<sup>19</sup> Söz konusu düzenleme, Anayasa Mahkemesi’nin 27.02.2014 tarihli, 2012/87 E. ve 2014/41 K. sayılı ilamı ile iptal edilmiş fakat 26.04.2016 tarihli 29695 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan 6704 Sayılı Kanunun 21. maddesi ile Kanunun 3. Maddesi 7. Fıkrası olarak 6306 Sayılı Kanuna eklenmiştir. Ancak bu ekleme de Anayasa Mahkemesi’nin E:2016/133, K: 2017/155, T: 15.11.2017 sayılı ilamı ile iptal edilmiştir.

oluşturmakta ve kamu yararı ile riskli olmayan yapı sahiplerinin hakları arasında kurulması gereken dengeyi bozmaktadır” ifadelerine yer verilmiştir. Hükümün, kanunun amacı ile çeliştiği ve kentsel dönüşüm uygulamalarındaki kamu yararı ölçütüne uygun olmadığı ileri sürülmüştür (Dinçer 2014). Riskli yapı kavramının sınırlarının çizilmesi bakımından iptal kararlarının yerinde olduğu kabul edilmiştir. Fakat uygulama sürecinde proje alanının tespiti açısından zorluklar yaşanabileceği anlaşılmıştır. Riskli alan kararlarına karşı açılan iptal davaları bu durumu kanıtlar niteliktedir. Danıştay tarafından görülen davalarda, çoğu riskli alan kararının zemin ve yapılaşma koşulları tespit edilmeksizin alındığı, bilimsel dayanağı olmadığı tespit edilmiştir. Bu davalarda öncelikle yürütmenin durdurulması kararı verilmiş, daha sonra alınan kararlar iptal edilmiştir (Çakallı 2015).

6306 Sayılı Kanun özelinde riskli yapıların gerek tespit edilmesi gerekse de yıkımlarının idare ya da Bakanlık tarafından gerçekleştirilmesi durumunda, masraflar yönünden tapuda arsa paylarına bloke konulabileceğine ilişkin hükümler Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilmiştir. Anayasa Mahkemesi tarafından taşınmazların devri ve tescil, tasarruflar, yıkım işlemleri yönünden yapılan birtakım düzenlemelerin iptal edilmiş olması uygulayıcılar tarafından yerinde görülmekle birlikte, halen idareye çok geniş yetkiler verildiği zaman zaman tartışılmaktadır.

Tescil, şerh, beyan ve terkin biçiminde gerçekleşen tapu işlemleri konusunda 6306 Sayılı Kanun’la gelen yeniliklerin uygulamada bir takım sorunlar yarattığı da görülmektedir. Bu bakımdan taşınmazların tapu sayfalarında bulunan şerhlerin özellikle paylı mülkiyet durumunda paylar üzerinde devam etmesi, bu durumun şerh, beyan ve terkin durumunda dikkate alınması gerektiği kabul edilmektedir (Ünal ve Başpınar 2016). Tasarruf yetkisini kısıtlayan şerhler de kapsama dâhil olmaktadır (Nomer ve Ergüne 2017). Bu konunun ayrıca kamu malları açısından incelenmesi zorunludur. Kamu malları, kamunun ortak kullanımına ayrılmış, kamu hizmetine tahsis edilmiş mallar ve sahipsiz yerlerden oluşmaktadır (Eren ve Başpınar 2014). 6306 Sayılı Kanun, bu alanlar yönünden tescil ve tahsis yetkisini ilgili kurum ve kuruluşa bırakmıştır.

### 4.3 Katılım ve Örgütlenme Sürecindeki Sorunlar

Kentsel dönüşüm sürecine halkın katılımının sağlanması, halkın dönüşüm ve yenileme sürecinde bilgilendirilmesi önemli bir konu başlığıdır. İdarelerin süreçte yetkilerini kullanırken açıklığı sağlaması gereklidir. Bu husus demokratik rejimin varlığı ile de ilgilidir (Üstün 2009). Katılım, kentsel kimliğini kaybeden, çöküntü alanı haline gelen kentsel mekânın günümüz modern yaşamına uygun hale getirilmesi için merkezi ve yerel idareler tarafından gerçekleştirilen projelere o bölgede yaşayan sakinlerin dâhil edilmesi, görüş ve önerilerinin alınarak karar verilmesini ifade etmektedir. Kentsel dönüşüm projeleri, bir bakıma o bölgede yaşayan kesime yaşanılır kentsel mekân üretme aracıdır. Ancak dönüşüm ve yenileme gerçekleştirilirken ve tarihsel yapılar korunurken müşterek ihtiyaçlara da cevap verilmesi gereklidir. Günlük hayatın devam ettirilmesi ve ihtiyaçların karşılanması dönüşümüne konu olacak bölgelerdeki halk açısından öncelikli sorundur. Bu nedenle projelerin ihtiyaçlara yanıt verecek şekilde oluşturulması için halkın katılımı, projelerin çeşitli aşamalarında gerçekleşebilir. Ancak temel olarak, halkın dönüşüm sürecinin başlangıcı olan hazırlık aşamasından başlamak üzere projeye dâhil edilmesi gereklidir. Halkın belediye meclisinde temsil edilmesi bir açıdan halkın katılımı olarak görülmektedir. Ancak belediye meclislerinde halkın fiili katılımı sağlansa da karar alma sürecine dâhil olmaları mümkün değildir. Karar alma sürecinde gerçekleştirilen halk toplantılarında halkın görüş, istek ve önerileri alınabilir. Bu şekilde idareler, kendilerini yükümlülük altına sokmaksızın halkı bilgilendirebilir (Kalabalık 2005).

Halkın kentsel dönüşüm projelerine katılımının sağlanması bakımından bir diğer yöntem ise idareler tarafından yürütülecek saha araştırmalarıdır. Saha araştırmaları açısından öne çıkan ölçüt ise anket uygulamalarıdır. Proje alanında anket uygulamaları, halkın dönüşüm ve yenileme uygulamalarına bakışının ve taleplerinin belirlenmesinde önemli bir araçtır. Yerel idareler tarafından yapılan bu tespitler sonucunda gerekli adımlar atılabilmektedir. Hak sahiplerinin ve halkın karar alma sürecine katılımı açısından sivil toplum kuruluşları da etkilidir. Bu kuruluşlar siyasi ve idari otoriteler üzerindeki etkisi sayesinde halkın istek ve ihtiyaçlarının dile getirilmesini sağlamaktadır. Bir bakıma sivil toplum kuruluşları, halkın taleplerinin yansıtılmasında baskı aracı olarak kabul edilmektedir. İdareler, bu baskı karşısında halkın taleplerine ve gereksinimlerine uygun kararları almak durumunda



kalırlar. Oy oranlarını arttırmak ve toplumsal düzeni sağlama amacıyla hareket eden idareler, organize olarak hareket eden sivil toplum kuruluşlarının karşısında olmak istemeyeceklerdir. Karar alma sürecinde halk tarafından yerel ve ulusal medyanın etkin şekilde kullanılması da bir araçtır. Yerel sorunların ulusal boyutta yankı bulması, halkın taleplerinin dikkate alınması sonucunu doğurabilmektedir (Kalabalık 2005).

Halk katılımının yetersiz olduğu veya idareler ile sivil toplum kuruluşlarının karşı karşıya geldiği projelerde yaşanan sorunlar geçmişte sıklıkla yaşanmıştır. Halkın taleplerini dikkate almayan veya yasal mevzuata uygun olarak şekillenmeyen projeler gecikmeye uğramakta; hatta yargı kararları sonucu iptal edilmektedir.<sup>20</sup> Halkın katılımının sağlanması açısından dikkate alınması gerekli olan hususlar bulunmaktadır. Halkın ve hak sahiplerinin, projelerin karar alma sürecinde meclis ve halk toplantılarına katılımı mümkündür. Ancak genel olarak bu toplantılara katılan kesimin taleplerinin ve ihtiyaçlarının dinlenilmesi, bu taleplerin ve ihtiyaçların bağlayıcı olduğu anlamına gelmemektedir. İstek ve öneriler tavsiye niteliğindedir. Halkın ve hak sahiplerinin görüş ve taleplerinin bağlayıcı olmaması, alınacak kararların ihtiyaçlar ve taleplerle çatışma riskini doğurmaktadır. Çünkü idareler, her ne kadar talepleri ve görüşleri dikkate alsalar da kendi çıkarlarına ters düşecek kararlar almama eğilimindedirler. Böyle durumlarda halktan kopuk ve proje bölgesine uygun olmayan kararlar alınabilmektedir (Üstün 2009).

İnşaat sektörünün son on yılda en üretken finansal araçlardan biri haline geldiği tartışmasızdır. Öyle ki özel sektör ve kamu tarafından gerçekleştirilen projeler, zamanla yatırım ve rant aracı olarak da görülmeye başlamıştır. Projelerde genellikle katılım ve örgütlenme, süreç içerisinde yasal kapsamı olmaksızın kendiliğinden gerçekleşen bir hal almaktadır. Katılımı ve örgütlenmeyi zorunlu kılan yasal düzenlemeler bulunmamaktadır. Bu konuda yasal düzenleme yapılması gerektiği geçmişte tartışıldığı gibi günümüzde de tartışılmaktadır. Latin Amerika ülkelerinde benimsenen yasal ve siyasi olarak kabul görmüş örgütlenme anlayışından hareketle, katılım konusunda yasal ve kurumsal çerçeveye ihtiyaç duyulduğu öne sürülmüştür (Robert 1999).

---

<sup>20</sup> Danıştay 6. Dairesi, E: 2015/5196, K:2016/7403, T: 16.11.2016.

Karar alma sürecinde katılımın gerçekleşmesi Türkiye'ye daha çok meclis üyelerinin niteliğine ve çalışma yöntemlerine bırakılmıştır. Halkın toplantılara katılımının serbest olması tek başına yeterli gözükmemektedir. Çünkü toplantı gündeminin ve ayrıntılarının halkla paylaşılmaması yöneticiler ile halk arasında güvensizlik ortamı oluşturmaktadır. Ortaya çıkan iletişim eksikliği projenin kabul görmesini zorlaştırmaktadır. Gerçek bir katılım ve örgütlenme sürecinde doğru ve güvenilir bilgiye ulaşma önemlidir. Bu nedenle kentsel dönüşüm ve yenileme süreciyle ilgili olan toplumun her kesiminin, yerel yönetimlerin icraatlarını ve planlamalarını doğrudan kaynağından öğrenme hakkı olduğu kabul edilmektedir (Ataöv ve Osmay 2007). Katılım, kentsel alanın planlamasının o bölgede yaşayacak kesimin taleplerine göre şekillendirilmesini ifade etmektedir. Projelerde halkın nasıl bir çevrede yaşamak istediği sorgulanmalı, son söz mutlaka o bölgede yaşayacak kesime ait olmalıdır. Projelerde park, okul, spor alanları vb. yapılar kullanıcı taleplerine göre şekillendirilmelidir. İnsanların bir bölgede gerçekleşecek kentsel dönüşüm ve yenileme projesini kabullenmesi, projelerin başarısı açısından ön koşulu oluşturmaktadır. Bu nedenle halkın ikna edilmesi ve halkla diyalog kurulması önemlidir.

Kentsel dönüşüm uygulamalarının sosyal programlarla da desteklenmesi gereklidir. Sosyal ve kültürel açıdan desteklenmeyen projelerin tam anlamıyla amacına ulaşması mümkün değildir. Katılımı arttırıcı ve destekleyici yapılanmalar desteklenmelidir. Son yıllarda özellikle Avrupa'da yerel yönetimlerin değişen rolü ve nitelikleri dikkate alındığında, halk odaklı projelerin ön planda tutulduğu anlaşılmaktadır (Çukurçayır 2003). Katılım açısından önem taşıyan bir diğer husus ise katılımın boyutu ve katılacak kesimin temsil ettiği gruptur. Yani katılım sağlayacak grubun neyi ve kimi temsil ettikleridir. Çünkü katılım makro ölçekli planlarda farklı, yerel ölçekli planlarda farklı şekilde gerçekleşebilir. Katılıma ilişkin değerlendirmenin benzer şekilde yapılması bu nedenle mümkün değildir. Nazım imar planları, ulaşım ve altyapı gibi uygulamaların her birinin kendi ölçeğinde incelenmesi gerekmektedir. Çünkü makro ölçekli projelerde daha çok sivil toplum örgütlerinin (TMMOB ve bağlı odalar, Esnaf Odaları vb.) katılım sağlaması, yerel proje boyutunda ise hak sahipleri ve kiracıların katılım sağlaması beklenir.

Türkiye’de gerçekleşen çoğu kentsel dönüşüm projesinde güçlü kamu sektörü katılımından bahsedilebilir. Bu durum Avrupa’da gerçekleşen projelerde de görülmektedir. Hedeflere bağlı olarak kalkınma kuruluşları, üniversiteler, bölgesel ve ulusal temsilciler bu süreçte rol alırlar. Yerel halk tarafından her zaman kabul görmeseler de bu katılımcılar projelerde önemli görevler üstlenirler. Çünkü bu katılımcılar, kaynaklara ve etkilime gücüne sahiptirler (Turok 2004). Projelerde gönüllü gruplar da rol alabilmektedir. Bu gruplar menfaat ve kar amacı gütmeyen kuruluşlar olabileceği gibi topluma fon sağlayan gruplar da olabilir. Gönüllü grupların sürece dâhil edilmesi özellikle yoksul kesime sosyal ve ekonomik hizmetlerin götürülmesi açısından önemlidir. Bu açıdan gönüllü gruplar bir politika unsuru olarak da görülmektedir. Çünkü bu gruplar o bölgedeki sorunlar konusunda bilgi sahibidir ve halkla yakın ilişkileri bulunmaktadır.

Son yıllarda katılım konusunda ön plana çıkarılan konularda biri de katılımın yerel de olduğu kadar kurumsal olarak da desteklenmesi gerekliliğidir. Ancak bu iki olgunun gerçekleşmesi bazı şartlara bağlıdır. Öncelikle yerel halkın, fiili olarak planlama sürecine katılması sağlanmalıdır. Yerel halk barınma ve çalışma şartları konusunda söz sahibi olmalıdır. Sonraki aşamada kurumsal aktörlerin seçenekler üzerinde pazarlık yapma gücüne ve yeterliliğine sahip olması beklenmektedir. Son aşama ise tüm uygulamanın, yeterli bilgi ve donanıma sahip aktörler tarafından gerçekleştirilmesidir. Ancak tüm bu sürecin eksiksiz olarak işletilebilmesi için aktif katılım yanında yerel bağlılık da aranmaktadır. Proje bölgesinde var olan bağlılık derecesine göre planlama sürecinin incelenmesi gereklidir. Bir bölgede yaşayan kesimin kendi mahalleleri ile ilgili projeleri yaşam kalitelerinin artması olarak değerlendirmesi durumunda karar vericiler ve uygulayıcılar harekete geçebilecektir. Bu potansiyelin ortaya çıkabilmesi için projenin ilk aşamada insan yaşamı koşullarını iyileştirmesi amacına yönelik olması gerekir. Projenin ekonomik potansiyeli ikinci plana atılmalıdır. Ayrıca planlayıcılar ve yöneticiler, dönüşüm ve yenileme projelerinde katılım olgusunu piyasa koşullarına bırakmamalıdır. Çünkü piyasa mekanizmasının devreye girdiği durumlarda rantal beklentiler ön plana çıkmaktadır. Bunun yerine sosyal ve ekonomik açıdan güce sahip olmayan kesimin haklarının korunması için kamu kurumları ve yerel yöneticiler aktif rol üstlenmelidir (Ökten 2008). Ancak bu durumda tüm grupların haklarının korunması mümkün olacaktır.

Katılımlı planlama süreçleri, bilgi dolaşımının açık olduğu ve herkesin eşit düzeyde temsil edildiği projelerde ortaya çıkmaktadır. Demokratik ve katılımcı projelerin gerçekleşmesinde bu durum önemlidir. Kentle ilgili kararlara toplumun her kesiminin katılması, proje sonrası ortaya çıkabilecek uyuşmazlıkları da engelleyecektir. Açık diyalog kanallarının oluşturulması ile her kesimin eşit düzeyde söz alması mümkün olacaktır. Bu yöntem projelerdeki hak ihlallerinin ve iptallerin engellemesinde önemli bir araç olarak kabul edilmektedir (Ataöv ve Osmay 2007).

Türkiye’de kentsel dönüşüm ve yenileme projelerinde yerel yönetimlerin ikna etmeye yönelik katılım anlayışını benimsediği iddia edilmektedir. Uzlaşma yönteminden uzaklaşılması durumunda proje bölgesindeki problemlerin ve gereksinimlerin tespit edilmesi de zorlaşmaktadır. Bu durum projede spekülasyonların doğmasına neden olmaktadır. Örneğin tezde değinilen Tarlabası projesinde olduğu gibi hak sahipleri yapılan pazarlıklarla proje alanından uzaklaştırılmak istenilmiştir. Benzeri bir durum Sulukule örneğinde yaşanmıştır. Proje bölgesinde yeterli bilgiye sahip olmayan halkın, mülklerini satmaya zorlandığı iddia edilmiştir (Özden 2010). Bu örneklerden yola çıkılarak kentsel dönüşüm uygulamalarının çok ortaklı olarak yürütülmesi gerektiği sonucuna ulaşılmıştır. Projelerin finansal, kurumsal ve yasal altyapısının bulunması zorunludur.

Kamu sektörünün, farklı kesimlerden temsilcilerle birlikte çalışması gerekebilir. Ya da kamu sektörü, özel sektör ve yerel halkı sürece dâhil edebilir. Batı Avrupa uygulamaları incelendiğinde “*alana özgü yönetim planlaması*” yöntemiyle birçok sektörü bir araya getiren projeler uygulanmıştır. Örgütlenme aşamasında sürece kar amacı gütmeyen kuruluşlarda dâhil olmuştur. Bu yapı gelişmiş Batı Avrupa ülkelerinde kamu sektörü açısından kabul görmüştür (Ataöv ve Osmay 2007).

Katılım ve örgütlenme konusu kentsel dönüşüm projelerinde son yıllarda ön plana çıkarılmıştır. Yerel şartların projeleri şekillendirmesi, yerel aktörlerin sürece dâhil olması katılım ilkesi üzerine inşa edilmiştir. Ancak katılım, kurumsal olduğu kadar toplumsal, kültürel ve ekonomik koşulların da sağlanmasına bağlıdır. Bu nedenle proje bölgesinde yerel idareler kadar hak sahiplerine ve proje bölgesinde yaşayan kesime de görevler

düşmektedir. Dönüşüme konu olan bölgede yerel halkın sorunlara ilişkin yeterli bilgiye sahip olması, çözümlere ve alternatiflere ilişkin politikaların üretilmesinde rol alması gereklidir. Yerel halkın ve hak sahiplerinin bilgiye ulaşma konusunda sorumluluğu tamamen yerel idareye bırakması doğru bir yaklaşım değildir. Yerel halkın, projenin hazırlık aşamasından uygulama sürecine kadar projeye ilişkin tüm konulardan haberdar olmaya çalışmaları gerekmektedir. Aksi takdirde projenin olumlu ya da olumsuz içeriği hakkında gerektiği kadar bilgiye sahip olamazlar. Katılımın başarıyla gerçekleştirilmesi durumunda hak sahiplerinin, idarenin ve projeden etkilenen kesimin elde edeceği kazanımlar;

- Kararların içeriğinde ve özelliklerinde meydana gelen artış,
- Projenin maliyeti ve süresindeki eksilme,
- Hak sahipleri ile oluşan uzlaşma koşulları,
- Projenin uygulanmasının kolaylaşması,
- Projeye duyulan güvenin artması, meşruluğun sağlanması,
- Kamusal beklentilerin ve kararların öngörülmesi olarak sıralanabilir (Sanoff 2006).

Katılımın gerçekleştirilmesi kentsel dönüşüm ve yenileme projelerinin hedeflerine ulaşması bakımından önemlidir. Bu bağlamda katılıma yönelik yöntemler;

- Kamusal örgütlerle gerçekleştirilen görüşmeler,
- Geçici iş ortaklıkları,
- Tanıtıcı ve bilgilendirici halk toplantıları,
- Kamuoyuna bilgilendirme sağlayacak ilan ve broşürler,
- Danışmanlık meclisleri ve örgütleri,
- Anket ve referandumlardan oluşmaktadır (Özden 2008).

Katılımın aktif olarak gerçekleştirildiği projelerde yerel idarelerin kaynaklarını rant çevrelerine aktarmadığı ve halkın denetiminin açık olduğu saydam proje yönetimi ortaya çıkmaktadır (Çukurçayır 2008). Dünyada birçok ülkede olduğu gibi, Türkiye’de de yerel

idarelerin yetkileri gün geçtikçe genişlemektedir. Bu noktada katılımı zorunlu kılan düzenlemeler olmasa da katılımı teşvik edici düzenlemelerden söz edilmesi mümkündür.

5393 sayılı Belediye Kanununda yer aldığı üzere hemşerilerin belediyenin karar ve hizmetlerine katılma, belediyenin faaliyetleri hakkında bilgilenme ve yardımlardan faydalanma hakları vardır. Kanun ayrıca üniversitelerin, kamu kuruluşlarının, sendikaların, STK'ların ve uzmanların sürece dâhil edilmesi yönünde düzenleme yapmıştır. Belediyelerin yasalara bağlı olarak karar vermesi ve mali görevlerini yerine getirmesi ayrıca düzenlenmiştir<sup>21</sup>. Ayrıca kent konseyi, yerel yönetimlerin ve kentte yaşayanların hak ve menfaatlerinin korunması, dayanışma ortamının oluşması için ayrıca görevlendirilmiştir. Bu düzenlemelerle amaç yerel idarelerin yerine getirdiği görevlerde ve hizmetlerde etkinliğin sağlanması, tasarruf ve verimliliktir. Katılımın sağladığı pozitif etki, projelerde ulaşımdan altyapı hizmetlerine kadar her alanda görülebilir (Esen 2008).

#### **4.4 Uzlaşma Sürecinde Ortaya Çıkan Sorunlar**

Kentsel alanda meydana gelen değişimler, ekonomik, sosyal, kültürel ve politik müdahaleler sonucu ortaya çıkmaktadır. Bu müdahaleler, farklı aktörler tarafından gerçekleştirilmektedir. Kentsel dönüşüm projelerinde, politik ve sosyo-kültürel çözümler de gerekli olabilmektedir. Bu nedenle projede yetkili kurum ve kuruluşların ortak hareket etmesi gereklidir. Önceki başlıklarda da değinildiği üzere aktörler genel olarak kamu ve özel sektör, gönüllü kuruluşlar ile yerel halktır. Her aktörün, proje kapsamındaki etkililiği birbirinden farklıdır. Proje geliştirme ve uygulama aşamalarının başarılı olması birçok şarta bağlıdır. Proje bölgesinin doğru seçimi, mevcut durum analizi ile ihtiyaçların tespiti öne çıkan şartlardır. Ancak ihtiyaç analizinin kısa ve uzun vadeli olarak incelenmesi gerekmektedir. Çünkü hak sahipleri ve kiracılar özelinde, mahalle ve proje ölçeğinde değerlendirme yapılmalıdır. Kentsel alandaki gelişimin sürekli hale getirilmesi, sorunlara uygun çözümlerin üretilmesi için hak sahipleri ve kiracılar ile anlaşılması gerekmektedir. Uzlaşma süreci öncesi belirlenen hedefler doğrultusunda projedeki sosyo ekonomik koşullar, konut ve işyeri alanları, tahsis durumları, imar hakları ve fiili kullanım şekilleri

---

<sup>21</sup> 5393 Sayılı Kanun 13. madde

tespit edilmelidir. Halkın beklentilerinin ve maliklerin projeye bakış açılarının uzlaşma görüşmeleri öncesi öngörülmesi önemlidir. Bu ön incelemelerin yapılması ile projedeki kapasite ortaya çıkmakta; projenin tasarım biçimi şekillenecek ve inşaat aşamasına geçilmesi mümkün olmaktadır. Aksi takdirde projenin uygulama aşamasına geçmesi imkânı doğmamaktadır (Aliefendioğlu ve Tanrıvermiş 2015).

Kentsel yenileme ve dönüşüm uygulamalarında verilerin toplanması ile analiz sürecinde elde edilecek sonuçlar, proje bölgesindeki imar koşullarının belirlenmesinde büyük önem taşımaktadır. Projenin uygulanacağı alandaki yapıların özellikleri ile yapım yöntemleri, kira gelirleri ve gayrimenkul değerini etkileyecek diğer faktörlerin ayrı ayrı tespit edilmesi imkânı doğar. Ayrıca yapıların sınıflandırılması, yıkım, inşaat ve proje geliştirme konu başlıklarında karar verilmesi mümkün olur. Yapılan tüm incelemeler sonucu proje alanında inşa edilecek yapıların adedi ve türü tespit edilir. Uzlaşma sürecinin bu incelemeler ve tespitler olmaksızın başlatılması projeye uygun tekliflerin yapılmasını engeller. Bununla birlikte, imar planı ve kamu yararı kararının iptaline yönelik farklı nedenlere dayalı olarak açılacak davalarda, proje bölgesindeki mevcut durumu yansıtan ve yapıların neden olduğu olumsuz koşulları içeren gerekçeler altlık olarak kullanılabilir.

Uzlaşma görüşmeleri, proje bölgesindeki mevcut yapıların kullanıcısı olan insanların ve hak sahiplerinin sosyal, ekonomik ve kültürel kriterlerine göre şekillenir. Çünkü proje bölgesindeki mekânların fiyatlandırılması bu kriterlerden bağımsız değildir. Bir sonraki aşamada proje bölgesinde yapılacak değerlendirme çalışmaları şekillenir ve halkın katılımı beklenir. Halkın projeye katılımı ve istekliliği doğal olarak uzlaşma görüşmelerini de etkilemektedir. Değerleme açısından, proje bölgesinin analizi bu nedenle önemli yer tutmaktadır (Aliefendioğlu ve Tanrıvermiş 2015).

Proje, çalışma yapılacak proje bölgesinde kullanıcı olan ve proje sonrasında inşa edilecek konutlarda yaşamını devam ettirecek kesimin projeden beklentileri, inşa edilecek bağımsız bölümlerin tipi ve özellikleri değerlendirilerek şekillenmeli ve hak sahiplerinin görüşleri alınarak proje bölgesinde yaşam kalitesinin hangi açılardan artırılması gerektiği incelenmelidir (Aliefendioğlu ve Tanrıvermiş 2015). Uzlaşma görüşmeleri tüm bu açıklanan uygulamaların zamanında yerine getirilip getirilmemesine göre başarılı ya da

başarısız olmaktadır. Çünkü uzlaşma görüşmelerinin kentsel dönüşüm projelerinde tikanmasının en önemli nedenlerinden biri projenin hak sahipleri ve kullanıcılar tarafından yeterince anlaşılabilmesi ya da projenin, proje bölgesinde kullanıcı olan kesimden tamamen uzaklaşarak şekillendirilmeye çalışılmasıdır. Proje alanındaki yaşam koşullarının devam ettirilmesi, yaşam standartlarının yükseltilmesi, sosyal ve kültürel yaşamın etkin hale getirilmesi, toplumun eşit koşullar altında yaşaması uzlaşma görüşmelerinde dikkate alınması gerekli olan konu başlıklarıdır. Proje alanındaki m<sup>2</sup> birim fiyatlarının gayrimenkullerin güncel değerine göre tespit edilmesi, bu açıklananlar kapsamında yeterli değildir. Çünkü uzlaşma süreci bir bütün halinde proje değerleriyle iç içedir. Projede yer alan mekânların ve değerlendirme uygulamaları sonucunda elde edilen verilerin, yerel halkın istek ve beklentilerden uzaklaşması süreci olumsuz yönde etkilemektedir.

Değerleme açısından, taşınmazın önceki değeri ile projenin uygulanması sonrası hak sahiplerine verilecek taşınmaz değeri arasında ilişki kurulması gereklidir. Bu durum projedeki konutların şerefiyelendirilmesi<sup>22</sup> aşamasında da dikkate alınarak, hak kaybının önüne geçilmelidir. Uzlaşma sürecinin başarılı olmamasında bir diğer etken taşınmazlar yönünden şerefiyelendirme uygulamasının gerektiği gibi uygulanmamasıdır. Proje sürecinde maliklere ve hak sahiplerine verilecek taşınmazların arsa payları, konumu, bağımsız bölüm net ve brüt alanları, yönü, soğutma ve ısıtma olanakları, manzara gibi kriterleri dikkate alınmalıdır. Çünkü bu parametrelerin tamamı taşınmazın değerine etki etmektedir. Taşınmazların değerinin doğru şekilde analiz edilmemesi ya da değer düzeltmenin gereği gibi uygulanmaması sürecin başarısız sonuçlanmasına neden olabilmektedir (Ülger 2010). Türkiye’de gerçekleştirilen dönüşüm projelerinde özellikle şerefiyelendirme işlemlerinin gereği gibi yapılmadığı, yapılan işlemlerin de bilimsel dayanağının bulunmadığı gözlemlenmektedir. Bu durum hak sahiplerinin memnuniyetsizliğine neden olmaktadır. Proje bölgesinde, proje öncesi taşınmaz değeri ile proje sonrasındaki taşınmaz değeri arasında ilişkinin objektif kriterlere göre tespiti zorunluluğu bulunmaktadır.

---

<sup>22</sup> Gayrimenkulün bulunduğu konum özelliklerine göre değerinin değişimi



Uzlaşma görüşmeleri, hak sahiplerine sunulan imkânlar ve planlanan proje kapsamına göre şekillenmektedir. Hak sahipleri genel olarak, proje bölgesinde yaratılan ranttan pay alma eğilimindedirler. Bir başka deyişle, hak sahipleri proje bölgesinde oluşacak değer artışından kendilerine düşecek kısmı talep etmektedirler. Bu değer aynı bölgede bulunan hatta aynı cadde sokakta yer alan konut, işyeri ve ofis için dahi farklılık göstermektedir. Taşınmazların değerleri birbirlerinden farklı olduğu gibi proje sonrası ortaya çıkacak olan değer de değişken olacaktır. Proje bölgesinde taşınmazların değerlendirilmesi gelecekte oluşması muhtemel fiyat artışlarına göre şekillenmemektedir. Hak sahiplerinin bu nedenle kentsel dönüşüm ve yenileme projelerinden olumsuz etkilendiği zaman zaman gündeme getirilmektedir. Ancak bu durumun gerçeği yansıttığı söylenemez. Çünkü proje bölgesindeki taşınmazların değerlemesinin güncel koşullara göre şekillenmesi doğaldır. Aksi takdirde hak sahiplerinin gerçekleştirmediği ve sorumluluk altına girmediği kentsel planlamadan kar etmesi söz konusu olmaktadır. Proje sürecinde şerefiyelendirme yöntemi kullanılarak; konutların ya da ticari alanların değerini etkileyebilecek kriterler tespit edilmektedir (Aliefendioğlu ve Tanrıvermiş 2015).

Projelerde yer alan fonksiyonel özelliklerin tamamı değeri etkileyecek kriter olarak göz önünde tutulmalıdır. Uzlaşma sürecinde hak sahiplerinin dikkate aldığı en önemli konulardan biri, proje sonrası bölgede oluşacak taşınmaz değerinin ne olacağıdır. Çünkü bu tespitle hak sahipleri, projenin taşınmaz değerlerine pozitif etkisinin boyutunu tespit etmektedir. Bu düşünceden hareketle uzlaşma görüşmelerinin ve hak sahiplerini ikna sürecinin projenin yapısıyla da ilgili olduğu ortaya çıkmaktadır. Hak sahipleri, kentsel yenileme ve dönüşüm projelerinde daha çok nasıl kazanç elde edebileceklerini düşünürler. Kendilerine teklif edilen taşınmaz alanının büyüklüğü, mimari yapısı ve nitelikleri karar vermede önemli bir etkidir. Bu bakımdan projelerde kapalı alan kayıplarının en düşük seviyede tutulması önemlidir. Özellikle konutlarda brüt-net oranının minimuma yakın olması beklenir (Aliefendioğlu ve Tanrıvermiş 2015).

#### **4.5 Kamulaştırma Uygulamaları ve Mülkiyet Hakkına İlişkin Sorunlar**

Kentsel dönüşüm ve yenileme projelerinde öne çıkan sorunlardan biri de yasal ve yönetsel sorunlardır. Projelerdeki yasal durumun ve kaynakların tespiti ayrı bir konu başlığını

oluşturmaktadır. Projeler yasal düzenlemelere dayalı olarak yürütülmedikçe uygulamaya geçirilmesi zorlaşmakta, hatta imkânsızlaşmaktadır (Özden 2006). Türkiye’de kentsel alandaki planlama sisteminin temeli 3194 sayılı İmar Kanununa dayanmaktadır. İmar Kanunu, bir taşınmazın kullanım şeklinin imar planlarıyla şekilleneceğini düzenlemektedir. Kentsel dönüşüm projelerinin 3194 Sayılı Kanunda yer almaması, planlama ile kentsel dönüşüm uygulamalarının farklı araçlar olarak değerlendirilmesine neden olmuştur. Hâlbuki kentsel yenileme ve dönüşüm projeleri kentsel alanı şekillendirmede kullanılan bir planlama disiplini. Ancak son yıllarda birçok kentsel dönüşüm projesinin ortaya çıkması, kentsel dönüşümün, planlamanın alternatifi olarak görülmesine yol açmıştır. Kentsel alan planlamasına uygun olmayan projeler, sosyal ve teknik yönden yetersiz kentsel mekânların meydana gelmesine sebep olmuştur (Üstün 2014). Planlama ilkelerine aykırı ve yasal boyutu eksik projeler, sağlıklı kentsel alanlar ortaya çıkarmak yerine, ranta dayanan ve konut sayısına göre şekillenen yaşam alanları meydana getirmiştir. Planlama disiplinin yasal eksenden sapması, kentsel alanda sorunlu bölgelerin oluşmasına neden olmuştur (Saraç 2014, Tanrıvermiş vd. 2017).

Kentsel dönüşüm projelerinde taşınmaz malikinin rızası olmadan taşınmazın idare adına devri gerçekleştirilememektedir. Taşınmaz malikinin muvafakati olmaması durumunda idare tarafından kamulaştırma bedelinin tespiti davası açılır. Bu dava etki ve sonuçları bakımından özel mülkiyet üzerinde gerçekleşmektedir ve mülkiyet hakkının sona erdirilmesi açısından önemlidir. Uzlaşma görüşmeleri ve oranı, kamulaştırma bedelinin tespiti davalarının sayısını da etkilemektedir. Bu davalarda mülkiyet hakkının korunması ön planda tutulmaktadır. Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi’nde de (AİHS) önem atfedilen mülkiyet hakkı etkin bir koruma altındadır. Bireylerin bu hakkı uluslararası sözleşmelere konu edilmiştir. Öyle ki, bu hakkı çiğnenen birey sözleşmenin tarafı olan devlete karşı Avrupa İnsan Hakları Mahkemesine (AİHM) başvurabilmektedir. Ayrıca bireyin sözleşmenin tarafı olan devletin vatandaşı olma koşulu da bulunmamaktadır. AİHS’nin Ek 1 Nolu Protokolü 1. Maddesinde; “Her gerçek ve tüzel kişinin mal ve mülk dokunulmazlığına saygı gösterilmesini isteme hakkı vardır. Bir kimse, ancak kamu yararı sebebiyle ve yasada öngörülen koşullara ve uluslararası hukukun genel ilkelerine uygun olarak mal ve mülkünden yoksun bırakılabilir” denilmektedir (Avcı 2015).

Türkiye’de kentsel dönüşüm yoğun göç ve hızlı kentleşme sonucu ortaya çıkmış; insanların konut ihtiyacı farklı araçlarla da olsa giderilememiştir. Gecekondu kavramının, kentsel alan planlamasında bir sorun olarak görülmesi ilk defa yasal olarak düzenleme yapılması gereksinimini doğurmuştur. 775 Sayılı Kanunun bu şekilde ortaya çıktığı söylenebilir. Gerçekten Türkiye’de kentsel alan planlamasında geçmişten günümüze tek başına neden olmamakla birlikte çarpık kentleşme ve kültürel alanların yok edilmesinde, düzensiz yapılaşmada, kentsel alanın çöküntü haline gelmesinde gecekondu sorunu etkilidir (Saraç 2014). Ancak 775 Sayılı Kanundan başlamak üzere yapılan yasal düzenlemelerin amacına ulaştığını ya da yeterli olduğunu söylemek mümkün değildir. 2000’li yıllara kadar gecekondu, kentsel alan planlamasında büyük bir sorun olarak varlığını devam ettirmiştir. 2000’li yıllar sonrası ise bu sorunun çözümü için kentsel dönüşüm projelerine başvurulmuştur.

775 Sayılı Kanundan sonra yapılan yasal düzenlemeler arasında 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ayrı bir noktada bulunmaktadır. Çünkü konut ihtiyacının karşılanması için yapılacak çalışmalar, konut inşa edeceklerin tabi olacakları düzenlemeler, inşaat teknikleri ile devletin sağlayacağı destekler bu kanunda düzenlenmiştir. Kanunun TOKİ’yi gecekondu alanlarının dönüştürülmesi konusunda yetkili kılması Türkiye’de yeni bir dönemin başlamasında ilk adım olmuştur. TOKİ, böylece konut ve sosyal alanların üretilmesinde yetkili hale gelmiştir. Buna ek olarak 2012 yılında kabul edilen 6306 Sayılı Kanunla riskli alanlar konusunda TOKİ’ye bir takım görevler yüklenmiştir. Bu görevlerden bazıları ferdi ya da toplu konut kredisi verilmesi, gecekondu alanlarının dönüştürülmesi, toplu konut alanlarına arsa tahsis edilmesi, okul, sağlık ve spor tesisi, çocuk parkları vb. tesisler için yatırım ve işletme kredisi sağlanması, küçük sanayi ve işletmelerin krediler aracılığıyla desteklenmesidir (Saraç 2014). 6306 Sayılı Kanunla yasal mevzuat karmaşasının bir bakıma giderildiği de söylenebilir. Çünkü Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun yürürlüğe girmesi ile birlikte afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu bölgelerde tasfiye, iyileştirme ve yenileme çalışmalarına ilişkin esaslar düzenlenmiştir ve yasal mevzuat eksikliği ortadan kaldırılmıştır. Bu süreçte Çevre ve Şehircilik Bakanlığı etkin rol üstlenmeye başlamıştır.

Türkiye’deki yasal düzenleme ve koordinasyon eksikliği, son yıllara kadar kentsel dönüşüm projeleri önündeki en önemli engellerden biri olarak görülmüştür. Hatta 6306 Sayılı Kanuna rağmen düzenlemelerin yeterli düzeyde olmadığı öne sürülmüştür. Yerel yönetimlere yönelik yasal eklemelerle birlikte eleştiriler artmıştır. Eleştiride bulunanlar yasal düzenlemelerin, sermayeye yönelik olduğunu ayrıca inşaat sektörünü zengin etme amacıyla hazırlandığını iddia etmişlerdir. Bu düzenlemelerin kamu yararı amacından saptığı öne sürülmüştür (Genç 2014). Rant ve finansal kaynak arayışının kentsel dönüşüm projelerini tetiklediği iddia edilmiştir. 5366 Sayılı Kanun ile 5393 Sayılı Kanunun 73. maddesinde yer alan düzenlemelerden daha ayrıntılı kentsel dönüşüm uygulamaları öngören 6306 Sayılı Kanunun temel hak ve özgürlükleri ihlal ettiğine, yetki ve usul tartışmalarına neden olabileceğine, rant amaçlı olarak hazırlandığına ilişkin konular kamuoyunda uzun süre tartışılmıştır. Özellikle 644 Sayılı KHK ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’na ayrıcalıklı yetkiler verildiği, Bakanlığın yerel idarelerin yetkilerine sahip olduğu, bu durumun idareler arasında yetki sorunu oluşturacağı gündeme getirilmiştir. Mevzuat kapsamında ortaya çıkabilecek yasal ve yönetsel uyumsuzluklar dışında, kentsel dönüşüm sürecindeki kamulaştırma uygulamalarının kamu yararına yönelik gerçekleştirilmesi de önemlidir. Projeler hiçbir zaman daha çok lüks yapı meydana getirme amacına yönelmemeli ve rant beklentisinden uzaklaşmalıdır. Amaç hak sahipleri mağdur edilmeden yapı stokunun yenilenmesi ve kentsel alanın dönüştürülmesi olmalıdır (Doru 2013).

#### **4.5.1 Kamulaştırma işlemleri**

Kentsel dönüşüm bölgesinde kalan taşınmazların kamulaştırılması ile özel hukuk kişileri lehine ivaz verilmektedir. Hak sahiplerinin mal varlıklarından çıkarılan değerın yerine başka bir değer ikame edilmekte; böylece mülkiyet hakkı korunmaktadır. Kamulaştırma sürecindeki uygulamaların her zaman mülkiyet hakkını ihlal sonucunu doğurduğu söylemek bu nedenle mümkün değildir (Üstün 2009). Kentsel dönüşüm sürecinde gerçekleştirilen kamulaştırma işlemlerinde, farklı kanunlardan yararlanılmaktadır.

5393 Sayılı Kanunun 73. maddesinde; “Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında bulunan yapıların boşaltılması, yıkımı ve kamulaştırılmasında anlaşma yolu esastır”

denilmektedir. Ancak anlaşmanın gerçekleşmemesi durumunda ne yapılacağı düzenlenmemiştir. Bu durumda kamulaştırma yoluna başvurulacağı anlaşılmaktadır. Yerel idareler bir bakıma bu yetkiyi zorunlu olarak kullanma durumundadır. Aksi halde kentsel dönüşüm ve yenileme projelerinin gerçekleştirilmesi mümkün değildir. Aynı maddede “Kentsel dönüşüm ve gelişim projesi kapsamında bulunan gayrimenkul sahipleri ve belediye tarafından açılacak davalar, mahkemelerde öncelikle görüşülür ve karara bağlanır” şeklinde düzenleme yapılarak; projelerin sürüncemede kalmaması amaçlanmıştır.

775 Sayılı Kanunun 5. maddesinde; “Lüzumu halinde, belediyeler gecekonduların ıslah ve tasfiye sahaları içinde bulunan veya bu kanun hükümleri dairesinde yeniden teşkil edilecek önleme bölgeleri içine rastlayan özel mülkiyetteki arazi ve arsaları ve bunlar içerisinde yapı veya sair herhangi bir tesis bulunduğu takdirde bu yapı ve tesisleri, bu kanunda belirtilen amaçlarda kullanmak üzere, Toplu Konut İdaresi Başkanlığının izni ile sahipleriyle anlaşarak satın alabilirler veya kamulaştırabilirler” denilmektedir. Yerel idarelere bu konuda önemli yetkiler tanınmıştır.

Kamulaştırma işlemlerinde aranacak ilk şart kamu yararadır. Kamu hizmetine yönelik bir durum olmaması durumunda kamulaştırmaya başvurulamaz. Bu nedenle kamu yararı kararı alınmaktadır. Kamu yararı kararı alma yetkisine sahip olan merciler, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 5. maddesinde düzenlenmiştir. İdareler kamulaştırma işlemlerini gerçekleştirirken, kamusal ihtiyacı net olarak tespit etmelidir. Projelerde ihtiyaç duyulan alan kadar kamulaştırma yapılmalıdır. Geleceğe dönük talepler ve planlar dikkate alınarak kamulaştırma yapılmamalıdır. İhtiyacı aşan kamulaştırma talepleri, İdare mahkemeleri tarafından iptal edilebilmektedir. Kamulaştırma bedeli, genel olarak peşin olarak ödenmektedir. Ancak istisnai durumlarda taksitle de ödenmesi kanunda düzenlenmiştir.<sup>23</sup> Kamulaştırma bedelinin ödenmesine yönelik düzenlemenin istisnasını 3194 Sayılı Kanunun 18. maddesi oluşturmaktadır (Çınar 2010). 5543 sayılı İskân Kanununda<sup>24</sup> yer alan ve dönüşüm projelerini ilgilendiren Ek-1 maddesinde 02.07.2018 tarihinde 700 sayılı KHK'nın 174. maddesi ile yapılan değişiklikle, afet riski veya fen,

<sup>23</sup> Anayasa 46. madde

<sup>24</sup> TC Resmi Gazete, Tarih: 19.09.2006, Sayı: 26301.

sanat ve sağlık kurallarına aykırılık sebebiyle veya Cumhurbaşkanınca belirlenen özel proje alanlarında gerçekleştirilecek olan yeniden iskân uygulamalarında 5543 Sayılı Kanuna göre işlem yapılmaktadır. Anılan düzenleme kamulaştırma uygulamaları dışında, kentsel dönüşüm ve yenileme projelerine alan tahsis edilmesi açısından önemlidir. Kamulaştırma işlemlerine yönelik bir diğer düzenleme 775 Sayılı Kanunun 5. maddesinde yer almaktadır. İlgili maddede TOKİ'nin izni ile belediyelere, özel mülkiyette bulunan yapı ve tesisleri kanunda yer alan amaçlarla kullanmak üzere satın alma ve kamulaştırma yetkisi verilmiştir.

Kamulaştırma bedelinin tespiti açısından ana düzenleme 2942 Sayılı Kanunun 11. maddesinde yer almaktadır. Aynı kanunun 15. maddesine göre oluşturulacak bilirkişi kurulu, kamulaştırılacak taşınmaz mal veya kaynağın bulunduğu yere mahkeme heyeti ile birlikte giderek, hazır bulunan ilgilileri de dinledikten sonra taşınmazın veya kaynağın;

- a) Cins ve nevini,
- b) Yüzölçümünü,
- c) Kıymetini etkileyebilecek bütün nitelik ve unsurlarını ve her unsurun ayrı ayrı değerini,
- d) Varsa vergi beyanını,
- e) Kamulaştırma tarihindeki resmi makamlarca yapılmış kıymet takdirlerini,
- f) Arazilerde, taşınmaz mal veya kaynağın mevki ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net gelirini,
- g) Arsalarda, kamulaştırma gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre satış değerini,
- h) Yapılarda, resmi birim fiyatları ve yapı maliyet hesaplarını ve yıpranma payını,
- i) Her bir ölçünün etkisi açıklanmak kaydıyla bedelin tespitinde etkili olacak diğer objektif ölçüleri esasa alarak değerlendirme çalışmasının yapılması zorunlu görülmektedir.

Bilirkişi kurulu düzenledikleri raporda bütün bu unsurların cevaplarını ayrı ayrı belirtmek suretiyle ve ilgililerin beyanını da dikkate alarak Sermaye Piyasası Kurulu tarafından kabul edilen değerlendirme standartlarına uygun, gerekçeli değerlendirme raporuna dayalı olarak taşınmaz malın değerini tespit eder. Aynı Kanunun 10. maddesinde kamulaştırma

bedelinin mahkemece nasıl tespit edileceği, taşınmazın idare adına tescilinin hangi usullerle gerçekleştirileceği açıklanmıştır. Belirlenen kamulaştırma bedeli peşin ve nakit olarak bankaya yatırılması için idareye 15 gün süre verilir. Tespit edilen kamulaştırma bedelinin bankaya süresi içerisinde yatırılması durumunda taşınmaz malın idare adına tesciline karar verilir. Karar tapu dairesine ve paranın yatırıldığı bankaya ayrıca bildirilir.

Kentsel dönüşüm konusunda önemli düzenlemeler getiren 6306 Sayılı Kanunda kamulaştırma konusunda yeni terimler kullanılmaya başlanmıştır. Kanun kamulaştırma, satın alma ve acele kamulaştırma yöntemlerini ayrı araçlar olarak belirlemiştir. Kamulaştırma işlemleri için bir apartman ve meskende bulunan hak sahiplerinin 2/3 çoğunluğu yeterli olarak görülürken; kamu yararının zorunlu kıldığı durumlarda 6306 Sayılı Kanuna uygun olarak tebligatlar yapıldıktan sonra Bakanlık, ilgili belediye ya da firma tarafından acele kamulaştırmaya başvurulabilmektedir. Acele kamulaştırma yöntemi uygulamada kullanılmıştır. Acele kamulaştırma kararı da bir idari işlemdir. İYUK uyarınca acele kamulaştırma kararına karşı idari yargıda 30 gün içinde iptal davası açılabilir. Aynı durum, yıkım kararları için de geçerlidir. Yıkım için 60 gün süre verilen kararlar yönünden iptal davası açılabilir. Kamulaştırma işlemleri 6306 Sayılı Kanun açısından değerlendirme raporunun Sermaye Piyasası Kurulu lisansına sahip bilirkişiler tarafından tanzim edilmesi ile başlar. Hak sahiplerine ve maliklere toplantı çağrısı yapıldıktan sonra toplantıda alınan kararlar tutanağa geçirilir. 6306 Sayılı Kanunun uygulama yönetmeliğinde yer alan riskli yapıların tespiti hususu ise ayrı bir uygulama aşamasıdır. Yönetmelikte yer alan esaslar çerçevesinde yapı malikleri ya da kanuni temsilciler, masrafları kendilerine ait olmak üzere riskli yapıları tespit ettirebilmektedir. Bu tespit Bakanlıkça lisanslandırılan kurum veya kuruluşlara yaptırılır. Bu süreçte Hazine dışındaki kamu idarelerine ait olan taşınmazlar da TOKİ veya ilgili belediyeye devredilir (Tanrıvermiş vd. 2017). Tahsis ve devirden itibaren 3 yıl içinde amacına uygun kullanılmadığı tespit edilen veya ihtiyaç görülen taşınmazlar, hazine adına bedelsiz olarak tescil edilir ya da önceki maliki idareye devredilir. 6306 sayılı Kanuna göre riskli alan kararı Resmi Gazete’de ilan edilir. Bakanlar Kurulu’nun aldığı riskli alan kararı bir idari işlemdir ve bu kararlara karşı Danıştay Kanununun<sup>25</sup> 24. maddesi gereğince Danıştay’da iptal davası açılabilir. 30 günlük dava açma süresi riskli

---

<sup>25</sup> TC Resmi Gazete, Tarih: 06.01.1982, Sayı: 17580.

alan kararının Resmi Gazetede ilanı ile başlamaktadır. 6306 Sayılı Kanunun 6/2. maddesine göre hak sahipleriyle 2/3 çoğunluk ile anlaşma sağlanamaması durumunda, gerçek kişiler ile özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan taşınmazlar yönünden Bakanlık, TOKİ ve İdare tarafından acele kamulaştırma uygulamasına gidilir. Bu uygulama 2942 Sayılı Kanunun 3. maddesinde yer alan iskân projelerinin gerçekleştirilmesi amacıyla yönelik kamulaştırma olarak kabul edilmektedir. Ancak kamulaştırma sürecinde Anayasa ile teminat altına alınan temel hak ve özgürlüklere aykırılık oluşturacak, kamu yararı ve bireysel hakların korunması arasındaki dengeyi bozacak kararlar ve işlemler uygulamaya konmamalıdır (Yasin ve Şahin 2015, Tanrıvermiş ve Aliefendioğlu 2015).

#### **4.5.2 Gayrimenkul değerlemesi**

Kentsel dönüşüm projelerinde maliklerin ve hak sahiplerinin mağdur edilmemesi yönünden yapılması gerekli işlemlerden biri, proje alanında bulunan taşınmazların türleri ve kullanım şekillerinin yasal durum ve değerlendirme çalışmaları için envanterlerin çıkarılmasıdır. Envanterlere ait verilerin doğru olarak tespiti, projenin başarılı olarak gerçekleştirilmesi açısından önemlidir. Değerleme ilkeleri ve yasal mevzuat açısından taşınmazın cinsinin öncelikle arsa ya da arazi olarak sınıflandırılması, taşınmazın yüzeyinde bulunan diğer yapıların tespiti, tapu kütüğünde bulunan aynı hakların incelenmesi gerekmektedir. Tüm bu açıklananların taşınmazın değeri ile bağlantılı olduğu unutulmamalıdır. Değerleme çalışmalarında taşınmazlara ait verilerin doğru olarak tespiti, imar ve tapuya ilişkin bilgilerin incelenmesi, değere etki edebilecek özelliklerin ortaya konulması, yasal ve fiili durum ayrı ayrı dikkate alınmalıdır (Aliefendioğlu ve Tanrıvermiş 2015). Değerleme çalışmalarında taşınmazların kendi arasında ayrıştırılması da yapılmaktadır. Taşınmazın müstakil özellikte olması, arsa veya arazi olarak sınıflandırılması hem mevzuat hem de değerlendirme uygulaması açısından göz önünde tutulmalıdır. Yasal yönden taşınmazın arsa olarak nitelendirilebilmesi için bazı niteliklere sahip olması gereklidir. Bunlar;

- Belediyenin imar sınırları içinde yer alması,



- Belediye imar sınırları içinde olmadığı durumlarda, belediye ya da mücavir alan içinde yer alması,
- Belediye hizmetlerinde yararlanıyor durumda bulunması,
- Etrafının meskûn mahal özelliklerini taşıyor olmasıdır.

Tüm bu açıklananlar kapsamında bir taşınmazın arsa niteliğine sahip olabilmesi için, imar planı sınırları içinde yer alması veya yasal olarak iskâna uygun nitelik göstermesi gereklidir. Taşınmaz tapuda arazi olarak kayıtlı olsa da, ilgili şartları taşıdığı takdirde arsa olarak sınıflandırılabilir. Belediye sınırları dışında yer alan parseller ve mevzi imarlı parsellerin arazi olarak sınıflandırılması gereklidir (Aliefendioğlu ve Tanrıvermiş 2015). Değerleme çalışmalarında taşınmazın tipinin arsa olarak tanımlanabilmesi durumu öncelikle incelenmeli, taşınmazın imar sınırları içinde bulunmadığı hallerde, belediye sınırları içinde bulunma, belediye hizmetlerinde yararlanma ve meskûn mahalde olma nitelikleri göz önünde bulundurulmalıdır. Taşınmazın nazım imar plan sınırları içinde yer alması durumunda, alt yapı hizmetlerinden yararlanma durumu, ulaşım olanakları, şehir merkezine uzaklığı ve kullanım şekilleri, iskân biçimine göre yapılaşma durumları dikkate alınmaktadır. Özellikle arsa vasfındaki taşınmazların farklı imar ve konum özellikleri değer etki etmekte ve bu durum; nihai taşınmaza ait değerin tespitinde sorunlar çıkmasına neden olmaktadır.

Kentsel dönüşüm projelerindeki değerleme çalışmalarında genel olarak 2942 Sayılı Kanunun 11. ve 12. maddesine uygun olarak taşınmazların ve yapıların kamu yararı kararı alınması sürecindeki durumu ve nitelikleri dikkate alınmaktadır. Taşınmazların değerlemesi bu bakımdan proje gerçekleştirilmeden önceki mevcut şartlara ve imar durumuna göre şekillenmektedir. Projelerde zaman zaman imar planı hazırlanması sonrası da hak sahipleri ile uzlaşma yöntemi denenmekte; uzlaşılamayan hak sahiplerinin taşınmazlarının kamulaştırılması yöntemine başvurulmaktadır. Ancak bu durumun yasal düzenlemelere ve değerleme uygulamalarına uygun olduğu söylenemez. Çünkü 2942 Sayılı Kanunda yer aldığı üzere, değerleme sürecinde taşınmazın mevcut durumu dikkate alınmaktadır. Gelecekte oluşacak muhtemel değer artışı veya karın değerleme sürecinde dikkate alınması mümkün değildir. Bu nedenle proje sonrası parseller üzerinde meydana gelen imar hakkı, rant ve değer değişimleri veri olarak kullanılamaz. Kentsel dönüşüm

projelerinde proje öncesi olduğu kadar, proje sonrası da hak sahiplerine projeden doğan rantın paylaştırıldığı görülmektedir. Proje sürecindeki yöntem seçiminin daha çok uygulayıcının kararlarına bırakıldığı süreçler yaşanmaktadır (Aliefendioğlu ve Tanrıvermiş 2015).

2942 Sayılı Kanunda yer aldığı şekliyle kentsel dönüşüm projelerindeki hak sahipleriyle ve maliklerle uzlaşma sürecinde yer alan bağımsız bölüm ve imarlı parsellerin değerinin; proje öncesi değere uygun olması gereklidir. Aksi takdirde rant dağıtımı olarak nitelendirilebilecek uygulamalar ortaya çıkar. Bu bakımdan kentsel dönüşüm uygulamalarında proje öncesi hâlihazır durum tespiti yapılmalı; değerlendirme çalışmaları için veriler toplanmalıdır. Değerleme standartları ve yasal mevzuata uygun olarak ortaya çıkacak sonuçların bilimsel açıdan kabulü de gerçekleşmektedir. Böylece 2942 Sayılı Kanununun 10. maddesine göre kamulaştırma bedelinin mahkemece tespiti ve taşınmaz malın idare adına tescili sağlanmış olur. Kentsel dönüşüm projelerinde gayrimenkullerin güncel fiili durumları ile yasal durumlarının birbirinden farklı olması, gayrimenkullerin iskân hakkına sahip olmaması, yapıda ruhsata aykırı değişikliklerin bulunması değerlendirme sürecini güçleştirmektedir. Ülkemizde birçok yapının ruhsata aykırı ya da ruhsatsız olarak inşa edildiği yapılan araştırmalarda ortaya konulmuştur (Aliefendioğlu ve Tanrıvermiş 2015). Özellikle büyük kentlerde yer alan binaların ruhsatlarında yer alan bağımsız bölüm alanları ile kullanım tiplerinin, yapıların fiili durumu ile örtüşmediği bilinen bir gerçektir. Yapılara çoğunlukla yeni alanların ilave edilmesi, balkon veya teras olarak kullanılan bölümlerin bir şekilde konut alanı içine alınması, kaçak kat inşa edilmesi vb. durumlarda oluşturulan alanlar yapının fiili durumuna etki etmektedir. Ancak bu durumun gayrimenkulün yasal değerine etki etmeyeceği sıklıkla tartışılan bir konudur. Çünkü kaçak yapıların yasal olarak karşılığı bulunmamaktadır. Örneğin gecekondularındaki yapılarla ilgili anlaşma sağlanmazsa, enkaz bedellerinin %10'u tespit edilerek kıymet takdiri yapılmaktadır.

Gayrimenkul değerlendirme sürecinde yasal düzenlemelere uygun olarak mevcut duruma göre hareket edilmektedir. Diğer bir ifade ile gayrimenkulün yasal durumu dikkate alınarak toplam alanı, kullanım tipi ve niteliklerine göre değerlendirme yapılmaktadır. Bu durum özellikle kaçak veya ruhsatsız olarak yapı inşa eden hak sahiplerinin projeye

katılımını zorlaştırmaktadır. Diğer açıdan yasal olarak temeli bulunmayan yapılara göre değerlendirme yapılması durumunda, kaçak ve ruhsatsız yapıların ödüllendirilmesine dönüşen bir uygulama ortaya çıkabilir. Dönüşüm projelerinde hak sahipleri ve malikler yönünden kabul edilebilir değerlendirme çalışmaları için üç koşul bulunmaktadır. Bunlardan ilki yukarıda açıklandığı üzere mevcut duruma göre gayrimenkul değerlemesi yapılması gerekliliğidir. Tespit edilen değer üzerinden hak sahipleri ve maliklerle uzlaşma yoluna gidilmelidir. Bu bedel kamulaştırma değeri olacaktır. İkinci koşul, proje sonrası ortaya çıkacak gayrimenkul değeri tespittir. Bu nedenle imar planı uyarınca mimari tasarım ve kentsel planlamanın sağlanması, şerefiye bedellerinin belirlenmesi gerekir. Proje öncesi süreçte gerçekleşmesi gereken son koşul ise mevcut duruma göre projenin geliştirilmesi ve verilerin elde edilmesidir. Ülkemizdeki yürütülen kentsel dönüşüm projelerine bakıldığında, çoğunlukla değerlemenin ilk koşula göre yapıldığı; diğer iki koşulun göz önünde tutulmadığı ve projelerin başarısızlıkla sonuçlandığı anlaşılmaktadır. Özellikle proje hazırlık ve geliştirme sürecinde, mevcut ve proje sonrası ortaya çıkabilecek ranta göre değer analizi yapılmamakta; şerefiyelendirme uygulaması dikkate alınmamaktadır. Sonuç olarak elde edilen veriler ve gayrimenkul değerlendirme de bilimsel esaslara uygun olmamaktadır (Aliefendioğlu ve Tanrıvermiş 2015).

Dönüşüm ve değerlendirme uygulamaları konusunda 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname<sup>26</sup> ile yetkilendirme yapılmış; T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yetkili hale getirilmiştir. Bu düzenleme sonrası 6306 Sayılı Kanun yürürlüğe girmiş, Kanununun 6/12. maddesine göre Bakanlık, TOKİ'ye veya idareye yetki devrine, kentsel dönüşüm kapsamındaki iş ve işlemlerden hangilerinin TOKİ veya idare tarafından yapılacağını belirlemeye yetkili kılınmıştır. Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliği'nin<sup>27</sup> 12. maddesinde ise kamulaştırmada değer tespiti yapılması sürecinde ilgili kurumun proje alanında taşınmazların sınırını, yüzölçümünü ve cinsini gösteren harita ve krokileri yapacağına veya yaptıracığına ayrıca maliklerin ve hak sahiplerinin adreslerini tespit edeceğine ya da ettireceğine yönelik düzenleme yer

---

<sup>26</sup> TC Resmi Gazete, Tarih: 04.07.2011, Sayı: 27984.

<sup>27</sup> TC Resmi Gazete, Tarih: 15.12.2012, Sayı: 28498.

almaktadır. İlgili düzenlemede taşınmazların değerinin kıymet takdir komisyonları ve hizmet alınma suretiyle tespit edileceği de belirtilmiştir.

Taşınmazların değeri, konusunda uzman kişi, kuruluş ve kurumlardan bilgi alınmak suretiyle; 2942 Sayılı Kanununun 11. maddesine göre tespit edilmektedir. Bu süreçte emlak bürolarından alınan veriler de dikkate alınabilir. Bu verilerin değerlendirilmesi yapılacak taşınmaz açısından emsal olma özelliği bulunmaktadır. Emsal incelemesinin usule uygun olarak gerçekleştirilmemesi konusu mahkeme kararlarında da dikkate alınmaktadır. Taşınmazlara yönelik gayrimenkul değerlendirilmesi genel olarak bir takım aşamalardan oluşmaktadır. Bunlar;

- Taşınmazın resmi kurumlarda yer alan mevcut izinleri, ruhsat, plan ve yapılaşma şartları tespit edilmeli,
- Taşınmazın hâlihazır durumu ortaya konulmalı,
- Malikler ve hak sahipleri belirlenmeli,
- Taşınmazın ait tapu kayıtları ve takyidatlar incelenmeli,
- Bağımsız bölümlere ait resmi kayıtlar ile mevcut durum karşılaştırılmalı,
- Bağımsız bölümlerin manzara, yön, kat gibi nitelikleri açısından şerefiye özellikleri tespit edilmeli,
- Taşınmaza ait değer takdir edilerek rapor tanzim edilmelidir.

Hak sahiplerinin ya da maliklerin talebinin bulunması durumunda, anlaşmaya vardıkları yeni yapılaşmadaki dağılım ve dağılımdaki değerlerin ayrıca tespitinin yapılması mümkündür. Bu tespit ile ortaya çıkan değer, paylaşımındaki hak sahipliği oranını ortaya koymaktadır. Aksi durumda taraflar arasında paylaşımaya yönelik anlaşmazlıklar ortaya çıkmaktadır. Değerleme raporları inkâra yol açmaması açısından noter marifetiyle tebliğ edilmektedir. Yapılan bu işlemlerin tamamı hak sahiplerinin mevcut gayrimenkullerinin değerini ayrıca proje sonrası ortaya çıkacak değeri tespiti açısından önemlidir. Çünkü proje öncesi değer ile projenin gerçekleştirilmesi sonrası değer farklı olmaktadır. 2942 Sayılı Kanununun 11. maddesine göre taşınmaza ilişkin değerlemede değer artışlarının ve kullanma şekillerine göre getireceği karın dikkate alınmayacağı açıkça belirtilmiştir. Ancak yargılama sürecinde seçilen bilirkişi kurullarının, emsalleri karşılaştırma ve

düzeltilme aşamalarında bu durumu dikkate almadığı ve rant paylaşımı konusunda hak sahiplerine aktarım yapıldığı görülmektedir (Tanrıvermiş vd. 2016).

Özellikle 6306 Sayılı Kanunun yürürlüğe girmesi sonrası kentsel dönüşüm projelerini teşvik eden uygulamalar ortaya çıkarken, hak sahipleri ve malikler arasından arsa payına yönelik anlaşmazlıklar yaşandığı görülmektedir. Genel uygulamalara paralel olarak, arsa paylarının tespitinde bağımsız bölüm oranları dikkate alınmaktadır. Ancak 6306 Sayılı Kanun açısından özellikle riskli alan olarak nitelendirilen yapıların uzun yıllar önce inşa edilmiş olması hususunun göz ardı edildiği anlaşılmaktadır. Uzun yıllar önce inşa edilmiş yapılarda arsa payı oranlarının bilinçli olarak ya da güncel şartların getirdiği zorunluluklar karşısında bu durumda olduğu anlaşılmaktadır. Günümüz inşaat standartları ile 30-40 yıl öncesinin standartlarının aynı olduğunu söylemek mümkün değildir. Geçmişte arsa paylarının dağıtımının müteahhitler tarafından dahi yapılabildiği düşünüldüğünde bu durum daha net anlaşılmaktadır. Kentsel dönüşüm sürecinde ortaya çıkabilecek arsa payı sorunu, hem hak sahiplerini hem de değerlendirme çalışmalarını olumsuz etkilemektedir. Bu nedenle arsa payı anlaşmazlıkları değerlendirme çalışmaları açısından önemli bir konu başlığıdır (Tanrıvermiş vd. 2016).

Kentsel dönüşüm projeleri çoğunlukla yıpranmış ve risk taşıyan yapıların yenilenmesi olarak görülse de sürece katılım sağlayan aktörlerin beklentilerinin farklılaşabileceği önceki konu başlıklarında açıklanmıştı. Hak sahipleri ve malikler yapılarının yenilenmesini ve haklarının korunmasını beklerken; müteahhitler ve yüklenici firmalar ise karlarını maksimize etmeye çalışmaktadır. Özellikle metropol kentlerin merkez bölgelerinde boş arazi sayısının giderek azalmasına bağlı olarak, metrekare birim değerleri giderek artmaktadır. Bu durumda kentsel dönüşüm projelerinde maliklerin ve yüklenici firmaların proje hazırlık sürecinde mevcut durumu yansıtan gayrimenkul değerlendirme raporlarına ulaşmaları gerekmektedir. Bu veriler, hak sahiplerinin ikna edilmesi ve hakkaniyete uygun dağıtım yapılabilmesi yönünden de önemlidir. Tarafsız değerlendirme raporları ayrıca hak sahipleri arasında çıkabilecek anlaşmazlıkları engellemektedir. Dönüşüm süreci sonrasında ortaya çıkan değer artışının adil olarak paylaşıldığı projelerdeki değerlendirme raporları, projenin tamamlanmasında önemli bir role sahiptir. Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulama

Yönetmeliği'nde ayrıca değerlendirme çalışmaları sırasında sektöre düşen görevler ayrı ayrı tespit edilmiştir. Bu düzenleme, değerlendirme çalışmaları sırasındaki yeknesaklığı sağlama açısından önemlidir (Tanrıvermiş vd. 2016). Değerleme ve kamulaştırma açısından dikkate alınması gereken yasal düzenlemelerden sonuncusu ise 18.05.2018 tarihinde yürürlüğe giren 7143 Sayılı Kanundur.<sup>28</sup> Kanunun 16. maddesiyle 3194 sayılı İmar Kanununa geçici 16. madde eklenmiştir. Bu maddede, 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 başvurulmasına, maddedeki şartların yerine getirilmesine ve 31.12.2018 tarihine kadar kayıt bedelinin ödenmesi halinde ilgililere yapı kayıt belgesi verileceğine yönelik düzenlemeler yer almaktadır.<sup>29</sup> Düzenleme kapsamında başvuruya konu edilen yapının ve arsanın mülkiyet durumu, yapı sınıf ve grubu yapı sahibinin beyanına göre kaydedilmektedir. Yapı kayıt belgesi alınması durumunda talep halinde bu yapılara elektrik, su ve doğalgaz bağlanabilecektir. Yapı kayıt belgesinin, yapının yeniden yapılmasına veya kentsel dönüşüm uygulamasına kadar geçerli olduğu, ayrıca bu tür yapılarda cins değişikliği ve kat mülkiyeti tesis edilebilmesi yolu açılmıştır. Kanun içeriği itibariyle, geriye etkili olarak uygulanması öngörülmuş bir düzenlemedir. Bu nedenle öncesinde aksine verilmiş bir bozma kararı bile bulunsa, bu düzenleme temyiz aşamasında Yargıtay tarafından da dikkate alınacaktır. 7143 Sayılı Kanunla, kaçak ve ruhsata aykırı yapıları yapı kayıt belgesi olarak yasal hale getirme imkânı doğmuştur. Bu nedenle kentsel dönüşüm projelerinde değerlendirme ve kamulaştırma aşamalarında, kaçak ve ruhsatsız yapıların yapı kayıt belgesine başvurup başvurmadığına ayrıca başvuru sonucuna yönelik incelemeler yapılması gerekmektedir.

Yapı ruhsatı sahibi olup yapı kullanma izin belgesi almamış veya yapı ruhsatı bulunmayan yapılarda, yapı kayıt belgesi ile maliklerin tamamının muvafakatinin bulunması ve imar planlarında umumi hizmet alanlarına denk gelen alanların terk edilmesi halinde, yapı kullanma izin belgesi aranmaksızın cins değişikliği ve kat

---

<sup>28</sup> TC Resmi Gazete, Tarih: 18.05.2018, Sayı: 30425.

<sup>29</sup> Başvuru süresi, 31.12.2018 tarihli 538 sayılı Cumhurbaşkanlığı kararı ile 15.06.2019 tarihine kadar uzatılmıştır.

mülkiyeti tesis edilebilmesinin yolu açılmıştır. Yapı kayıt belgesi alınan yapıların hazineye ait taşınmazlar üzerine inşa edilmiş olması halinde, bu taşınmazların Bakanlığa tahsis edileceği belirlenmiştir. Yapı kayıt belgesi sahipleri ile bunların kanuni veya akdi haleflerinin talepleri üzerine taşınmazların, Bakanlık tarafından rayiç bedel üzerinden doğrudan satışı gerçekleştirileceği belirtilmiştir. Bu durumda elde edilen gelirler genel bütçeye gelir kaydedilir. Yapı kayıt belgesi alınan yapıların belediyelere ait taşınmazlar üzerine inşa edilmiş olması halinde, yapı kayıt belgesi sahipleri ile bunların kanuni veya akdi haleflerinin talepleri üzerine bedeli ilgili belediyesine ödenmek kaydıyla taşınmazlar rayiç bedel üzerinden belediyelerce doğrudan satılır. Üçüncü kişilere ait özel mülkiyete konu taşınmazlarda bulunan yapılar ile hazineye ait sosyal donatı için tahsisli araziler üzerinde bulunan yapılar bu düzenlemeden yararlanamamaktadır<sup>30</sup>.

#### **4.5.3 Mülkiyet hakkının korunması**

Kentsel dönüşüm projeleri mülkiyet hakkı üzerinde doğrudan etkili olmaktadır. Hak sahiplerinin mülkiyet hakkı sınırlandırılabilirdiği gibi mülkiyet hakları sona erebilmektedir. Kentsel dönüşüm projelerinde idareler, yasal düzenlemelere dayanarak proje bölgesinde kısıtlamalar uygulayabilme, taşınmazlar üzerindeki tasarrufları sınırlama ve kamulaştırma kararı alma gibi yetkilerle donatılmıştır. Bu yetkilerin kullanımı mülkiyet hakkına müdahaleyi gündeme getirmektedir (Üstün 2009). Mülkiyet hakkı temel olarak Anayasa'nın 35. maddesinde güvence altına alınmıştır. İlgili maddede "Herkes mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz" denilmektedir. Bu konuda Anayasa Mahkemesi'nin vermiş olduğu kararlarda mülkiyet hakkının sınırsız bir hak olmadığı, gerekli koşullarda ve kamu yararının zorunlu kılındığı hallerde sınırlanabileceği açıkça belirtilmiştir (Yasin ve Şahin 2015).

Mülkiyet hakkı yönünden ortaya çıkan kısıtlamaların hak ihlali oluşturup oluşturmadığı AİHM kararlarında da tartışılmıştır. AİHM kararlarında, kamu yararı nedeniyle getirilen kısıtlamalar ile bireysel yarar arasında dengenin gözetilmesi gerektiği ortaya

---

<sup>30</sup> 7143 Sayılı Kanun 16. madde

konulmuştur. Örnek kararlarda, altyapı ve tarım arazilerinin geliştirilmesi, kamusal ihtiyaçlara yönelik planlama yapılması vb. gibi konularda getirilen kısıtlamalarda hem hak sahiplerinin hem de toplumun ortak menfaatinin bulunduğu belirtilmiştir. Kısıtlama yapılırken temel ölçüt taraflar arasındaki yarar dengesinin sağlanmasıdır (Yasin ve Şahin 2015). Aksi durumda AİHM tarafından, mülkiyet hakkının korunduğu AİHS Ek-1 nolu protokol kapsamında ihlal kararı verilmektedir.

AİHM, 24508/09 başvuru nolu 01.10.2013 tarihli Hüseyin Kaplan-Türkiye davasında verdiği kararda; “ Kentsel gelişim gibi karmaşık ve zor bir alanda, sözleşmeciler devletlere kendi şehir planlama politikalarını uygulamaları amacıyla geniş bir takdir yetkisi verilmiştir. Bununla birlikte, başvuran ilgili dönem boyunca kendi mülkünün geleceğine ilişkin olarak bütünüyle belirsiz bir konumda bırakılmıştır. İlgilinin mülkü, halen kamulaştırılmamış durumdadır. Bu durum, başvuranın bina arazisi olarak tahsis edilen alanı üzerine ağaç dikmek veya bina inşa etmek için kullanamaması nedeniyle, kendi mülkiyet hakkını tam olarak kullanmasına engel olmuştur. Buna ek olarak, bahse konu durum başvuranın arazisini satma şansını önemli ölçüde düşürmesi bakımından zarar verici sonuçlar doğurmuştur. Son olarak, başvuranın uğradığı kayıp hiçbir şekilde tazmin edilmemiştir” tespitlerine yer vererek Ek 1 nolu Protokol’ün 1. maddesinin ihlal edildiği sonucuna ulaşmıştır. Kentsel dönüşüm projeleri, kentsel alanın çağdaş standartlara kavuşması ve çöküntü alanı haline gelmiş bölgelerin yeniden canlandırılması amacıyla gerçekleştirilmektedir. Kentin bu alanlarının insan yaşamına uygun ve yaşanılabilir hale getirilmesi için bir takım kısıtlamalara tabi tutulması doğaldır. Kentsel dönüşüm bölgelerindeki mülkiyet hakkı sahiplerinin, taşınmazları üzerinde bulunan mutlak hâkimiyetleri bu kapsamda sınırlandırılabilir. Proje bölgesinde inşa edilecek yapılarda belli kat sayısının aşılması veya belirli imar kurallarına riayet edilmesi söz konusu olmaktadır. Artık proje bölgesinde mülkiyet hakkı sınırsız olmadığından, kentsel alanın güncel yapı koşullarına göre dizayn edilmesi ya da farklı fonksiyonlar kazanması sürecinde yapılara kat veya imar sınırlaması getirilmesi durumunda hak sahiplerine ayrıca tazminat ödenmemektedir. Bu durumun nedeni ise, kentsel dönüşüm projesi sonunda ortaya çıkması muhtemel olan değer artışıdır. Mülkiyet hakkının yapısı ve niteliği toplumun içinde bulunduğu sisteme ayrıca siyasal yapıya göre de değişiklik göstermektedir. Bu nedenle mülkiyet hakkı konusundaki yasal sınırlamaların zaman



içinde değişebileceği göz önünde bulundurulmalıdır (Üstün 2009). Taşınmaz mülkiyetinin sınırlandırılması veya özel şartlara tabi tutulması ülkemizde Anayasa'nın belirlediği esaslar çerçevesinde ancak kanunlarda düzenlenebilmektedir. Sadece mülkiyet hakkı konusunda değil, tüm hakların hakkaniyete uygun tesis edilmesi, objektif ve iyi niyet kriterlerine uygun olması beklenir. Mülkiyet hakkı kullanılırken, başkasının mülkiyet hakkına zarar verilmemesi ve hakların sınırsız olarak değerlendirilmemesi gereklidir. Anayasa'nın 46. maddesinde yer alan kamulaştırma ve idari irtifak tesisine ilişkin düzenlemede tanınan yetki de bu kapsamdadır. Bir kişinin maruz kalacağı zararı ortadan kaldırmak için başka bir kişiye zarar vermesi durumunda, menfaat dengesinin gözetilmesi gerekmektedir. Taşınmazlar açısından gerekli olması durumunda zararın denkleştirilmesi için tazminat ödenmesi söz konusu olabilmektedir.

Mülkiyet hakkının korunması ve kullanılması sırasında Anayasa ve Medeni Kanunda yer alan düzenlemelerin dikkate alınması zorunludur. Hakkın, toplum yararına aykırı veya hukuk sınırları dışında kullanılması durumunda, sınırlandırılması söz konusu olmaktadır. Temel olarak mülkiyet hakkının sınırsız ve mutlak kabul gördüğü toplumlarda da kamu yararı amacına dönük olarak çeşitli kısıtlamalar getirilmektedir. Mülkiyet hakkı, iç hukukta olduğu kadar uluslararası sözleşmelerde de korunmaktadır. Yukarıda örneği verildiği üzere, AIHS Ek-1 nolu protokolde mülkiyet hakkı koruma altına alınmıştır. Mülkiyet hakkının protokol kapsamındaki yapısı incelendiğinde, bu hakkın kişi özgürlükleri kavramı içinde yer aldığı görülmektedir. Mülkiyet hakkının protokol kapsamındaki içeriğinde de mutlak haktan söz edilmemektedir. Bu nedenle kamu yararı amacına yönelik olarak bazı kısıtlamalara konu edilmesi mümkündür. Ancak düzenleme "mülkiyete saygı ilkesini" barındırdığından, kamu yararı amacı gibi özel müdahale türleri dışında yer alan diğer engelleme ve kısıtlamaları yasaklamıştır (Özsunay 2015).

AIHM mülkiyet hakkının korunmasını, kararlarında çoğunlukla geniş yorumlamaktadır. Bu kapsamda kamu yararı amacına dönük olsa bile orantılı ve ölçülü olmayan müdahaleler kabul görmemektedir. Toplum yararı ile kişisel menfaat arasında makul dengenin sağlanması gereklidir. Türkiye'de ise Anayasa Mahkemesi E:2002/12, K: 2003/33, T: 10.04.2003 sayılı ilamında; "Hukuk devleti, insan haklarına saygı gösteren, bu hak ve özgürlükleri koruyup güçlendiren, her eylem ve işlemi hukuka uygun olan, her

alandada adaletli bir hukuk düzeni kurup bunu geliştirerek sürdüren, Anayasaya aykırı durum ve tutumlardan kaçınan, hukuku tüm devlet organlarına egemen kılan, Anayasa ve hukukun üstün kurallarıyla kendini bağlı sayıp yargı denetimine açık olan, yasaların üstün, yasa koyucunun bozmayacağı temel hukuk ilkeleri ve Anayasanın bulunduğu bilincinde olan devlettir. Devletin veya bir kamu tüzel kişinin ... temel insan haklarından olan mülkiyet hakkına keyfi bir şekilde el konularak bireylerin sahip oldukları taşınmazlar üzerinde özgürce tasarruf etmelerinin engellenmesi ve mülkiyet haklarının ellerinden alınması hukuk devleti ilkesine aykırıdır. Ayrıca hukukun evrensel ilkelerine saygı duymak hukuk devleti olmanın bir gereğidir. Hukukun genel ilkelerinden birisi de mülkiyet hakkının “zaman ötesi” niteliği, başka anlatımla, mülkiyet hakkının zamanaşımına uğramamasıdır...” gerekçelerine yer verilmiştir. Bu karardan da açıkça anlaşılacağı üzere mülkiyet hakkı üzerinde süresi belirli olmayan sınırlamalar getirilemez. Aksi durum, mülkiyet hakkını kullanılamaz hale getirir. Anayasa'nın 13. maddesinde yer alan düzenleme de aynı doğrultudadır. Mülkiyet hakkının özüne dokunan plan kararları ve işlemler hakkında geçmişte iptal kararları da verilmiştir. Bu kararlarda mülkiyet hakkının hukuka aykırı olarak kısıtlanmaması gerektiği vurgulanmıştır. Danıştay İdari Dava Daireleri E:2007/2255, K:2012/801, T: 24.05.2012 sayılı ilamında; “...imar planlarında, kamunun kullanımı için ayrılan taşınmazların, uzun süre ilgili idarelerce kamulaştırılmaması nedeniyle taşınmaz maliklerinin mülkiyet haklarının belirsiz bir süre ile kısıtlandığı ve böylece kamu yararının gerekleri ile mülkiyet hakkı arasında gözetilmesi gereken adil denge bozulduğu sonucuna varıldığından kamulaştırılmanın yapılması için taşınmaz malikleri tarafından yapılan başvurunun reddine ilişkin işlemde hukuka uyarlık bulunmadığı; mülkiyet hakkının kullanımının belirsizliğe itildiğinden ve kamu yararının gerekleri ile mülkiyet hakkı arasında gözetilmesi gereken adil dengenin bozulduğu..” yer almaktadır. İlgili kararda ayrıca Anayasada yer alan mülkiyet hakkının ve AİHS Ek-1 nolu protokolünün ihlal edildiği de kabul edilmiştir (Demirkol ve Bereket 2013). Mülkiyet hakkına yönelik sınırlamaların nedenleri, yöntemi ve sınırlamaya karşı sunulan yasal yollar, demokratik toplum düzeni içinde değerlendirilmelidir.

Mülkiyet hakkı konusunda önemli konulardan biri de muhdesat aidiyetinin tespitidir. Muhdesat, bir arazi üzerindeki yapı ve ağaçların arazi maliki dışında başka bir kimseye

ait olamaması durumunu tanımlamaktadır. Bir şeye malik olan kimse, Medeni Kanunun 684. maddesi 1. fıkrası kapsamında şeyin bütünleyici parçalarına da malik olur. Arazi üzerindeki mülkiyet, kullanılmasında yarar olduğu ölçüde üstündeki hava ve altındaki arz katmanlarını da kapsamaktadır. Bu açıdan mülkiyet hakkı kapsamına yasal kısıtlamalar saklı kalmak kaydıyla bitkiler ve kaynaklar da dâhil olmaktadır. Muhdesat, arazi üzerindeki yapı ve tesislerden başka bağ ile bahçe şeklinde oluşan ağaçlardan meydana gelmektedir. Muhdesatın arazi mülkiyetinden ayrı, bağımsız mülkiyetinden bahsedilemez. Muhdesat sahibinin hakkı, şahsi bir haktır. Bir arazi üzerindeki bina ya da ağaç gibi bütünleyici parçaların taşınmazdan ayrı bağımsız varlığından söz edilemez.

Bir şeyin satılması, kiralanması ya da rehnedilmesi halinde asıl şeye bütünleyici parça da dâhil olmaktadır. Eklentiler dışında asıl şeyle ilgili tasarruflar o şeyin eklentilerini de kapsar (Sirmen 2014). Elbirliği ile mülkiyet halinde ise, maliklerin belirli payları bulunmaktadır. Tek bir mülkiyet hakkı bulunmakla birlikte maliklerin hakları şeyin tamamına yayılmaktadır. Bu durumda maliklerin bağımsızca tasarruf edebilecekleri “paydan” söz edilemez (Oğuzman vd. 2013). Bu konudaki Yargıtay içtihatlarına beşinci bölümde değinilmiştir.

## 5. YARGI KARARLARI IŐIŐINDA KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARININ İNCELENMESİ

Kentsel dönüőüm projeleri hazırlık aőamasında baőlamak üzere birçok aőamadan meydana gelmektedir. Taőınmazlar üzerinde ikamet eden Őahısların proje bölgesinde bulunan evlerini terk etmeleri, uzlaőma görüőmelerinde muvafakat senedini imzalamayan hak sahiplerinin taőınmazlarının kamulaőtırılması, imar planına uygun projenin hazırlanması dıőında yargılama sürecinin uzaması projelerin beklenildiğinden daha fazla sürede tamamlanmasına yol açaabilmektedir. 775 sayılı Gecekondu Kanunu ve 5393 sayılı Belediye Kanunu kapsamında hak sahiplerinin kendi rızaları ile projeye dâhil olmamaları durumunda arazi, arsa ve yapıların kamulaőtırması yoluna baővurulmaktadır. Satın alma yoluyla kamulaőtırma iőlemlerinin gerçekleőmemesi durumunda, kamulaőtırma bedelinin tespiti ve tescil davası ačilaőması; taőınmazın idare adına tescil edilmesi gündeme gelmektedir. Bu süreç sonunda taőınmaz malın edinim aőamaları sona ermiő olur (Tanrıvermiő vd. 2016).

Kentsel dönüşüme yönelik adli yargı kararları incelendiğinde, Yargıtay Hukuk Daireleri tarafından farklı nedenlere dayalı olarak ilk derece mahkemeleri tarafından verilen kararların bozulduğu görülmektedir. Yargıtay Hukuk Daireleri, bir takım kararlarında ise ilk derece mahkemeleri tarafından verilen kararları onamıő; onama kararlarında yapılan tespitlerin yasal boyutuna iőaret etmiştir. Yargıtay Hukuk Daireleri tarafından verilen bozma kararları genel olarak, planlama sürecine aykırılık, kamulaştırma ve değerlemenin hatalı yapılması, uzlaşma sözleşmelerine uygun olmayan hesaplamalar, usule ve yasal mevzuata aykırılık konuları ile ilgilidir. Danıştay tarafından verilen kararlarda ise özellikle planlama işlemlerinin yasal mevzuata uygun olarak gerçekleştirilip gerçekleştirilmediği ön plana ıkarılmaktadır.

Kentsel dönüőüm ve geliőtım projelerinde, taőınmazların kullanım türünün belirlenmesi de yargılama ačilaőından önem arz etmektedir. Çünkü projenin planlama ilkelerine uygun olup olmadığı planlama ilkeleri ve mülkiyet hakkı yönünden incelenmektedir. İmar planında kamu kullanım alanları ile sosyal ve teknik altyapı alanlarına ayrılan taőınmazların kamulaőtırılması esasken konut, ticaret vb. kullanımlara ayrılmıő bir

taşınmazın dönüşüm alanında kalması nedeniyle kamulaştırılıp kamulaştırılmayacağı tartışılması gerekmektedir. Kamulaştırma işlemlerinde özellikle uzlaşma sürecinin yasal düzenlemelere uygun olarak gerçekleştirilip gerçekleştirilmediği de dikkate alınmaktadır. Mahkeme kararlarında sadece kentsel dönüşüm projeleri yönünden değil; kentsel planlama açısından da ortaya çıkabilen hukuki aykırılıklara yer verilmektedir. Özellikle imar planlarının, ilave ve revizyon imar planları ile değişikliğe uğraması konusu ön plana çıkmaktadır.

### **5.1 Uygulama Yöntemi ve Planlama Sürecine Yönelik Kararlar**

Kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan edilen bölgelerde, idarenin anlaşma sağladığı ya da kamulaştırdığı taşınmazlar üzerindeki inşaatlar idare tarafından yapılmaktadır. Bu inşaatların idare tarafından başka kuruluşlara da yaptırılması mümkündür. Belediyeler ayrıca imar uygulaması yapmaya, imar uygulaması yapılan alanlardaki taşınmazların değerlerini tespit etmeye ve bu değer üzerinden hak sahiplerine dağıtım yapmaya veya hâsılat paylaşımını esas alan uygulamalar gerçekleştirmeye yetkilidir. Kentsel dönüşüm ve gelişim projelerinin, kentleşmeye yönelik şartların yeniden düzenlendiği, sağlıklı ve sürdürülebilir şehircilik esaslarına göre şekillenen uygulamalar olması beklenmektedir. Bu nedenle alınacak planlama kararlarının ve yeniden yapım aşamalarının kent kimliğinin oluşmasına katkıda bulunması istenmektedir. Planlama kararlarında mevcut fiziki görünüm ve yapılaşma durumu önemlidir. Proje bölgesinde bulunan yapı stokunun eskimesi, yapılarda can ve mal emniyetinin kalmaması, bölgenin sosyal ve ekonomik açıdan geride kalması gibi nedenler planlamaya ilişkin kararlarda ön plana çıkmaktadır. Planlama kararları bu tespitlere dayalı olarak alınmaktadır. Planlama kararlarına yapılan itirazlar da genel olarak, planlama kararlarının kentleşme amacına yönelik olmadığına ilişkindir. Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulu'nun E:2015/2297, K:2018/1831, T: 16.04.2018 sayılı ilamında; "...5393 sayılı Belediye Kanununun 73. maddesinde belirtilen konut alanları oluşturmak, kentin eskiyen kısımlarını yeniden inşa etmek amaçları ile örtüştüğünün görüldüğü, öte taraftan, alanda öngörülecek yapılaşma yoğunluğunun imar planlarıyla belirlenecek olması nedeniyle yoğunlukla ilgili iddiaların da imar planlarına karşı açılacak davalarda değerlendirileceğinin kuşkusuz olduğu ve bu davanın konusunun "kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı ilanı" ile ilgili olduğu

hususları göz önünde bulundurulduğunda dava konusu işlemlerde hukuka aykırılık bulunmadığı gerekçesiyle” ilk derece mahkemesi tarafından verilen kararı onamıştır. Bu kararda da açıkça yer aldığı üzere, kentsel dönüşüm projelerindeki planlama kararlarının şehircilik ilke ve esaslarına uygun olması yargılama sürecinde ön planda tutulan kriterlerden biridir.

İmar planları, proje bölgesinin durumuna ve olanaklarına uygun olarak şekillenmelidir. Çünkü her kente özgü olan bir yaşayış biçimi ve insan yapı ilişkileri bulunmaktadır. Mali, sosyal ve kültürel verilerden bağımsız bir kentsel planlamadan söz edilemez. Kentsel dönüşüm projeleri, uygar bir yaşam düzeni sağlamak dışında farklı amaçlara da hizmet etmelidir. Örneğin; tarihsel değere ve niteliğe sahip bölgelerde gerçekleştirilen projelerde kentsel değerlere ve kimliğe saygı duyulması ve yerel kimliğin korunarak geliştirilmesi beklenir. Proje alanında uzun yıllar boyunca oluşmuş fiziksel yapıya özen gösterilmesi, kamusal alanların geliştirilmesinin teşvik edilmesi, kentsel kimliğin parçası olarak mimarinin tanımlanması, demokratik tartışma ortamlarının geliştirilerek toplumun tüm kesimlerinin katkı sağlayacağı katılımcı bir ortamın sağlanması halk ve hak sahipleri tarafından talep edilebilir (Çakallı 2015). İdareler tarafından imar planları hazırlanırken yürürlükte bulunan Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği’ne <sup>31</sup> göre de hareket edilmektedir. Bu yönetmelikte mekânsal planların yapımına ve uygulanmasına yönelik usul ve esaslar düzenlenmiştir. Ancak idareler tarafından bu yönetmelikte yer alan düzenlemelere uygun plan kararları alınmaması, iptal kararlarına konu edilmektedir.

Danıştay 6. Dairesi’nin E:2013/284, K: 2017/9981, T: 27.11.2017 sayılı ilamında; “...Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde, sosyal donatı alanları ile teknik altyapı alanları belirlenmiş olup, uyumsuzlukta salt park, kreş veya sosyal tesis alanı belirlemenin bu Yönetmeliklerde aranan koşulların yerine getirildiği anlamına gelmeyeceği, alanda diğer sosyal ve teknik donatı alanlarına ihtiyaç bulunduğu, her ne kadar idare mahkemesince kararına esas alınan bilirkişi raporunda park, kreş ve sosyal tesis alanlarının büyüklüğü artırıldığı, ikamet edecek nüfusa göre sosyal ve teknik donatı alanlarının yeterli olduğu belirtilmiş ise de, artan park, kreş ve sosyal tesis alanlarının yol

---

<sup>31</sup> 14.06.2014 tarihli ve 29030 sayılı Resmi Gazete

ile refüj alanlarından kesinti yapılarak sağlandığı, bu haliyle sosyal ve teknik donatı alanlarında belli artırma ve eksiltmelerle yargı kararının işlevsiz hale getirilmeye çalışıldığı sonucuna ulaşılmıştır. Her ne kadar, idare mahkemesince hükme esas alınan bilirkişi raporunda, davaya konu imar planı değişikliğinde yargı kararının gereklerinin yerine getirildiği ifade edilmiş ve idare mahkemesince de davanın reddine karar verilmiş ise de, Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.06.2010 tarihli, 1844 Sayılı kararı ile onaylanan önceki planın iptaline dair yargı kararında belirtilen ve yukarıda izah edilen hukuka aykırılıklar giderilmemiştir” tespitlerine yer verilerek idare mahkemesi kararının bozulmasına karar verilmiştir. Planlama kararlarındaki hukuka aykırılıkların öncelikle giderilmesi; sonrasında plan tadilatına gidilmesi gerektiği kararda açıkça vurgulanmıştır. Aksi takdirde hukuka aykırılıklar giderilmeksizin yapılan tadilat ilgili yönetmeliğe de aykırı olacaktır. Bu durumda plan kararının yerine getirilmesi ve uygulanması söz konusu olamayacaktır.

Kentsel dönüşüm ve gelişim projelerinin gerçekleştirileceği bölgelerde hazırlanan projenin, doğal çevre özelliklerine uyumlu olması, toplumun ekonomik ve sosyal açıdan kalkınmasını sağlaması, hak sahiplerini buldukları bölgeden uzaklaştırmaması ve kentsel planlama ilkelerine uygun olması gerekmektedir. Kentin genişleme potansiyelinin ve yönünün de dikkate alınması zorunludur. Bu nitelikte olmayan projelerin uygulamaya geçmesi mümkün olmamaktadır. Danıştay 6. Dairesi'nin E:2012/1202, K:2015/2503, T: 21.04.2015 sayılı ilamında; “...kentsel dönüşüm alanında gerçekleştirilmek istenen süreci yönlendirecek strateji, politika ve müdahale biçimlerinin alan özelliklerine göre tanımlanmamış olduğu, yerleşim dokusunun yamaçlarda ayrık düzende, geleneksel yapıların ve içerisinde serenden tipi yapı örneklerinin ve kıyı boyunca bitişik nizam geleneksel ticaret alanının yer aldığı, içerisinde tescile değer kültürel miras örneklerini barındıran, bunun yanı sıra çay bahçelerine, orman dokusuna ve nitelikli bir doğal peyzaja sahip bir yerleşim olarak farklı alt bölgelere ayrılabilen bir doku sergilemesi sebebiyle alt bölgelere yönelik farklı politika, strateji ve müdahalelerin geliştirilmesinin araştırılmamış olduğu, davaya konu alana dair 1/500 ölçekli Vaziyet Planının yürürlükte olan 1/1000 ölçekli Uygulama imar planı kararları ile örtüşmediği, proje önerilerinin herhangi bir nüfus projeksiyonuna dayanmadığı gibi 360 kişilik ilave nüfusun hangi parametreler çerçevesinde öngörüldüğünün ve büyüyen nüfusun ihtiyacı olan hangi ilave

sosyal ve teknik altyapı hizmetleri getirildiğinin de ortaya konulmadığı tespitleri ile Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesinin bölgenin fiziksel çevresiyle olan ilişkisi, niteliği ve yer seçimi itibariyle kentin gelişme yön ve potansiyelleri ile uyumlu olmadığı ve bu yönüyle planlama esaslarına ve şehircilik ilkelerine uygun olmadığı kanaatine ulaşıldığı” yer almaktadır. Danıştay kararı kapsamında Bakanlar Kurulu kararının iptaline yer verilmiştir. Planlamanın, şehircilik ilke ve esaslarına uygun olarak gerçekleştirilip gerçekleştirilmediği ilgili kararda ön plana çıkarılmıştır.

5393 Sayılı Kanunda kentsel dönüşüm projelerinde hak sahiplerine ve maliklere ait yapıların boşaltılması, yıkımı ve kamulaştırma süreçlerinde anlaşma yoluna başvurulması gerektiği açıklanmıştır. Olağanüstü hallerde ve aranan koşulların varlığı durumunda acele kamulaştırma yöntemine başvurulabilmektedir. Ancak acele kamulaştırma yöntemine başvurulması durumunda, kamu yararının somut olarak ortaya konulması gerekmektedir. Danıştay 6. Dairesi'nin E:2018/528, K:2018/3385, T: 12.04.2018 sayılı ilamında; “...kentsel dönüşüm ve gelişim projesini uygulayacak olan idarece öncelikle taşınmaz malikleri ile anlaşma yoluna gidilmesi, anlaşmanın gerçekleşmemesi halinde de yine ilk önce olağan kamulaştırma yolunun tercih edilmesi, ancak 2942 Sayılı Kanununun 27. maddesinde yer alan acelelik halinin bulunduğu saptanması halinde anılan madde uyarınca acele kamulaştırılması zorunlu bulunan taşınmazlara yönelik olarak gerekli tespitler yapıp sebepleri de belirtilmek suretiyle başvuruda bulunulması ve bunun sonucunda da başvuruda bulunulan taşınmazlara yönelik inceleme yapılarak koşulların gerçekleşmesi halinde Bakanlar Kurulunca 2942 Sayılı Kanununun 27. maddesi uyarınca aceleliğine karar verilmiş olan taşınmazlara yönelik olarak acele kamulaştırma işlemlerinin yürütülmesi gerekmektedir” denilmektedir. Danıştay 6. Dairesi'nin E:2012/6188, K:2015/2196, T: 09.04.2015 sayılı ilamında; “...5393 sayılı Belediye Kanununun 73. maddesi uyarınca kentsel dönüşüm ve gelişim projesi uygulanabilmesi için aranan koşulların var olmasının, acele kamulaştırma yapılması için yeterli olmadığı, bu yönüne başvurulması ile amaçlanan kamu yararının somut olarak ortaya konulamadığı sonucuna varıldığı” yer almaktadır. Danıştay kararında, kamulaştırma işlemlerinde öncelikli olarak olağan kamulaştırma yolunun tercih edilmesi ve acele kamulaştırmaya istisnai olarak başvurulması gerektiği açıkça vurgulanmıştır. Acele



kamulaştırma yolunun zorunlu olarak tercih edilmesi de kamu yararı amacına yönelik olmalıdır.

Benzer dosya olan Danıştay 6. Dairesi'nin E:2016/4201, K:2016/9351, T: 23.12.2016 sayılı ilamında; "...Uyuşmazlıkta, acele kamulaştırmaya yönelik Bakanlar Kurulu kararının dört ayrı sebebe dayalı bulunduğu; bu sebeplerden birincisinin, alanda riskli yapılar olduğu ve bu riskli yapı stoku içinde yaşayan nüfusun can ve mal güvenliğinin sağlanması, riskli yapılardan kaynaklanacak afet risklerinin azaltılması ve nihayetinde ortadan kaldırılması, ikincisinin, ülkemizin ve dünyanın kültürel zenginlikleri arasında yer alan sur içi bölgesinin bu nitelik ile bağdaşmayan, yapı ve kültür bütünlüğünü bozan veya kültürel varlıkları tahrip eden yapıların dokuya uyumlu hale getirilmesi, üçüncüsünün, alanda mevcut kültür varlıklarının restorasyon, bakım, onarım, güçlendirme ve iyileştirme çalışmalarının yapılması, dördüncüsünün de terör olayları sonucu zarar gören yapıların yıkım ve yenileme işlemlerinin gerçekleştirilmesi olduğu, bu dört sebebin birlikte, birbirleriyle koordineli bir biçimde, altyapıları da ele alınmak suretiyle ve bir an önce uygulamaların gerçekleştirilebilmesi için acele kamulaştırma kararının alındığı ve bu haliyle Kamulaştırma Kanununda öngörülen acelelik halinin davaya konu Bakanlar Kurulu kararı yönünden gerçekleşmiş bulunduğu görülmektedir" denilmektedir. 775 sayılı Gecekondu Kanununun 31. maddesi gereğince, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın kanundaki hizmetlerde kullanılmak üzere özel mülkiyetteki arazi ve arsaları kamulaştırması mümkündür. İdarenin kanuni düzenleme görevi kamulaştırma yapma imkânı bulunmakla birlikte, kamulaştırma için kanuni düzenleme yanında kamu yararı koşulunun da bulunması gerekir. Ancak idarenin acele kamulaştırma yoluna başvurması için sadece bu koşulun bulunması yeterli değildir. Kamulaştırma sürecinde amaç, barınma koşullarını iyileştirmek, dar gelirli kesime konut alanı yaratmak ve gecekondu yapımının engellenmesidir. İdare tarafından alınan kararların bu amaçlara da uygun olması gerekir.

Danıştay 6. Dairesi'nin E:2013/2811, K:2016/115, T: 25.01.2016 sayılı ilamında; "...gecekondu önleme bölgesi sınırları içerisinde bulunan uyuşmazlığa konu taşınmazı da kapsayan alanın acele kamulaştırma usulü ile kamulaştırılmasına karar verildiği ancak davacıya ait taşınmazı da kapsayan alanın gecekondu önleme bölgesi sınırları içerisinde

bulunmasının tek başına acele kamulaştırma yapılmasına gerekçe teşkil etmeyeceği; dolayısıyla taşınmazın niteliği dikkate alındığında, kamulaştırma yapılmasını gerektirecek koşulların olmadığı sonucuna ulaşılmıştır. Bu nedenlerle, davacıya ait taşınmazın acele kamulaştırılmasını gerektirecek halin bulunmaması karşısında, sözü edilen doğrultuda tesis edilen dava konusu işleminde hukuka uyarlık bulunmamaktadır” denilmektedir. İlgili kararlarda, acele kamulaştırma yönteminin sınırları açıkça çizilmiştir.

Bakanlar Kurulu kararlarına karşı açılan davalarda husumet, söz konusu kararın uygulayıcısı olan Bakanlığa karşı yöneltilmektedir. Dava konusu Bakanlar Kurulu kararının yürütülmesi yine Bakanlar Kurulu’na bırakılmışsa bu durumda söz konusu karara karşı açılacak davada husumet Başbakanlığa yöneltilenektir. Niteliği itibariyle bir Bakanlar Kurulu kararı olan riskli alan tespitine karşı açılacak olan davalarda husumet, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’na ve Başbakanlığa karşı yöneltilenektir (Tan 2017).

5393 Sayılı Kanun kapsamında kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan edilen bölgelerde projelerin hazırlanması, hazırlanan projeye göre imar planı değişikliklerinin tamamlanması, kullanım tiplerinin tespit edilerek uygulama işlemlerinin gerçekleştirilmesi gereklidir. Bir bölgenin kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan edilmesi ancak projelerin hazırlanmaması veya imar plan değişikliklerinin gerçekleştirilmemesi durumunda kamulaştırma yoluna da başvurulamayacaktır. Danıştay 6. Dairesi’nin E:2011/8665, K:2013/9005, T: 20.12.2013 sayılı ilamında; “...kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan edildiği, anılan belirleme uyarınca taşınmazın kamulaştırılmasına karar verilmesi üzerine kamulaştırma işleminin iptali istemiyle bakılmakta olan davanın açıldığı, davalı idare tarafından hangi amaçla kamulaştırma yapıldığının ortaya konulmadığı, taşınmazın kentsel dönüşüm sınırları içerisinde kaldığından bahisle kamulaştırılmasına karar verildiği, kamulaştırmaya dayanak olacak imar planında taşınmazın küçük sanatlar sitesi olarak belirlenen alanda yer aldığı, kentsel dönüşüm alanı içerisinde herhangi bir proje bulunup bulunmadığı konusunda bir bilgi ve belgenin dosyada yer almadığı, mahkemece kamulaştırma işleminin dayanağı plan veya projeye uygun olup olmadığı hususlarının incelenmediği, kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan edilmesinin tek başına kamulaştırma işlemi tesis edilmesine gerekçe olamayacağı, kabul

edilen plan ve projelerde uyumsuzluğa konu taşınmazın yer aldığı fonksiyonların incelenerek kamulaştırma işlemlerinin hukuki denetiminin yapılmasının gerektiği, olayda mevcut imar planında küçük sanayi sitesi alanı olarak belirlenen bir taşınmazdaki bu kullanım türünü davacının da uygulamaya geçirebileceği göz önüne alındığında sadece kentsel dönüşüm ve gelişim alanında kaldığından bahisle taşınmazın kamulaştırılmayacağı” yer almaktadır. O halde kentsel dönüşüm ve gelişim projelerinde kamulaştırma işlemlerinin hukuki denetiminin yapılması için uygulamaya konulması gerekli projenin varlığı aranmaktadır. Projenin ayrıca kamulaştırma işlemleri yönünden hukuki denetime uygun olması da gerekmektedir. Aksi takdirde gerçekleştirilen kamulaştırma işlemleri hak sahiplerinin mülkiyet hakkına müdahale sonucunu doğurmaktadır.

Kentsel dönüşüm projelerinde hak sahiplerine ve maliklere ait taşınmazların İdare adına tescilinin talep edildiği durumlarda, geçerli ve yürürlükte olan imar planının varlığı gerekmektedir. Yargılama aşamasında kamulaştırma işlemlerine esas parselasyon planının İdare Mahkemesi tarafından iptal edilmesi söz konusu olabilmektedir. Bu durumda yeni parselasyon planı yapılıp yapılmadığı hususları incelendikten sonra kamulaştırma işlemlerine yönelik inceleme yapılmaktadır. Yargıtay 5. Hukuk Dairesi'nin E:2014/13439, K:2014/25416, T: 10.11.2014 sayılı ilamında; “..Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Park alanına ilişkin parselasyon planının iptaline karar verildiği anlaşıldığından, İdare Mahkemesinin iptal kararı sonrası yeni bir parselasyon planı yapılıp yapılmadığının, yapılmış ise dava konusu taşınmazın en son girdiği parsellere davalı idarece el atılıp atılmadığı araştırmadan eksik incelemeyle hüküm kurulması” bozma nedeni yapılmıştır. Kentsel dönüşüm projelerinde, kamulaştırma bedelinin tespiti ile idare adına tescilinin talep edilebilmesi için geçerli parselasyon planının bulunması gereklidir. Aksi takdirde kamulaştırmaya ilişkin tespit yapılamamaktadır. Plan kararları boyutu dikkate alınarak kentsel dönüşüm projelerinde alınan kamu yararı kararına yönelik İdare Mahkemelerinde kamu yararı kararının iptali davaları açılmıştır. Ankara 18. İdare Mahkemesi E:2016/508, K:2017/1190, T: 28/04/2017 sayılı ilamında; “...Belirtilen mevzuat hükümleriyle dosyaya sunulan bilgi ve belgelerin birlikte değerlendirilmesinden, idarece usulüne uygun olarak ilan edilen gecekondu önleme bölgesi ve kentsel dönüşüm proje alanı içerisinde kalan parsellerin üzerlerindeki kısıtların

kaldırılmaması nedeniyle devirlerinin yapılmadığı anlaşıldığından, kamulaştırmaya yönelik kamu yararı alınmasına dair dava konusu işlemde hukuka aykırılık bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır” denilmektedir. Süreçte, dava konusu kentsel dönüşüm proje bölgesinde 145 ve 551 sayılı parsellere yönelik açılan davada verilen karar yönünden istinaf kanun yoluna başvurulmuştur.

Ankara Bölge İdare Mahkemesi 5. İdari Dava Dairesi E:2017/2645, K:2018/459, T: 29/03/2018 sayılı ilamında; “...davacıya ait 145 parsel sayılı taşınmazdaki hissenin davalı idareye devredilmesinde engel bir durumun bulunmaması ve davalı idare tarafından da bu hisse nedeniyle birim m<sup>2</sup> üzerinden davacının projeye katılma yolunun açık olduğu belirtmesine karşılık, bu yöntemler izlenmeden davalı idare işlemleri yoluyla davacının mülkiyet hakkını orantılılık ilkesine aykırı olarak adil denge kurulmaksızın kamulaştırılması yolunda tesis edilen dava konusu işlemde hukuka uyarlık görülmediği...Uyuşmazlığa konu 145 parsel sayılı taşınmazın kamulaştırılmasına yönelik kamu yararı kararında da hukuka uyarlılık bulunmamaktadır” denilmektedir. Dava dosyasında, idareye devri yapılması mümkün olan taşınmaz yönünden anlaşma yolu izlenmeksizin kamulaştırma yoluna başvurulması nedeniyle İdare Mahkemesi kararı kısmen bozulmuştur. Diğer 551 parsel açısından İdare Mahkemesi tarafından verilen davanın reddi yolundaki karar ise hukuka uygun bulunmuştur. Anılan dosya, kamu yararı kararı alınması sürecinde idarelerin üzerinde kısıtlılık bulunan taşınmazları kamulaştırabileceğini ortaya koymaktadır. Diğer taraftan idareye anlaşma yoluyla devri yapılabilecek taşınmazlar açısından doğrudan kamulaştırma yapılamayacağı, öncelikle anlaşma ve uzlaşma yoluna başvurulması gerektiği açıklanmıştır. Bu bakımdan mahkeme kararında mülkiyet hakkının korunması ön plana çıkarılmıştır.

Kentsel dönüşüm projeleri idare mahkemeleri tarafından farklı nedenlere dayalı olarak iptal edilebilmektedir. Projeler gerekli koşulların sağlanamaması durumunda idareler tarafından da sonlandırılabilir. Hak sahiplerinin projelerde idare ile imzaladıkları sözleşmeler, iptal kararları sonrası hükümsüz hale gelebilmektedir. Bu durumda hak sahiplerinin uğradıkları zararların tazmin edilip edilmeyeceği konusu ayrı bir yargılama konusunu oluşturmaktadır. Yargıtay 13. Hukuk Dairesi E:2017/3098, K: 2018/6409, T: 30/05/2018 sayılı ilamında; “...taşınmaza idare tarafından kamulaştırmaz el atıldığı

kabul edilip bu hukuki değerlendirme çerçevesinde davanın kabulüne karar verilmiş ise de; davacının talebi sözleşmenin ifa edilememesinden kaynaklanan zararının tazminine ilişkindir. Somut olayda, taraflar arasında özel hukuk hükümlerine tabi ve geçerli bir sözleşme olup, davalının sözleşme ile yükümlendiği edimlerini makul sürede yerine getiremeyeceği ya da hiç getiremeyeceğinin anlaşılmasından kaynaklanan borçlunun temerrüdüne dayalı aynen ifa yerine geçen zarar tazmini talebinde bulunulmuştur. O halde mahkemece, davacının talebine uygun değerlendirme yapıp gerekirse yeni bir bilirkişi kurulundan rapor alınarak hâsıl olacak sonuca göre bir karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde hüküm tesis edilmiş olmasının usul ve yasaya aykırı olduğu” yer almaktadır. Projelerin iptal edilmesi durumunda hak sahiplerinin devrettikleri taşınmazlar yönünden uğradıkları zararın tespit edilmesi durumunda tazmin edilebileceği anılan karardan çıkarılmaktadır. Hak sahiplerinin uğradıkları maddi zararların tazmin edilebilir olması yönünden karar önemlidir.

Proje alanı tespit edildikten sonra idareler tarafından gerçekleştirilen imar uygulamaları ile hak sahiplerinin tapuları iptal edilebilmektedir. Tapuları iptal edilen hak sahiplerine proje kapsamında farklı parsellerden pay verilmektedir. Farklı parselden pay verilen hak sahipleri, taşınmazlarının yıkımı durumunda yapı bedeli ve ecri misil talep etmektedirler. Bu konu hak sahipleri ve idareler arasında uyuşmazlığa neden olmaktadır. Yargıtay 5. Hukuk Dairesi E:2016/25804, K: 2018/6788, T: 09/04/2018 sayılı ilamında; “Dava, kentsel dönüşüm alanı olarak belirlendikten sonra yapılan imar uygulaması ile tapusu iptal edilip, başka parselden pay verilen taşınmaz üzerindeki yapı davalılarca yıkıldığından, yapı bedelinin tahsili ve ecri misil istemine ilişkindir. Dosya içindeki bilgi ve belgelere, kararın dayandığı gerekçelere göre, davanın kabulüne karar verilmesinde bir isabetsizlik görülmemiştir” denilmektedir. Hak sahiplerinin yapı bedeli ve ecri misil talep edebilecekleri anılan karardan anlaşılmaktadır.

## **5.2 Değerleme ve Kamulaştırma Sürecine Yönelik Kararlar**

Kentsel dönüşüm ve gelişim alanlarında yer alan taşınmazların kamulaştırılması amacıyla uzlaşma yoluna başvurulması, hak sahiplerinin uzlaşma yolunu kabul etmemesi durumunda dava yoluyla kamulaştırma bedelinin tespit edilmesi gerekmektedir.

Kamulaştırma işlemlerinin imar planına uygun olarak gerçekleştirilmesi ve kamu yararı amacına dönük olması 3194 ve 2942 Sayılı Kanunlarda açıkça belirtilmiştir. Örneğin, hak sahipleri tarafından uygulamaya konulabilecek ve gerçekleştirilebilecek ölçekteki projelerin; kentsel dönüşüm ve gelişim alanı olarak ilan edilmesi mülkiyet hakkının ihlali olarak kabul edilmiştir. Mülkiyet hakkına zorunlu ve ölçülü olmayan müdahaleler kabul görmemektedir. Kamulaştırma Kanununun 11. maddesinde değerlendirme aşamasında emsal alınacak taşınmazlara yönelik tespitler yapılmıştır. Bu kapsamda özel amaçlı olmayan satışlara göre değerlendirme yapılacak olup, her faktörün değere olan olumlu ya da olumsuz etkileri ayrı ayrı incelenmektedir. Değerleme sürecine etki eden faktörlere ilişkin dayanakların da raporda ayrıca tespiti zorunludur. Bilirkişiler tarafından Yargıtay denetime elverişli olarak tanzim edilecek olan raporun, somut uyuşmazlığı aydınlatıcı olması ve hükme dayanak oluşturması gereklidir. Emsal incelemesinin ve değerlemenin somut uyuşmazlığı karşılar nitelikte olmaması, usul ve yasaya aykırılık teşkil etmektedir. Değerleme ve kamulaştırma işlemlerinin usule ve uyuşmazlığa uygun olarak gerçekleştirilmemesi Yargıtay kararlarında sıklıkla yer almaktadır. Aynı durum, kamulaştırmaya zorunlu olmayan hallerde başvurulması durumu için de geçerlidir. Kamulaştırmaya zorunlu olmayan hallerde başvurulması, mülkiyet hakkına müdahale kapsamında değerlendirilmektedir.

### **5.2.1 Değerleme sürecine yönelik kararlar**

Kentsel dönüşüm projelerinin değerlendirme sürecinde emsallerin tespit edilmesi aşamasında öncelikli olarak taşınmazın imar parseli olup olmadığını incelenmektedir. Bu inceleme sonrası, proje bölgesindeki taşınmaz ve emsallerin değerlendirme yılı itibariyle emlak vergisine esas tutulan asgari m<sup>2</sup> değerlerinin, ilgili belediye başkanlığından getirilerek karşılaştırılması ve hesaplama esas alınan oranların fahiş ölçüde farklı olması durumunda, bu farklılık ve çelişkinin giderilmiş olması gerekmektedir. Aksi takdirde hesaplanan değerler sonucu denetime elverişli raporların tanzim edilmesi mümkün olmayacaktır. Yargıtay 18. Hukuk Dairesi E:2015/7028, K:2016/5376, T: 30/03/2016 sayılı ilamında; "...Emsalin kamulaştırılan taşınmazla aynı konumda ve taşınmaza yakın mesafede bulunması, aynı nitelik ve özellikleri taşıması, benzer yüzölçümünde olması veya kamulaştırmaya yakın günlerde satılması zorunlu değildir. Aynı özellik ve nitelikleri

taşıyan başka yerlerde bulunan ve kamulaştırma gününden önce satılan taşınmazlar da emsal alınabilir. Bu emsalin satış fiyatına ... üretici fiyat endeksi uygulanmak suretiyle değerlendirme tarihinde oluşan fiyatları bulunduktan sonra davaya konu taşınmazla karşılaştırılıp incelenerek aradaki farklılıklar gösterilip üstün ve eksik yönleri açıklanmalı, bu nitelik ve farklılıkların taşınmazın değerine olan etkilerinin ne olduğu belirtilmeli ve bu suretle yapılacak karşılaştırma ile davaya konu taşınmazın değeri tespit edilmelidir...kentsel dönüşüm alanı içerisinde kaldığına dair 28.03.2008 tarih ve 8913 yevmiye nosu ile taşınmazın kaydına şerh konulduğu, daha sonra 127/128 hissesinin satışının gerçekleştirildiği anlaşılmalı, konulan şerh sebebiyle emsal alınan satışın yanıltıcı sonuçlara götürebileceği dikkate alınmadan emsal olarak 5167 ada 100 parsel sayılı taşınmaza göre değerlendirme yapan bilirkişi kurulu raporuna göre hüküm kurulması” bozma nedeni yapılmıştır. Emsaller üzerinde yer alan şerh nedeniyle objektif karşılaştırma yapılamayacağı kararda yer almaktadır.

Değerleme aşamasında, arsa niteliğindeki taşınmazlara emsal karşılaştırması yapılarak bedel tespit edilmektedir. Ancak proje bölgesinin tamamının haritası çıkarılarak, hangi parsellerin arsa vasfında olduğu, kadastral parsel bulunup bulunmadığının belirlenmesi zorunludur. Yargıtay 5. Hukuk Dairesi E:2017/25150, K: 2018/6039, T: 02/04/2018 sayılı ilamında; “...parsel sayılı taşınmazların imar uygulamasına girmediğinden dava tarihi itibarıyla kadastral parsel oldukları dikkate alınarak, taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan imar uygulamasında %34,90 oranında düzenleme ortaklık payı alındığı anlaşıldığından bu oranda düzenleme ortaklık payı düşülmek suretiyle hesaplama yapılması gerektiğinin düşünülmemesi doğru olmadığı gibi..” yer almaktadır. Kararda, kamulaştırma işlemlerinde taşınmaz cinsinin arsa veya kadastral parsel olarak öncelikle tespitinin zorunlu olduğu vurgulanmıştır.

Değerleme yapılırken tespit edilecek emsal taşınmazların, kamulaştırılan taşınmazla aynı konumda yer alması zorunlu değildir. Adil ve hakkaniyete uygun kamulaştırma bedelinin tespit edilmesi amacıyla, farklı konumda yer alan ve benzer özellikler taşıyan parsellerden de emsal alınabilmektedir. Yargıtay 18. Hukuk Dairesi E:2014/13308, K:2015/2656, T: 24/02/2015 sayılı ilamında; “...Emsalin kamulaştırılan taşınmazla aynı konumda ve taşınmaza yakın mesafede bulunması, aynı nitelik ve özellikleri taşıması, benzer

yüzölçümünde olması veya kamulaştırmaya yakın günlerde satılması zorunlu değildir. Aynı özellik ve nitelikleri taşıyan başka yerlerde bulunan ve kamulaştırma gününden önce satılan taşınmazlar da emsal alınabilir. Bu emsalin satış fiyatına Türkiye İstatistik Kurumu üretici fiyat endeksi uygulanmak suretiyle değerlendirme tarihinde oluşan fiyatları bulunduktan sonra davaya konu taşınmazla karşılaştırılıp incelenerek aradaki farklılıklar gösterilip üstün ve eksik yönleri açıklanmalı, bu nitelik ve farklılıkların taşınmazın değerine olan etkilerinin ne olduğu belirtmeli ve bu suretle yapılacak karşılaştırma ile davaya konu taşınmazın değeri tespit edilmelidir” denilmektedir. Emsallerin seçiminde kısıtlamanın bulunmadığı ancak kamulaştırılan taşınmazla emsallerin niteliklerinin benzer olması gerektiği kararda yer almaktadır. Yargıtay 13. Hukuk Dairesi E:2018/278, K:2018/6410, T: 30/05/2018 sayılı ilamında; “...aynı parsel ile ilişkin farklı dosyalarda farklı belirleme yapıldığı iddia edildiğinden ilgili bedeller değerlendirilmeksizin bilirkişice belirlenen bedelin hükme esas alınması doğru değildir. O halde mahkemece, davacının itirazlarını karşılar mahiyette ek rapor alınarak, hâsıl olacak sonuca göre bir karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde hüküm tesis edilmiş olması usul ve yasaya aykırı olup, bozmayı gerektirir” denilmektedir. Bu tespitle birlikte, emsal incelemesinin her dosya açısından yeniden ele alınması gerekliliği ortaya konulmaktadır. Emsallerin durumuna göre inceleme yapılmalıdır.

Yapıların, kentsel dönüşüm projeleri kapsamında yıkılmasına uygulamada sıklıkla karşılaşılmaktadır. Bu durumda taşınmazların değerlemesi yanında, yapıların inşa edildiği tarihin tespiti de önem kazanmaktadır. Resmi birim fiyatlara göre yapı bedelleri belirlenmektedir. Yargıtay 5. Hukuk Dairesi E:2015/19062, K: 2016/10421, T: 25/05/2016 sayılı ilamında; “...yapının davacı idare tarafından kentsel dönüşüm projesi kapsamında yıktırıldığı anlaşıldığından, yapının hangi tarihte yapıldığına dair belediye ve ilgili resmi kurumlardan araştırma yapıp, taraflara bu konuda delil bildirme imkânı da tanınarak sonucuna göre resmi birim fiyatları esas alınıp yıpranma payı da düşülmek suretiyle yapı bedelinin tespiti gerektiği düşünülmeden eksik inceleme ve araştırma sonucunda karar verilmesi hatalıdır” denilmektedir. Bu bakımdan kamulaştırma işlemleri açısından yapılar ve taşınmazlar yönünden ayrı işlemler gerçekleştirilmelidir.



6306 Sayılı Kanunun yürürlüğe girmesi ile birlikte kentsel dönüşüm projelerinin sayısında artış meydana gelmiştir. Riskli alanların tespiti sürecinde, zaman zaman arsa payının yeniden belirlenmesinden doğan sorunlar yaşanmaktadır. Ana yapının bağımsız bölümleri açısından kat irtifakı ya da kat mülkiyeti kurulduğu tarihteki değerleri yönünden inceleme yapılması gerekmektedir. Yargıtay 20. Hukuk Dairesi E:2017/4484, K:2018/5147, T: 02/07/2018 sayılı ilamında; “...arsa paylarının belirlenmesinde esas alınacak olan bağımsız bölümlerin kat irtifakı ya da kat mülkiyeti kurulduğu tarih itibari ile değerlerini olumlu veya olumsuz etkileyen tüm unsurların incelenip irdelenmesi için bilirkişi kurulundan yeniden ek rapor alınması, arsa paylarının düzenlenmesini gerektirecek bir hususun olup olmadığının araştırılıp, sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken eksik inceleme ile davanın reddine karar verilmesi doğru görülmemiştir” denilmektedir. O halde bağımsız bölümler açısından kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulduğu tarihteki şartlar dikkate alınarak tespit yapılması gerekmektedir.

Mahkemeler tarafından hükme dayanak oluşturan bilirkişi raporları, uyumsuzluğu açıklığa kavuşturma konusunda yetersiz kalabilmektedir. Tarafların yargılama sürecinde öne sürdükleri iddiaları ve savunmaları karşılayamayan raporların hükme dayanak oluşturması bozma nedeni yapılmaktadır. Yargıtay 13. Hukuk Dairesi E:2015/14973, K: 2016/2729, T: 03/02/2016 sayılı ilamında; “...Eksik inceleme ve yetersiz bilirkişi raporuna dayanılarak hüküm kurulamaz. Öyle olunca mahkemece projenin kapsamı, yapılacak hukuki ve teknik tüm işlemler tek tek irdelenip proje kapsamında araştırma yapılarak, alanlarında uzman yeni bilirkişi heyetinden mahallinde yapılacak keşif sonucunda gerekçeli, taraf ve yargı denetimine elverişli rapor alınarak sözleşmeye göre teslimi taahhüt edilen dairelerin teslimi için makul sürenin tespit edilmesi ve taraflar arasındaki ilişkinin 13.3.2006 tarihli sözleşmeden kaynaklandığı dikkate alınarak özellikle Borçlar Kanunu ve yürürlükteki yasal mevzuat hükümleri göz önünde bulundurularak değerlendirme yapıp hâsıl olacak sonuca uygun bir karar verilmesi gerekirken eksik inceleme ile yetersiz bilirkişi raporuna dayanılarak yazılı şekilde hüküm tesisi usul ve yasaya aykırıdır. Bozmayı gerektirir” denilmektedir. Hükme dayanak oluşturacak bilirkişi raporlarının denetime elverişli, açık ve uyumsuzluğu çözüme kavuşturacak şekilde tanzim edilmiş olması gereklidir. Raporların yetersiz ve eksik olarak hazırlanması açıkça bozma nedeni yapılmaktadır. Yargıtay 5. Hukuk Dairesi

E:2017/8808, K: 2017/16804, T: 22/06/2017 sayılı ilamında; “...İmar planında kısmen yeşil alan, kısmen yaya yolu, kısmen kentsel dönüşüm alanı olarak ayrılan taşınmazın bir bölümüne el atıldığı gözetilerek, proje bütünlüğü gereği fen bilirkişi raporunda yeşil alan, yaya yolu, kentsel dönüşüm alanı olarak gösterilen kısımların da bedeline hükmedilmesi gerekirken, sadece el atılan kısmın bedeline hükmedilmesi ile yetinilmesi” bozma nedeni yapılmıştır. Kamulaştırma bedeline hükmedilirken, projenin bir bütün halinde incelenmesi gerekliliği ortaya konulmuştur.

Gecekondu alanlarında gerçekleştirilen kentsel dönüşüm ve yenileme projelerinde, gecekondu sahipleri yapıların yıkılması sonrası enkaz bedeli talep edebilmektedir. Bu durum özellikle gecekondu sahipleriyle imzalanan sözleşmelerde yer almaktadır. Yargıtay 13. Hukuk Dairesi E:2016/24218, K:2018/5464, T: 09/05/2018 sayılı ilamında; “... tarafların anılan mevzuat hükümleri çerçevesinde imzaladıkları taahhütnamede hak sahibinin kıymet takdir komisyonunca belirlenmiş bedele itiraz etmeyeceği kararlaştırılmış olup, taraflar arasında düzenlenen bu taahhütname özel hukuk hükümlerine tabi ve geçerli olduğundan taraflar yönünden bağlayıcıdır...davacının sözleşme kapsamında davalıya devrettiği gecekondusu için sadece enkaz bedeli isteyebileceği, enkaz bedelinin de davacıya ödenmiş olması karşısında davacının başka bir şey talep edemeyeceği anlaşıldığından davanın tümüyle reddine karar verilmesi gerekir. Mahkemece, değinilen bu yön göz ardı edilerek yazılı şekilde davanın kabulüne karar verilmiş olması usul ve yasaya aykırı olup, bozma nedenidir” denilmektedir. Bu konuda verilen birçok Yargıtay kararı bulunmakla, gecekondu sahiplerinin haklarının tespiti yönünden önemlidir. Çünkü gecekondular açısından yapı bedeli değil, enkaz bedeli dikkate alınmaktadır. Tapu tahsis belgeli gecekondular için de durum bu şekildedir. Kıymet takdir komisyonunca belirlenecek kıymet takdir bedelinin genel olarak % 10’u enkaz bedeli olarak hesaplanmaktadır.

Yargıtay 5. Hukuk Dairesi E:2016/792, K: 2016/16384, T: 22/11/2016 sayılı ilamında; “...5104 Sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu, bu kanunun uygulanmasına dair yönetmelik ve 14.07.2008 tarihli Belediye Meclis kararı da dikkate alınarak, taraflar arasında yapılan 18.09.2008 tarihli sözleşmede, tapu tahsis belgeli gecekondu için yapı bedelinin değil, enkaz bedelinin esas alınarak borçlandırma

yapılması doğru olup, davacının bakiye bir alacağı bulunmadığından davanın reddine karar verilmesinde bir isabetsizlik görülmemiştir” denilmektedir. Yargıtay 13. Hukuk Dairesi E:2017/2806, K:2018/6408, T: 30/05/2018 sayılı ilamında; “...davacının, hak sahipliği tapu tahsis belgesine dayanmaktadır. Tarafların imzaladıkları Dikmen Vadisi 4. 5. Etap Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi Tapu Tahsis Belgeli Tesis Karşılığı Konut Sözleşmesinde hak sahibinin alacağı belirlenirken arsa üzerindeki tesis ve müştemilata ait enkaz bedeli esas alınarak bakiye alacağın belirleneceğinin kararlaştırıldığı açıktır. Bu durumda, mahkemece, analiz raporundaki enkaz bedelinin esas alınması gerekirken, analiz raporundaki tüm yapı bedelinin esas alınması usul ve yasaya aykırı olup, bozmayı gerektirir” denilmektedir. Aynı konuda Yargıtay 13. Hukuk Dairesi E:2014/17570, K:2015/23591, T: 07/07/2015 sayılı ilamında; “...Taşınmazın davacı adına tapuya kayıtlı olmayıp gecekondur mahiyetinde olması sebebiyle kaçak yapı niteliğinde olduğunda kuşku duyulmamalıdır. Bu nitelikteki taşınmaza tapulu taşınmaz gibi değer bahşetmek olanaksızdır. Öte yandan Kentsel Dönüşüm projesi kapsamında taraflar arasında imzalanan sözleşmede de mevcut yapının yalnızca enkaz bedeli karşılığında devredildiği anlaşılmaktadır. Bu itibarla davacının sadece enkaz bedelini davalıdan talep edebileceği, başka herhangi bir talepte bulunmayacağına kabulü zorunludur. Dosya içinde bulunan belgelerden davacının analiz raporu ile belirlenen enkaz bedelini davalıdan tahsil ettiği anlaşılmakta olduğundan davacı tarafından başkaca bir istemde bulunulamaz” denilmektedir.

Gecekondular açısından enkaz bedeli dikkate alınarak hesaplama yapılırken; tapulu taşınmazlar yönünden bağımsız bölümün tüm yapı bedelinin ödenmesi gerekmektedir. Yargıtay 13. Hukuk Dairesi E:2016/4951, K: 2017/8048, T: 04/07/2017 sayılı ilamında; “... Taraflar arasında düzenlenen 23.07.2010 tarihli “Apartmanlar imarlı arsa ve tesis sözleşmesi (borçlu) bina ortak kullanım alanı alacağından mahsuplu” sözleşmesinde, davacının dairesinin bulunduğu binadaki ortak kullanım alanı payına düşen 7.996,86 TL'nin davacının borcundan mahsup edildiği, davacıya ait bağımsız bölümün tüm yapı bedelinin verilmediği anlaşılmaktadır. Dosya kapsamından, davacıya ait bağımsız bölümün tapulu olduğu anlaşıldığına göre, tüm yapı bedelinin ödenmesi gerekir. O halde, anılan husus göz önünde bulundurularak, yapılacak değerlendirmeye göre hüküm tesisi gerekirken, yanılığılı değerlendirmeyle, yazılı şekilde karar verilmesi usul ve yasaya

aykırı olup, bozmayı gerektirir” denilmektedir. Yapıların yasal durumlarına göre bedellerinin tespit edileceği bu kararlardan açıkça anlaşılmaktadır.

Kentsel dönüşüm projelerinde imzalanan sözleşmelerdeki şartların taraflarca eksiksiz olarak yerine getirilmesi gerekmektedir. Özellikle hak sahiplerine proje sonrası verilecek bağımsız bölümlerin niteliklerinin sözleşmeye uygun olması zorunludur. Aksi takdirde hak sahiplerinin mağdur olması söz konusu olabilmektedir. Yargıtay 13. Hukuk Dairesi E:2015/39247, K:2017/12470, T: 13/12/2017 sayılı ilamında; “...Dosya kapsamında alınan bilirkişi kurulu raporunda davacıya 14. etaptan bir bağımsız bölümün verildiği, davalının davacıya 1. etaptan vermesi gereken bağımsız bölümleri 14. etaptan verildiği belirtilerek hesaplama yapılmış ve mahkemece bilirkişi kurulu raporu benimsenerek hükme esas alınmıştır. Bilirkişi raporunda etap ile ilgili savunmalar ve iddialar hukuki mahiyet taşıyan hususlar olarak değerlendirilmiş ve yeterince üzerinde durulmamıştır. Hal böyle olunca; mahkemece, davalının etapla ilgili savunması üzerinde durularak, inşaat alanının tamamının kaç etaptan oluştuğu, kendi içinde bölgelere ayrılıp ayrılmadığı, davacıya verilen taşınmazların hangi etapta yer aldığı tespit edilebilmesi için gerektiğinde mahallinde keşif yapılarak uzman bilirkişi marifetiyle açıklamalı, taraf, hâkim ve Yargıtay denetimine elverişli bir rapor alınmak suretiyle sonucuna göre hüküm tesis edilmesi gerekirken, yazılı şekilde eksik inceleme ve değerlendirme sonucu karar verilmesi usul ve yasaya aykırı olup, bozmayı gerektirir” denilmektedir. Kararda açıkça belirtildiği üzere, hak sahiplerine taahhüt edilen bağımsız bölümler sözleşme kapsamına uygun olarak teslim edilmelidir. Aksi takdirde hak sahipleri uğradığı maddi kayıpları, idareden tazminat olarak talep edebilmektedir.

Benzer dosyada Yargıtay 13. Hukuk Dairesi E:2017/7580, K:2018/1156, T: 01/02/2018 sayılı ilamında; “...davacı kendisine isabet eden yerin 1. etapta bir yer olmadığı gibi konutun içerisinden binaya ait boruların geçtiğini, pencere ve balkonun zemin seviyesinde olduğunu, duvar diplerinin rutubetlendiğini, rögar kapaklarının dairenin 2 metre ilerisinde olup içerinin koku ile dolu olduğunu iddia etmiştir. Mahkemece, alınan raporda rögar kapaklarının dairenin yakınında olup olmadığına ilişkin olumlu olumsuz bir tespitle bulunulmadan diğer hususların konutta var olduğu raporda açıkça belirtilmiştir. Hal böyle olunca mahkemece 1. etap yerine 8. etaptan yer verilip

verilmediği ve dairenin yukarıda bahsedilen ayıplar nedeniyle kabulden kaçınma hakkını verecek ölçüde ayıplı olup olmadığı hususları üzerinde durularak hâsıl olacak sonuca göre bir karar verilmesi gerekirken, hatalı gerekçe ile eksik inceleme sonucu davanın reddine karar verilmesi usul ve yasaya aykırı olup, bozmayı gerektirir” denilmektedir. İlgili kararlardan anlaşılacağı üzere bağımsız bölümün teslimi dışında, sözleşmeye uygun ve kusursuz nitelikte olması beklenmektedir. Bu durumun sözleşmeye bağlılık ilkesiyle de ilgili olduğu söylenebilir.

### **5.2.2 Kamulaştırma sürecine yönelik kararlar**

Kentsel dönüşüm ve gelişim projelerinde belediye ile uzlaşmayan veya belediyece kamulaştırılmasına gerek duyulmayan gayrimenkul sahiplerinden proje alanında kendilerine 3194 Sayılı Kanunun 18. maddesine göre ayrı ada ve parselde imar hakkı verilmemiş olanlar kamulaştırmaz el atma davası açabilir. Türkiye’de kentsel dönüşüm uygulamalarında düzenleme ortaklık payını (DOP) öngören 18. madde bu nedenle önemlidir. Düzenleme ortaklık payı, idarenin kamulaştırma yapmadan taşınmaz edinme araçlarından biridir. Bu yöntemde yol, park, meydan, yeşil alan gibi ihtiyaçların karşılanmasında özel mülkiyette bulunan taşınmazlara idare tarafından el konulmaktadır (Yaman 2012).

Kentsel dönüşüm projelerinde alt yapı ve rekreasyon harcamaları belediyeler tarafından yapılmaktadır. Bu ödemeler ortak gider kalemi olarak kabul edilmektedir. Ancak kendilerine ayrı ada veya parsel verilmiş olan taşınmaz sahipleri ile kamulaştırma işlemine tabi tutulmayan taşınmaz sahipleri, sahip oldukları inşaatın toplam büyüklüğü oranında hesaplanacak ortak giderlere katılmak zorundadır. Projede ortak giderin ödenmemesi durumunda inşaat ruhsatı ve yapı kullanma izni verilmemektedir. Hatta su, elektrik, doğalgaz bağlantıları yapılmamaktadır. Kentsel dönüşüm projelerinin sınırları kesinleşmesi durumunda, tapu kütüğünün beyanlar hanesinde kaydedilmek üzere tapu sicil müdürlüğüne bildirilir. Proje bölgesinde bulunan gayrimenkullerin kaydında meydana gelen değişiklikler de belediyeye bildirilir. Bir alanın kentsel dönüşüm projesine dâhil edilmesi durumunda mahallinde yapılan keşif sonucu, taşınmazın ferağ tarihindeki

değeri bilirkişi kurulu tarafından tespit edilir. Bedelin davalı idareden tahsil edilmesine karar verilir.

Kentsel dönüşüm projelerinde tapulu ya da tapusuz taşınmazların kamulaştırılması durumunda, taşınmaz üzerindeki muhdesatın durumunun ne olacağı; hangi taşınmazların özel mülkiyete konu olabileceği sıklıkla tartışılmaktadır. Bu iki ayrı duruma yönelik tespitler Yargıtay kararlarında da ön plana çıkmaktadır. Yargıtay 8. Hukuk Dairesi E:2016/9593, K:2017/8392, T: 06/06/2017 sayılı ilamında; "...26.05.2004 gün ve 5177 Sayılı Kanunun 35. maddesi ile 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 19. maddesine eklenen ek fıkra hükmüne göre başkası adına tapulu veya tapusuz bir taşınmazın kamulaştırılması halinde, taşınmazda malik olmayan ancak üzerindeki muhdesatı meydana getiren kişilere muhdesatın kamulaştırma bedelinin kendisine verilmesini sağlama amacıyla zilyetliği tespit davası açma hakkı tanınmış ise de, kamuya ait mera, yaylak, kışlak, genel harman yeri, orman ve aktif dere yatağı niteliğindeki taşınmazların özel mülkiyete konu olamayacakları, bu taşınmazların zilyetlikle edinilemeyecekleri ve bu nedenle bu nitelikteki taşınmazlar üzerinde meydana getirilen muhdesatlara da hukuki değer verilemeyeceği göz önüne alınmalıdır...Hal böyle olunca, orman sayılan yerlerden olduğu anlaşılan (D) ve (E) harfleri ile gösterilen alanlarda davacı tarafından meydana getirilen muhdesatlarla ilgili açılan davanın reddine karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde hüküm kurulmuş olması usul ve yasaya aykırı olmuştur" denilmektedir. Kentsel dönüşüm kapsamında olsun veya olmasın, kamulaştırma sürecinde taşınmazların cinsine göre inceleme yapılmalı; özel mülkiyete konu edilip edilemeyeceği ayrıca araştırılmalıdır. Bu duruma göre kamulaştırma bedeli hesaplaması yapılmalıdır.

Yargıtay 8. Hukuk Dairesi E:2015/21518, K:2018/10606, T: 04/04/2018 sayılı ilamında; "...öğretide ve Yargıtay'ın devamlılık gösteren uygulamalarında, taşınmaz hakkında derdest ortaklığın giderilmesi davasının, kentsel dönüşüm uygulamasının ya da kamulaştırma işleminin bulunması gibi istisnai durumlarda muhdesatın tespiti davasının açılmasında güncel hukuki yararın bulunduğu kabul edilmektedir...mevcut kamulaştırma işlemi nedeniyle davacı tarafın muhdesatın tespitini istemekte hukuki yararının bulunduğu hususları gözetilerek, Mahkemece işin esasının incelenmesi ile toplanmış ve toplanacak delillere göre bir karar verilmesi gerekirken, yazılı ve yerinde olmayan

gerekçelerle ret kararı verilmesi doğru olmamıştır” denilmektedir. Anılan tespitler, uzlaşma görüşmelerine katılabilmek amacıyla taşınmaz üzerindeki muhdesatın tespit edilmesi sürecinde de dikkate alınmaktadır. Zilyetlik konusu olamayacak taşınmazlar bakımından açılan davaların reddine karar verildiği anlaşılmaktadır.

Projelerde uzlaşma görüşmeleri sonucu hak sahiplerinin konutlarını idareye devrederek, yeni yapılacak projeye yönelik konut anlaşmaları yapmaları olağandır. Hatta proje bölgesindeki mülkiyet haklarının çoğunluğunun bu şekilde idareye geçmesi başarı olarak kabul edilmektedir. Bunun nedeni ise, hak sahiplerinin proje bölgesinde kalması ile bir bakıma yerinde dönüşümün gerçekleştirilebilmesidir. Diğer yandan kamulaştırma için ayrı ödenek harcanmamış ve yargılama sürecine başvurulmamış olunur. Ancak hak sahiplerine verilecek bağımsız konutların, sözleşme koşullarına uygun olarak teslim edilmesi gerekir. Yargıtay 5. Hukuk Dairesi E:2014/30247, K:2015/9746, T: 30/04/2015 sayılı ilamında; “...Davacının tapuda devrettiği payına karşılık davacıya konut verilmediği ve bedelinin de ödenmediği anlaşıldığından, davacının payına kamulaştırmatsız el atıldığı kabul edilmesi doğru ise de; bedelin davaya konu 32240 ada 1 parseldeki arsa payı karşılığına göre hesaplanması gerekirken aksi düşünce ile yazılı şekilde karar verilmesi, doğru görülmemiştir” denilmektedir. Teslim edilmeyen veya bedeli ödenmeyen konutlar yönünden hak sahiplerinin lehine kararlar verilmektedir. Hak sahiplerinin ya da maliklerin taşınmazları üzerindeki değerlemenin usule uygun gerçekleşmesi, projeden maddi olarak zarar görmemeleri gerektiği kararlarda açıkça vurgulanmaktadır.

Projelerde şerefiyelendirme uygulamasının göz ardı edilmesi, konut değerlerinin gereği gibi hesaplanmaması veya taahhüt edilen konutların süresi içinde teslim edilmemesi gibi nedenlere dayalı olarak açılan davalar da bulunmaktadır. Yargıtay 13. Hukuk Dairesi E:2017/9980, K:2018/2719, T: 01/03/2018 sayılı ilamında; “...Taraflar arasında imzalanan 07.12.2005 tarihli sözleşmede “davalı belediyenin, davacıya 1. etap konut adalarında üretilecek 120 ve 100 m<sup>2</sup>'lik 2 adet daireyi anahtar teslimi vereceğini” taahhüt ettiği anlaşılmaktadır. Dosya kapsamında alınan bilirkişi kurulu raporunda davanın yalnızca verilmesi vaat edilen 100 m<sup>2</sup>'lik konuta ilişkin olduğu, etap farkına ilişkin iddianın ise şerefiye farkı zararının kapsamında olduğu yönünde rapor tanzim edildiği

anlaşılmaktadır. Somut olayda bilirkişi kurulunca etap ile ilgili savunmalar ve iddialar üzerinde yeterince durulmaksızın mahkemenin takdirine bırakıldığı, mahkemenin de bu hususu hiç değerlendirmedeği anlaşılmaktadır. Hal böyle olunca; mahkemece, davalı ve davacının etapla ilgili savunması üzerinde durularak, inşaat alanının tamamının kaç etaptan oluştuğu, kendi içinde bölgelere ayrılıp ayrılmadığı, davacıya verilen taşınmazların hangi etapta yer aldığı tespit edilebilmesi için gerektiğinde mahallinde keşif yapılarak uzman bilirkişi marifetiyle açıklamalı, taraf, hâkim ve Yargıtay denetimine elverişli bir rapor alınmak suretiyle sonucuna göre hüküm tesis edilmesi gerekirken, yazılı şekilde eksik inceleme ve değerlendirme sonucu karar verilmesi usul ve yasaya aykırı olup, bozmayı gerektirir” denilmektedir. Karara göre proje kapsamında teslim edilmesi taahhüt edilen konutla, proje sonrası teslim edilen konut arasındaki tüm farkların bir bütün halinde incelenmesi; sonucuna göre karar verilmesi gerektiği ortaya çıkarılmıştır.

### **5.2.3 Yapı kayıt belgesi alınmasına yönelik kararlar**

İmara aykırı ve kaçak yapılar için 18.05.2018 tarihinde yürürlüğe giren 7143 Sayılı Kanununun 16. maddesi kapsamında 3194 sayılı İmar Kanununa eklenen geçici 16. madde ile yapılmış yeni bir düzenleme bulunmaktadır. Bu düzenlemede amaç, ruhsatsız veya ruhsat ile eklerine aykırı durumda bulunan yapıların kayıt altına alınmasıdır. Halk arasında imar barışı olarak da nitelenen düzenleme ile yapıların ait olduğu cins dikkate alınmak üzere geçici elektrik, su ve doğalgaz abonelikleri bağlanabilmektedir. Arsa payı yönünden uyuşmazlık yaşanmayan yapılarda bağımsız bölümler kat mülkiyetine geçebilmektedir. Daha önce kayıt dışı olduğu için kredi çekilemeyen birçok taşınmaz, yapı kayıt belgesi ile yasal hale gelmekte ve bu taşınmazlar üzerinden kredi çekilmesi mümkün olabilmektedir. Bu olanaklarla birlikte yapı kayıt belgesinin alınabileceği yapılar sınırlıdır. Örneğin üçüncü kişilere ait özel mülkiyete tabi taşınmazlar üzerindeki yapılar, kapsam dışında tutulmuştur. Yapı kayıt belgesi, yapıları bir bakıma yasal hale getirirse de bu durum sınırsız bir hak tanımamaktadır. Çünkü yapı kayıt belgesi söz konusu yapının yeniden inşasına ya da kentsel dönüşüm uygulamasına kadar geçerlidir. Belgeyi almış olan yapıların yeniden inşa edilmesi sürecinde yürürlükte bulunan imar yasaları uygulanmaktadır. Yapıların depreme dayanıklılığı ile yapının fen standartlarına



uygunluğu yapı sahibinin sorumluluğunda olacaktır. Düzenleme ile geçmiş yıllarda hakkında işlem yapılmış yapılar ile 31.12.2017 tarihinden önce inşa edilmiş ancak hakkında işlem yapılmamıő olup, ruhsat ve eklerine aykırı durumda bulunan yapılar kapsama dâhil edilmiştir. Yapıların kayıt altına alınması uygulaması ile elde edilecek gelirin, kentsel dönüşüm uygulamalarının finansmanında kullanılacağına ilişkin açıklamalar yapılmıőtir. Böylece kentsel alanın planlamasında yeni bir dönem açılmıőtir.

Yapı kayıt belgesi almış olan yapıların, kentsel dönüşüm projeleri kapsamında nasıl değerleneceği hususu düzenleme sonrası tartıőılmaya başlanmıőtir. Düzenleme öncesi kaçak, ruhsata ve eklerine aykırı yapılar yönünden hak sahiplerine enkaz bedeli üzerinden hesaplanan bedel ödenmiőtir. Örneğin, tapu tahsis belgeli gecekondular için yapı bedeli değil, enkaz bedeli esas alınarak ödeme yapılmıőtir. 7143 Sayılı Kanun ile birlikte artık, ruhsat ve eklerine aykırı ya da ruhsatsız yapıların durumlarının yapı kayıt belgesi almalarına göre yeniden incelenmesi gerekmektedir. Çünkü yasal düzenleme ile ruhsatsız yapılar, tapu alarak kat mülkiyetine geçme hakkına sahip olmaktadır. Bu durumda ruhsata ve imara aykırı bir yapıdan söz edilememektedir. Yapılar üzerinde cins değişikliği yapılar, tapu alınması yasal düzenlemenin en önemli özelliklerinden biridir. Fiilen kullanılan ancak yasal dayanağı bulunmayan yapıların kayıt altına alınmasını amaçlayan düzenleme ile imar durumu ve güncel yapı durumunun eşitlenmesi de amaçlanmaktadır. Bir nevi yapı kullanma belgesi niteliği taşıyan yapı kayıt belgesi, aralarında mülkiyet ihtilafı bulunan hak sahiplerinin uyuőmazlıklarının çözümünde de etkili olmaktadır. Arsaları üzerinde anlaşmazlık bulunmayan, ruhsatsız yapıdaki hak sahipleri düzenlemeden en fazla yararlanacak kesim olarak gözükmektedir. Bu bakımdan yapı kayıt belgesi alınması, bir nevi mülkiyet hakkına dayanak oluşturmaktadır.

Yasal düzenleme sonucu, yapı kayıt belgesi alabilecek taşınmazların durumlarının başvuru sonucuna göre őekillendirilmesi gereklidir. Yargıtay 15. Hukuk Dairesi E:2018/1861, K: 2018/3068, T: 12/07/2018 sayılı ilamında; "...3194 Sayılı Kanuna eklenen geçici 16. madde, 31.12.2017 tarihinden önce yapılmış imara aykırı ve kaçak yapılar için uygulanacağından içeriği itibarıyla geriye etkili olarak uygulanması öngörölmüő bir düzenlemedir. Usulü kazanılmıő hakkın istisnası olan geriye etkili bir kanuni düzenleme olması nedeniyle anılan hükmün mahkemelerce eldeki davalar için de

uygulanması gerektiği gibi öncesinde aksine verilmiş bir bozma kararı bile bulunsa, temyiz aşamasında da Yargıtay'ca gözetilmesi gerekir. Yukarıda yapılan açıklama ve sözü edilen kurallarla birlikte somut olay değerlendirildiğinde kanunda belirtilen süre içinde başvurulup gerekli işlemler tamamlanarak yapı kayıt belgesi alınmak suretiyle yapının yasal hale getirilip getirilmediği saptanmak suretiyle uyuşmazlığın mahkemece yeniden değerlendirilmesi gerektiğinden verilen kararın bozulması uygun bulunmuştur” denilmektedir. Yargıtay kararında açıkça vurgulandığı üzere yapı kayıt belgesi alabilecek durumda yapıların durumlarının başvuru sonucuna göre ayrıca incelenmesi gerekmektedir.

Ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı olarak inşa edilen yapılardaki ruhsata aykırılık halinin, 7143 Sayılı Kanun kapsamında yer alan başvuruya göre yeniden incelenmesi gerektiği verilen kararlardan açıkça anlaşılmaktadır. Yargıtay 15. Hukuk Dairesi E:2018/1104, K:2018/3037, T: 12/07/2018 sayılı ilamında; “...İmara aykırı ve kaçak yapılar için uygulamadaki temel esaslar bu şekilde ise de bu tür yapılarla ilgili olarak 18.05.2018 tarihinde yürürlüğe giren 7143 Sayılı Kanununun 16. maddesiyle 3194 sayılı İmar Kanununa eklenen geçici 16. madde ile yapılmış yeni bir düzenleme bulunmaktadır. Maddede; 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 verilebileceği, başvuruya konu yapının ve arsasının mülkiyet durumu, yapı sınıf ve grubu ve diğer hususlar bakanlık tarafından hazırlanan yapı kayıt sistemine yapı sahibinin beyanına göre kaydedileceği...” vurgulanmıştır. İlgili yasal düzenleme emsal mahkeme kararları ile birlikte incelendiğinde, kamulaştırma ve kentsel dönüşüm projelerinde yapıların durumlarının 7143 Sayılı Kanuna göre yeniden incelenmesi gerekeceği tartışmasızdır. Yapıların iskân, imar ve güncel durumları dikkate alınarak kamulaştırma işlemleri, geçmişten günümüze yürütülmektedir. Bu duruma ek olarak yasal düzenlemede yer alan başvuru sonuçlarının beklenerek, ruhsata aykırı ve kaçak yapılar hakkında inceleme yapılması zorunlu hale gelmiştir. Yapı kayıt belgesi hakkı

kazanan kaçak ve ruhsatsız yapıların yasal hale gelmesi, kentleşme ve imar planı boyutlarıyla dikkate alınmaktadır.

### 5.3 Mevzuata ve Usul Hukukuna Yönelik Kararlar

Kentsel dönüşüm projelerinde hak sahipleriyle anlaşma yapma imkânı her zaman bulunmamaktadır. Böyle durumlarda kamulaştırma yoluna başvurulması zorunludur. Ancak anlaşma sağlanmayan veya kamulaştırılmasına gerek duyulmayan taşınmaz sahiplerinin haklarının da korunması gereklidir. Bu nedenle kendilerine 3194 Sayılı Kanunun 18. maddesine göre ayrı ada ve parselde imar hakkı verilmesini isteyebilirler. Hak sahiplerine anılan imkânların verilmemiş olması mülkiyet hakkının ihlali olarak nitelendirilmektedir. Bu durumda olanların kamulaştırmatsız el atma davası açma hakları da bulunmaktadır. Yargıtay 5. Hukuk Dairesi E:2014/22721, K: 2015/3909, T: 02/03/2015 sayılı ilamında; "...davacının hissedar olduğu taşınmazda, davalı idarenin de kamulaştırma ve birleştirme sebebiyle paydaş olması ve ayrı ada ve parselde imar hakkı verilmemiş olması nedeniyle, davacının kamulaştırmatsız el atmadan kaynaklanan dava açma hakkı bulunduğu kabul edilerek taşınmazın aynına dair işbu davada da adli yargının görevli olduğu da gözetilerek davanın esasına girilerek hüküm kurulması gerekirken yazılı şekilde el atma olgusunun gerçekleşmediğinden bahisle 70195 ada 1 parsel yönünden davanın reddine karar verilmesi" bozma nedenlerinden biri olarak sayılmıştır. Yargıtay kararında, uyuşmazlıkta adli yargının görevli olduğu hususunu açıkça vurgulamıştır. Benzer dosyada Yargıtay 5. Hukuk Dairesi E:2017/22439, K:2017/20490, T: 28/09/2017 sayılı ilamında; "...davacıların hissedar oldukları taşınmazlarda, davalı idarenin de paydaş olması ve ayrı ada ve parselde imar hakkı verilmemiş olması nedeniyle, davacının kamulaştırmatsız el koymadan kaynaklanan tazminat davası açma hakkı bulunduğu anlaşılmıştır. Belirtilen nedenlerle, mahkemece mahallinde yapılan keşif sonucu alınan bilirkişi kurulu raporu uyarınca davanın kabulüne karar verilmesinde bir isabetsizlik görülmemiştir" denilmektedir.

Kentsel dönüşüm projelerinde, hak sahipleri ile idare arasında imzalanan özel hukuka ilişkin sözleşmeler taraflar arasında bağlayıcı niteliktedir. İdarenin taahhütlerini zamanında ve gereği gibi yerine getirmemesi hak sahipleri yönünden mağduriyetlere

neden olabilmektedir. Bunun yanında hak sahipleri tarafından açılan davalarda alınan bilirkişi raporlarının, uyumsuzluğu çözüme konusunda yetersiz olması Yargıtay kararlarında yer almaktadır. Yargıtay 13. Hukuk Dairesi E:2014/15186, K: 2014/23115, T: 08/07/2014 sayılı ilamında; “...Davacı, davalının sözleşme kapsamında vermeyi taahhüt ettiği dairenin teslim edilmemesi sebebiyle uğradığı kira kaybının tespit ve tahsili istemiyle eldeki davayı açmıştır...Hükme esas alınan bilirkişi raporunda yapılacak işin yoğunluğu, kamulaştırma işlemleri ve inşaat işlemlerinin tamamlanması gibi süreçler nazara alındığında makul teslim süresinin 5 yıl olduğu belirtilerek bu doğrultuda hesaplama yapılmıştır. Bilirkişi raporu hüküm kurmaya elverişli değildir. Eksik inceleme ve yetersiz bilirkişi raporuna dayanılarak hüküm kurulamaz. Öyle olunca mahkemece projenin kapsamı, yapılacak hukuki ve teknik tüm işlemler tek tek irdelenip proje kapsamında başka kişilere daire teslimi yapıp yapılmadığı da araştırılmak suretiyle, üç kişilik bilirkişi kurulundan keşfen açıklamalı, taraf, hâkim ve Yargıtay denetimine elverişli rapor alınarak sözleşmeye göre teslimi taahhüt edilen dairenin teslimi için makul sürenin tespit edilmesi ve sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken eksik incelemeyle yetersiz bilirkişi raporuna dayanılarak yazılı şekilde hüküm tesisi usul ve yasaya aykırı olup bozmayı gerektirir” denilmektedir. Karara göre, kentsel dönüşüm projelerinde imzalanan sözleşmelerin hak sahiplerinin mağduriyetine sebep olmaması gereklidir. Tamamlanma tarihi belirli olmayan, mülkiyet hakkına belirsiz süreli kısıtlamalar getiren projeler açısından verilen kararın emsal olduğu söylenebilir.

Kentsel dönüşüm projelerinde, hak sahiplerinin yaşadığı mağduriyetler özellikle kentsel alan planlaması ve hak sahipliği konularında öne çıkarılmıştır. Danıştay kararlarına bu durumlar yansımaktadır. Gecekondu sahiplerinin 2981 Sayılı Kanun kapsamında tapu kayıt belgesi sahibi olmaları durumunda; tapu alma hakları, ilgili yasa kapsamında korunmaktadır. Danıştay 14. Dairesi E:2014/8347, K:2016/3680, T: 09/05/2016 sayılı ilamında; “...davacının gecekondu için 2981 Sayılı Kanun uyarınca hak sahipliği kabul edilerek adına tapu tahsis belgesi düzenlendiği, bu durumda davacının tapu verilmesi isteminin, yukarıda anılan yasa maddesinde yer alan koşullar dikkate alınarak değerlendirilmesi ve yapı yerinde korunamıyorsa başka bir ıslah veya gecekondu bölgesinden ya da alanda üretilecek konutlardan davacıya tahsis yapılması gerekirken, kentsel dönüşüm alanında ne zaman yapılacağı belli olmayan konutlardan daire tapusu

verileceğinden bahisle tesis edilen davaya konu işlemde hukuka uyarlık bulunmadığından, aksi yönde verilen İdare Mahkemesi kararında hukuki isabet görülmemiştir” denilmektedir. Danıştay kararında da hak sahiplerine teslim edilecek konutlar yönünden açıklığın bulunması gerektiği vurgulanmıştır. Verilen karar, hak sahipleri ile idare arasında imzalanan sözleşmelerin içeriğinin önemini bir kez daha ortaya koymuştur.

Kentsel dönüşüm projesi bölgesinde kalan taşınmazlar zaman zaman proje amacı dışından Encümen Kararlarına dayalı olarak yıkılabilmektedir. 3194 Sayılı Kanunun 39. maddesi kapsamında yıkılacak derecede tehlike arz eden bu yapılar için açılacak davalarda idari yargı görevlidir. Yargıtay 5. Hukuk Dairesi E:2016/22383, K:2018/12111, T: 19/06/2018 sayılı ilamında; “...30 kapı nolu gecekondunun Encümen kararınca İmar Yasasının 39. maddesine dayanılarak yıkıldığı anlaşıldığından davaya idari yargı yerinde bakılması gerektiğinden görevsizlik kararı verilmesi gerekirken davanın kabulüne karar verilmesi” bozma nedenlerinden biri olarak kabul edilmiştir. İdari işlemler sonucu yıkılan yapılar açısından idari yargının görevli olduğu kararda vurgulanmıştır. Kentsel dönüşüm sürecinde açılan kamulaştırma davalarında, idare ile hak sahibi tarafından imzalanan sözleşmenin tek taraflı sonlandırıldığı görülmektedir. Hak sahibinin kusurunun bulunmaması durumunda taşınmaz bedelinin tamamının ödenmesi gerekmektedir. Yargıtay 5. Hukuk Dairesi E: 2014/10221, K:2014/24939, T: 04/11/2014 sayılı ilamında; “...Davalı idarece davaya konu taşınmazların bulunduğu yere dair kentsel dönüşüm projesi sebebiyle yapılan kamulaştırma işlemine dayanılarak davacı taraf ile davalı idare arasında Kamulaştırma Kanununun 8. maddesi gereğince tarafların uzlaşması sebebiyle yapılan Kadastro Arsa Sözleşmesinin gereği davacılar tarafından ferağ verilerek taşınmazın tapusunun davalı idareye devredildiği ancak davalı idarece sözleşmede belirtilen yükümlülüklerin yerine getirilmediği anlaşılmıştır...mahkemece sözleşmenin hükümsüz kalması sebebiyle davacının uğradığı zararın tazmini sırasında kamulaştırmaz el atılan taşınmaz bedelinin tamamı hesaplanarak bulunacak miktardan, davacıya idare tarafından yapılan ödemenin mahsubu yerine, sözleşme geçerli imişçesine davalı idarenin yaptığı 37.134,90 TL ödemenin 119,79 m<sup>2</sup> taşınmaz bedeline tekabül ettiği kabul edilmek suretiyle hesaplama yapılarak eksik bedele hükmolunması” bozma nedenlerinden biri olarak görülmüştür. Kentsel dönüşüm projelerinde hak sahiplerinin

kusuru olmaksızın idare tarafından sözleşmenin feshedilmesi durumunda, hak sahiplerinin taşınmazları yönünden kamulaştırmamız el atma davası açarak bedelin tamamını talep etmeleri mümkündür. Bu durum sözleşmeden haklı bir nedene dayalı olmaksızın dönen tarafın sorumluluğunu düzenleyen yasal düzenlemelerle de ilgilidir.

Kentsel dönüşüm projelerinde, kamulaştırmamız el atma durumunun dava konusu parselde bulunup bulunmadığının tespiti önemlidir. Çünkü taşınmazlara yönelik gerçekleşen her müdahale kamulaştırmamız el atma olarak nitelendirilemez. Taşınmaz sahibinin rızasının bulunmaması ve idarenin taşınmaza hukuki ya da fiili el atma iradesinin somut olayda bulunması gerekir. Yargıtay 5. Hukuk Dairesi E:2014/18799, K:2015/1349, T: 09/02/2015 sayılı ilamında; "...bölgenin çarpık yapılaşmadan kurtarılması ve sağlıklı bir yerleşim düzeni sağlanarak kentsel yaşam düzeyinin yükseltilmesi amacı ile kamu yararı kararı alınıp, bu kapsamda proje alanı dâhilinde yer alan davacıya ait yapılara dair kıymet takdir raporlarının düzenlendiği ancak kamulaştırma işlemlerinin henüz tamamlanmadığı, öte yandan proje dâhilinde yer alıp da uzlaşma sağlanan taşınmaz sahiplerine ait gecekonduların yıkıldığı anlaşılmıştır. Bu durumda mahkemece refakate resen alınarak fen bilirkişi eşliğinde mahallinde yeniden keşif yapılarak, davaya konu taşınmazın bulunduğu alanda, yol, su ve elektrik gibi hizmetlerin yerine getirilip getirilmediği araştırılıp davacının Anayasanın 35. maddesinden kaynaklanan mülkiyet hakkını kullanmasına engel olunup olunmadığı da belirlenerek, kamulaştırmamız el atma olgusunun gerçekleşip gerçekleşmediğinin tespiti ile sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken, eksik inceleme ile hüküm kurulması doğru görülmemiştir" denilmektedir. Kamulaştırmamız el atma olgusunun, dava konusu taşınmaz yönünden ayrıntılı olarak incelenmesi ve gerekli tespitlerin yapılmasının zorunlu olduğu kararda belirtilmiştir. Kamulaştırma işlemlerinde, mülkiyet hakkının korunması ön planda tutulmaktadır (Özsunay 2015).

Kamulaştırma davalarında, kamulaştırma bedelinin idare tarafından bankaya depo edilmesi için süre verilmesi gereklidir. Bedelin bankaya yatırıldığına yönelik makbuzun da dosya arasına alınarak bedelin hak sahibine ödenmesine yönelik karar verilmesi zorunludur. Yargıtay 5. Hukuk Dairesi E:2013/15030, K: 2014/861, T: 20/01/2014 sayılı ilamında; "...Dava, kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı içinde kalan ve 2981 Sayılı

Kanun kapsamındaki gecekondular ve müstemilat ile ağaçların 4650 Sayılı Kanunla değişik 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 10. maddesine dayanan kamulaştırma bedelinin tespiti ve kamulaştırılan yapı, müstemilat ve ağaçların davacı idareye aidiyetine karar verilmesi istemine ilişkindir..Kamulaştırma Kanununun 10. maddesi uyarınca tespit edilen bedelin mahkemece yapılacak davetiye ve ilanda belirtilen bankaya yatırılması için idareye süre verilip, bedelin depo edildiğine dair makbuzun mahkemeye ibrazı üzerine bedelin davalıya ödenmesine karar verilmesi gerektiği düşünülmeden yazılı şekilde hüküm kurulması” bozma nedenlerinden biri olarak kabul edilmiştir. Kamulaştırma davalarında, bedelin depo edilmesi şekil şartı olarak değerlendirilmektedir. Kentsel dönüşüm projelerine yönelik davalarda zaman zaman mahkemelerin görevli olup olmadıkları konusunda uyuşmazlık yaşanmaktadır. Yargıtay 5. Hukuk Dairesi E:2015/14904, K: 2016/3507, T: 25/02/2016 sayılı ilamında; “...kararlarıyla kamulaştırılmasına karar verildiği, davacının uzlaşmaya çağrıldığı, ancak uzlaşamadığı, davacı tarafından, kendisine ait ev ile çevrede bulunan tüm evlerin yıkıldığı, yolların ve civar okulların kapatıldığı; bölgenin mahalle vasfını kaybettiği, bu sebeple davaya konu taşınmazın kullanılmaz durumda olduğunun bildirildiği anlaşılmıştır. Taşınmazın aynına dair iş bu davanın görülme yerinin adli yargı olduğu gözetilerek esasa girilip mahallinde keşif yapılarak sonucuna göre hüküm kurulması gerekirken, eksik incelemeyle yazılı şekilde karar verilmesi” bozma nedeni olarak görülmüştür.

#### **5.4 Katılım ve Uzlaşma Sürecine Yönelik Kararlar**

Kentsel dönüşüm projelerinde kamulaştırma işlemleri öncesi hak sahipleri ile anlaşma yoluna gidilmesi yasal mevzuat gereğidir. İdare ve hak sahipleri arasında imzalanan uzlaşma tutanakları ve sözleşmeler taraflar arasında bağlayıcı niteliktedir. Taraflar uzlaşma tutanaklarının imzalanması ve anlaşma ile kentsel dönüşüm sürecindeki sorumluluğu kabul etmiş olmaktadır. Artık hakların ihlal edildiği iddiası ile tarafların dava açma hakları bulunmamaktadır. Yargıtay 5. Hukuk Dairesi E:2013/14604, K:2013/17736, T: 28/10/2013 sayılı ilamında; “...Gerek 2981 Sayılı Kanunun 13/b maddesi uyarınca davacıya gecekondunun bulunduğu alan dışında başka yerden arsa tahsis edilmiş olması, gerekse de 5104 Sayılı Kanunun Uygulanmasına Dair Yönetmelik hükümleri uyarınca, davacıya ait gecekondunun, davalı belediyece enkaz bedeli ödenmek

suretiyle kamulaştırılması doğrudur. Kaldı ki; 2942 Sayılı Kanunun 8. maddesi uyarınca kamulaştırma yolu ile satın alınan gecekondular ile ilgili olarak da davacının uzlaşma tutanağının düzenlenip, bedelin ödenmesinden sonra kamulaştırmaya veya bedeline karşı itiraz davası açma imkânı bulunmamaktadır” denilmektedir. Taraflar, özel hukuk bakımından geçerli olan sözleşme hükümlerine aykırı talepte bulunamayacaklardır. Sözleşme ve uzlaşma sürecine aykırı taleplerin reddedileceği kararda açıkça vurgulanmaktadır.

Benzer dosyada Yargıtay 13. Hukuk Dairesi E:2018/1756, K: 2018/5939, T: 16/05/2018 sayılı ilamında; “...Hükme esas alınan bilirkişi raporunda sözleşmeye göre devredilen dairenin tüm yapı bedelinin ödenmesi gerektiği ancak sözleşmede yalnızca ortak alan bedelinin mahsuplaşmaya dâhil edildiği, tüm yapı bedelinin ise ödenmediği, yapı bedelinin ise sözleşme yılı esas alınarak belirlenmesi gerektiği kanaat edilmiş ve bu kanaat doğrultusunda hesaplama yapılmıştır...sözleşmede “söz konusu binaların inşaat maliyet bedel tutarı 298 TL/m<sup>2</sup> ve arsa paylar tutarı 135 TL/m<sup>2</sup> bedel üzerinden olmak üzere, bağımsız mülkiyete geçmiş olanların tapuda kayıtlı hisseleri oranında bağımsız bölüm malikleri adına, kooperatif mülkiyetinde olanların kooperatif adına ödenecek...” hükmü düzenlenmiştir. O halde, anılan düzenleme göz önünde bulundurularak bilirkişiden ek rapor alınarak hüküm tesisi gerekirken, yanılığın değerlendirilmeyle yazılı şekilde karar verilmesi usul ve yasaya aykırı olup, bozmayı gerektirir” denilmektedir. Uzlaşma görüşmelerine hak sahiplerinin davet edilerek, sözleşme imzalanması konusunda tereddüt bulunmamaktadır. Ancak hak sahipliği bulunmayanların ya da hak sahipliğini kanıtlayamayanların görüşmelere davet edilmesi zorunlu değildir.

Yargıtay 1. Hukuk Dairesi E:2014/11544, K: 2015/14178, T: 07/12/2015 sayılı ilamında; “...gecekondunun yer aldığı taşınmazın “Bölgesel Ticaret Merkezi” olarak ilan edildiğini, davacı adına tescil edilmesinin mümkün olmadığını, kentsel dönüşüm kapsamında davacıya uzlaşma çağrısı yapıldığını ve mağdur edilmesinin söz konusu olmadığını belirtilerek davanın reddini savunmuştur. Mahkemece, dava konusu taşınmazın bölgesel ticaret merkezi kapsamında kaldığı, birçok paydaşının olduğu ve davalı idare tarafından davacı adına verilmiş geçerli bir tahsis belgesi olmadığı gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiştir” gerekçesi uygun görülerek onama kararı



verilmiştir. Karar kapsamına uygun olarak hak sahibi olmayanların dava açmakta hukuki yararları da bulunmamaktadır. Kentsel alanda bir bölgenin kentsel dönüşüm uygulamasına dâhil edilerek, uzlaşma görüşmelerinin başlaması olağandır. Ancak bir kısım hak sahipleri ile görüşmelerin yapılması, bir kısmı ile bu görüşmelerin yapılmaması kamulaştırmaz el atma davalarına sıklıkla konu edilmektedir. Hak sahipleri ile devam eden uzlaşma görüşmelerinin uzaması ya da hak sahiplerinin taşınmazlarını kullanmalarına uzun süreli engel olunması da bu davaların başlıca nedenlerindedir. Bu davalarda idareler tarafından taşınmazlara fiilen el atılıp atılmadığının tespit edilmesi gerekmektedir.

Yargıtay 5. Hukuk Dairesi E:2015/12761, K: 2015/16190, T: 05/10/2015 sayılı ilamında; “...dava konusu taşınmazlarında içinde bulunduğu yaklaşık 170 hektar alanda Kentsel Dönüşüm Projesi çalışmalarının yürütülmekte olduğu, proje kapsamında mülkiyeti idareye geçen taşınmazlar üzerinde inşa edilen konutların hak sahiplerine uzlaşma yoluyla teslim edildiği, davacı ile henüz anlaşma yapılmadığı ve taşınmazlarda işlem tesis edilmediğinin bildirilmiş olması dikkate alındığında dava konusu taşınmazı da kapsayan “...TOKİ Konut Alanı” projesinin hayata geçirildiği anlaşılmış olup; yeniden oluşturulacak bilirkişi kurulu eşliğinde mahallinde keşif yapılarak Toplu Konut Alanı içinde inşaat ve hafriyat çalışmalarının devam edip etmediği, yapılan yıkımlar nedeniyle yolların, telefon ve elektrik hatlarının bozulup bozulmadığı, bu itibarla davacının dava konusu taşınmazlardan yararlanma ve kullanma olanağı kalmamış ise projenin bir bütün olduğu gözetilerek davalı idarenin fiilen el atma olgusunun gerçekleştiğinin kabulü ile esasa ilişkin hüküm kurulması gerekirken yazılı şekilde eksik inceleme ile davanın reddine karar verilmesi” bozma nedeni olarak kabul edilmiştir. Uzlaşma görüşmelerinin ve kentsel dönüşüm projesinin mülkiyet hakkını ihlal etmemesi gereklidir. Aksi takdirde tazminata hükmedilebilir.

Yargıtay 5. Hukuk Dairesi E:2014/18799, K: 2015/1349, T: 09/02/2015 sayılı ilamında; “...ile bölgenin çarpık yapılaşmadan kurtarılması ve sağlıklı bir yerleşim düzeni sağlanarak kentsel yaşam düzeyinin yükseltilmesi amacı ile kamu yararı kararı alınıp, bu kapsamda proje alanı dâhilinde yer alan davacıya ait yapılara dair kıymet takdir raporlarının düzenlendiği ancak kamulaştırma işlemlerinin henüz tamamlanmadığı, öte

yandan proje dâhilinde yer alıp da uzlaşma sağlanan taşınmaz sahiplerine ait gecekonduların yıkıldığı anlaşılmıştır. Bu durumda mahkemece refakate resen alınarak fen bilirkişi eşliğinde mahallinde yeniden keşif yapılarak, davaya konu taşınmazın bulunduğu alanda, yol, su ve elektrik gibi hizmetlerin yerine getirilip getirilmediği araştırılıp davacının Anayasanın 35. maddesinden kaynaklanan mülkiyet hakkını kullanmasına engel olunup olunmadığı da belirlenerek, kamulaştırmatsız el atma olgusunun gerçekleşip gerçekleşmediğinin tespiti ile sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken, eksik inceleme ile hüküm kurulması doğru görülmemiştir” denilmektedir. Uzlaşma görüşmelerinde anlaşma sağlanamaması durumunda, hak sahiplerinin yapı ve müştemilatlarının yıkılmasına karar verilebilmektedir. Benzeri durumlarda fiili el atma olgusu da gerçekleşmiş olmaktadır. Yargıtay 5. Hukuk Dairesi E:2014/25772, K:2015/6826, T: 02/04/2015 sayılı ilamında; “...taşınmaz üzerindeki yapıların kamulaştırılmasına dair karar kapsamında kamulaştırıldığı ancak davacılar ile uzlaşma sağlanamadığı ve yapı ile müştemilatın yıkılarak fiilen el atılmış olduğu anlaşılmıştır. Mahallinde yapılan keşif sonucu alınan rapor uyarınca yapılara resmi birim fiyatları esas alınıp, yıpranma payı da düşülerek, ağaçlara ise yaş, cins ve verim durumlarına göre değer biçilmesinde bir isabetsizlik görülmemiştir” denilmektedir. Fiili el atma durumunda, yapılar yönünden yıpranma payı düşülerek resmi birim fiyatlar kapsamında hesaplama yapılması gereklidir. Müştemilat açısından ise yaş, cins ve verim durumları dikkate alınarak değer takdir edilmesi söz konusu olmaktadır.

İdare ile hak sahipleri arasında imzalanan sözleşmelerdeki taahhütlerin zamanında yerine getirilmesi önemlidir. Özellikle konut karşılığı imzalanan sözleşmelerde, bağımsız bölümlerin taahhüt edilen tarihte hak sahiplerine tahsis edilmesi gereklidir. Taraflar arasında imzalanan ve geçerli olan sözleşmeye göre kentsel dönüşüm uygulamalarının yürütülmesi zorunludur. Aksi durumda, hak sahiplerinin uğradığı kayıpların tazmin edilmesi istemiyle dava açması mümkün olabilmektedir. Yargıtay 13. Hukuk Dairesi E:2015/42624, K: 2018/6398, T: 30/05/2018 sayılı ilamında; “...taraflar arasında imzalanan muvafakat senedine göre teslim için bir süre öngörülmediği, projenin kapsamı, diğer hissedarların tapu devir süreci gözetildiğinde teslim için makul bir sürenin belirlenemeyeceği, davalı belediyenin kira yardımı yaptığı gerekçe gösterilmek suretiyle davacının kira tazminatı talebi yönünden davanın reddine karar verilmiştir...muvafakat

senedi içeriğinde işe başlama ve bağımsız bölümleri davacıya teslim etme sürelerine ilişkin herhangi bir şart kararlaştırılmamıştır. Başka bir anlatımla, teslim süresi kararlaştırılmamış, teslim süresini belirleme yetkisi davalıya tanınmıştır. Ancak; davalı, bu yetkisini kullanırken, objektif iyi niyet kurallarına uygun davranmalı ve haklı nedenlere dayalı gecikmeler hariç, işin niteliğinin ve büyüklüğünün gerektirdiği imalât süresi içinde tamamlamalıdır. Davacı ise davalı-yüklenici-borçlunun temerrüdünden dolayı seçimlik haklarından “aynen ifa ve gecikmeden dolayı tazminat” isteme hakkını kullanmış ve bağımsız bölümlerin tesliminin gerektiği tarihten itibaren her ay için rayiç kira bedeli kadar tazminat talebinde bulunmuştur. Bu durumda mahkemece yapılacak iş: konusunda uzman bilirkişiler ile mahallinde keşif yapılarak, yüklenici tarafından derhal işe başlanılmış olmak suretiyle (mücbir ve haklı sebepler hariç tutularak) davaya konu bağımsız bölümlerin inşaat ruhsatının ne kadar sürede alınabileceğinin, bundan sonra da ne kadar sürede (makul süre) inşaatın tamamlanarak (deprem gibi mücbir ve haklı sebepler de gözetilmek suretiyle) iskân ruhsatının alınabileceğinin, emsal inşaatlar da dikkate alınıp tespit edilerek, bu konuda ayrıntılı, açıklayıcı ve denetime elverişli bir rapor alınması, davacının talebinin (taleple bağlılık ilkesi de gözetilerek) değerlendirilmesi ve sonucuna göre bir karar verilmesinden ibarettir. Mahkemece, açıklanan hususlar göz ardı edilerek eksik inceleme sonucu davanın reddine karar verilmiş olması usul ve yasaya aykırı olup bozma nedenidir” denilmektedir. Yargıtay kararında açıkça yer aldığı üzere, taahhüt edilen bağımsız bölümün teslimatı yönünden belirli bir tarih tespit edilmemişse de makul süre göz önünde tutularak inceleme yapılmalıdır. Anlaşmada teslim süresinin olmaması, idareye bu konuda bağımsız karar alma imkânı tanımamaktadır. Hak sahiplerinin mülkiyet hakkının korunması, taahhütlerin yerine getirilmemesi durumunda tazminata hükmedilmesi gerekliliği ortaya çıkmaktadır.

Benzer dosyada Yargıtay 13. Hukuk Dairesi E:2018/1438, K:2018/5938, T: 16/05/2018 sayılı ilamında; “...Hükme esas alınan bilirkişi raporunda sözleşmeye göre devredilen dairenin tüm yapı bedelinin ödenmesi gerektiği ancak sözleşmede yalnızca ortak alan bedelinin ödendiği, tüm yapı bedelinin ise ödenmediği, yapı bedelinin ise sözleşme yılı esas alınarak belirlenmesi gerektiği kanaat edilmiş ve bu kanaat doğrultusunda hesaplama yapılmıştır. Mahkemece, taşınmazın tapulu olduğu gözetilerek tüm yapı bedelinin ödenmesine yönelik gerekçesinde isabetsizlik yok ise de; taraflar arasındaki sözleşmenin

2. maddesinin 1. paragrafında “... fazla olan inşaat m<sup>2</sup> için ise yine 298 TL/m<sup>2</sup> bedel üzerinden hak sahibine peşin olarak ödenecek, söz konusu binaların ortak kullanım alanlarının inşaat maliyet bedel tutarı 298 TL/m<sup>2</sup> ve arsa paylar tutarı 135 TL/m<sup>2</sup> bedel üzerinden olmak üzere, bağımsız mülkiyete geçmiş olanların tapuda kayıtlı hisseleri oranında bağımsız bölüm malikleri adına, kooperatif mülkiyetinde olanların kooperatif adına ödenecek...” hükmü düzenlenmiştir. O halde, anılan düzenleme göz önünde bulundurulup bilirkişiden ek rapor alınarak hüküm tesisi gerekirken, yanılığlı değerlendirmeye yazılı şekilde karar verilmesi usul ve yasaya aykırı olup, bozmayı gerektirir” denilmektedir. Kentsel alanda bir bölgenin kentsel dönüşüm alanı olarak ilan edilmesi, hak sahipleri açısından farklı sonuçlar doğurabilmektedir. Özellikle idare tarafından kentsel dönüşüm uygulamasının yasalara uygun olarak süresinde bitirilememesi veya uzlaşma koşullarının yerine getirilmemesi hak sahiplerinin mağdur olmasına yol açabilmektedir.

Yargıtay 5. Hukuk Dairesi E:2015/3747, K:2015/8871, T: 22/04/2015 sayılı ilamında; “...Davalı idarece davaya konu taşınmazların bulunduğu yere dair kentsel dönüşüm projesi sebebiyle yapılan kamulaştırma işlemine dayanılarak davacı taraf ile davalı idare arasında Kamulaştırma Kanununun 8. maddesi gereğince tarafların uzlaşması sebebiyle yapılan Kadastro Arsa Sözleşmesinin gereği davacı tarafından ferah verilerek taşınmazların tapusunun davalı idareye devredildiği, ancak davalı idarece sözleşmede belirtilen yükümlülüklerin yerine getirilmediği anlaşılmıştır...Kentsel dönüşüm alanı içerisinde kaldığı anlaşıldığından, mahallinde yapılan keşif sonucu, taşınmazların dava tarihindeki değerinin, bilirkişi kurulunca düzenlenen rapor ile tespit edilmesinde, bedelinin davalı idareden tahsiline karar verilmesinde bir isabetsizlik görülmemiştir” denilmektedir. Benzer dosyada Yargıtay 5. Hukuk Dairesi E:2015/13691, K:2016/2123, T: 11/02/2016 sayılı ilamında; “...taşınmaz ve çevre yolları üzerindeki yapıların kamulaştırılmasına dair karar kapsamında kamulaştırıldığı ancak davacı ile uzlaşma sağlanamadığı anlaşılmıştır. Mahallinde yapılan keşif sonucu alınan rapor uyarınca yapılara resmi birim fiyatları esas alınıp, yıpranma payı da düşülerek, ağaçlara ise yaş, cins ve verim durumlarına göre değer biçilmesinde bir isabetsizlik görülmemiştir” denilmektedir. Uzlaşma görüşmeleri sonucuna göre inceleme yapılacağı anılan kararda vurgulanmıştır. Şerefiye bedelinin uzlaşma görüşmeleri öncesinde tespit edilmesi,

şerefiyelendirme hususunda hak sahiplerine bildirim yapılması gereklidir. Hak sahipleri de, sözleşmede şerefiye bedeli konusunda açıklık bulunup bulunmadığını araştırmalıdır. Bu durum proje sonrası verilecek bağımsız bölümün nitelikleri açısından önemlidir.

Yargıtay 13. Hukuk Dairesi E:2016/14671, K:2018/1836, T: 16/05/2018 sayılı ilamında; "...maddesinin A bendinde davalı belediyenin hak sahibi adına üretilecek 120 m<sup>2</sup>'lik bir adet daireyi anahtar teslimi vermeyi taahhüt ettiği, C bendinde ise dairelerin noter kurası ile belirleneceği ve şerefiye farkının alınmayacağı hükümlerinin yer aldığı anlaşılmaktadır. Bir başka deyişle sözleşmede; davalı belediyenin, bodrum kat, bahçe katı ve çatı katlarının kuraya dâhil edilmeyeceğine dair açık bir taahhüdünün bulunmadığı anlaşılmaktadır. O halde, mahkemece, tarafların serbest iradeleri ile imzaladıkları sözleşme hükümleri nazara alınarak şerefiye fark bedeli yönünden davanın reddine karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde hüküm tesis edilmiş olması usul ve yasaya aykırı olup, bozmayı gerektirir" denilmektedir. Şerefiye bedeli konusunda düzenleme olmaması durumunda, hak sahipleri kura sonucu kendilerine teslim edilen bağımsız bölümü teslim almak durumunda kalmaktadır.

Kentsel dönüşüm projelerinde idare ile hak sahipleri arasında uyuşmazlıklarda öncelikle taraflar arasındaki sözleşme hükümleri uygulanacaktır. Bu öncelik, sözleşmeye bağlılık ilkesi gereğidir. Yargıtay 13. Hukuk Dairesi E.2018/2187, K:2018/7434, T: 28/06/2018 sayılı ilamında; "...taraflar arasında uyuşmazlığın çözümünde öncelikle sözleşme hükümlerinin uygulanması gerekmekte olup, taraflar arasında sözleşme hükümlerinde de %30 indirimli bedelin uygulanacağını yer almaması hususu gözetilerek mahkemece uyuşmazlığın sözleşmeye bağlılık, ahde vefa ilkesi ve tarafları bağlayan sözleşme hükümlerine göre çözüleceği dikkate alınarak davanın reddine karar verilmesi gerekirken, hatalı değerlendirme ile yazılı şekilde davanın kabulüne karar verilmesi usul ve yasaya aykırı olup, bozmayı gerektirir" denilmektedir. Anılan Yargıtay kararında, taraflar arasındaki sözleşmenin bağlayıcılığı açıkça vurgulanmıştır.

Kentsel dönüşüm projelerinde ortaya çıkan hukuki uyuşmazlıkların çoğunlukla kamulaştırma, değerlendirme ve planlama sürecine ilişkin olduğu tespit edilmiştir. Yasal mevzuata uygun yürütülmeyen, mülkiyet hakkını ihlal eden, planlama ve şehircilik

ilkelerine aykırı projelerin iptal edildiği ve hak sahipleri lehine kararlar çıktığı ortaya konulmuştur (Çizelge 5.1)

Çizelge 5.1 Kentsel dönüşüm projelerine yönelik kararların genel sınıflandırılması

	<b>Dava Konusu/Uyuşmazlık</b>	<b>Mahkeme Türü</b>	<b>Tespit</b>	<b>Karar</b>
1	Planlama kararlarının şehircilik ilke ve esaslarına uygun olup olmaması	İdare Mahkemeleri/Danıştay	Planlamanın kentin eskiyen kısımlarını yeniden inşa etmek amaçları ile örtüştüğü	İptal Talebinin Reddi
2	Acele kamulaştırmanın proje kapsamında zorunlu olup olmaması	İdare Mahkemeleri/Danıştay	Kentsel dönüşüm ve gelişim projesi uygulanabilmesi için aranan koşulların var olmasının acele kamulaştırma kararı için yeterli olmadığı	İptal Talebinin Kabulü
3	Kamulaştırma işlemlerinde taşınmaz cinsinin arsa veya kadastral parsel olarak tespit edilmemesi	Hukuk Mahkemeleri/Yargıtay	Dava tarihi itibarıyla taşınmazların kadastral parsel olduğu, hesaplamanın tespite göre yapılması gerektiği	Bozma
4	Değerlemenin ve kamulaştırmanın yasal mevzuata uygun olarak gerçekleşmemesi	Hukuk Mahkemeleri/Yargıtay	Yasal mevzuat hükümleri göz önünde bulundurularak değerlendirme yapıp hâsıl olacak sonuca uygun bir karar verilmesi	Bozma
5	Şerefiye farkı kapsamındaki konut zararının tazmininin talep edilip edilemeyeceği	Hukuk Mahkemeleri/Yargıtay	Teslim edilmesi taahhüt edilen konutla, proje sonrası teslim edilen konut arasındaki farkın incelenmesi zorunluluğu	Bozma
6	Hak sahiplerinin uzlaşma görüşmelerine davet edilmemesi, mülkiyet hakkının ihlali	Hukuk Mahkemeleri/Yargıtay	Uzlaşma görüşmelerinin ve kentsel dönüşüm projesinin mülkiyet hakkını ihlal etmemesi, yasal mevzuata uygunluk şartı	Bozma
7	Uzlaşma görüşmeleri kapsamında imzalanan sözleşmenin öncelikle uygulanıp uygulanmayacağı	Hukuk Mahkemeleri/Yargıtay	Taraflar arasında uyuşmazlığın çözümünde öncelikle sözleşme hükümlerinin uygulanması gerektiği	Bozma
8	Hak sahipleri ile imzalanan sözleşmelerdeki taahhütlerin zamanında ve gereği gibi yerine getirilmemesi	Hukuk Mahkemeleri/Yargıtay	Açıklayıcı ve denetime elverişli rapor alınması, davacının talebinin (taleple bağlılık ilkesi de gözetilerek) değerlendirilmesi	Bozma

## 6. BULGULAR VE TARTIŞMA

Türkiye’de kentsel dönüşüm projeleri 1990’lı yıllardan itibaren kentsel alanın planlamasında alternatif bir yöntem olarak kabul edilmiştir. Projeler, çöküntü alanlarının dönüştürülerek yerine insan yaşamına uygun konutların inşa edilmesi amacıyla başlatılmış ve kentsel dönüşümün bir politika haline gelmesiyle daha çok proje ortaya çıkmıştır. Ancak gecekonduların sorununun çözme amacıyla gerçekleştirilen projelerin zamanla rant aracı haline geldiği sıklıkla gündeme getirilmiştir. Rantın özellikle gecekondular bölgelerinde arttığı kabul edilen bir gerçektir. Yerel yönetimlerin hak sahipleriyle anlaşarak gecekondular bölgelerini modern yapılara kavuşturduğu projeler ülkenin tümüne yayılmıştır. Projelerin ranta yönelik olduğu yönünden eleştiriler yapılsa da kentsel alanda büyük değişimler yaşanmış ve sürdürülebilir kentleşme amacıyla önemli adımlar atılmıştır.

Kentsel dönüşümü ilgilendiren yasal düzenlemeler, kent planlaması yönünden büyük değişiklikler getirmiştir. Özellikle 6306 Sayılı Kanunla birlikte kentsel dönüşüm kapsamı afet riski altındaki alanlarla birlikte yeniden tanımlanmıştır. Yıllar içinde kentsel dönüşüm projelerine olan ilgi artmakla birlikte, projelerin yasal zemine kavuşması ve halk katılımının sağlanması hedeflenmiştir. Ancak yasal mevzuat açısından katılım konusunda yeterli düzenlemenin bulunmadığı görülmektedir. Toplumsal uzlaşma ve katılım konusunda oluşturulan bir sistem veya program bulunmamaktadır. Katılım ve uzlaşma olmaksızın alınan kararlar toplumsal tepkiye neden olabilmektedir. Çünkü kentsel dönüşüm, tezde sıklıkla tekrarlandığı üzere fiziki boyutunun yanı sıra ekonomik, sosyal ve kültürel boyutu olan uygulama araçlarıdır. Toplumdan dolayısıyla halktan kopuk olarak alınan kararların, belirli kişi ya da kuruluşlar tarafından rant aracı olarak kullandığı düşünülmektedir. Bu bakış açısını savunanlar yerel yönetimlere ve merkezi idareye gereğinden fazla yetki verildiğini; hak sahiplerinden ve halktan kopuk projelerin gerçekleştirildiğini ileri sürmektedir. Ancak kentsel dönüşüm projelerinin özellikle depreme dayanıksız ve yenilenmesi zorunlu alanlarda devlet planlamasıyla çağdaş koşullara kavuştuğu unutulmamalıdır. Bu duruma fırsat veren yasal düzenlemeler de devlet tarafından yapılmıştır. Yapılan araştırmalar, gecekondular sayısının birçok yerleşim merkezinde azaldığını ortaya koymaktadır. Yakın gelecekte gerçekleştirilecek projelerle,

gecekondu sorunu tamamen çözülebilecektir. Devlet bütçesinden, kentsel alan planlamasına yönelik yapılan yatırımlardan bu sonuç çıkmaktadır.

Kentsel dönüşüm projelerinin kaynak yaratmada da önemli bir etkisi olduğu tartışmasızdır. Bu durumun hem özel sektör hem de kamu sektörü açısından sonuçları vardır. Tamamen inşaat sektörü üzerinde sürdürülen kaynak arayışının süreklilik taşıyamayacağı bir gerçektir. Özellikle yerel idare ve özel sektör ortaklıkları ile devam eden birçok proje açısından durum aynıdır. Bu nedenle kentsel dönüşüm faaliyetlerinin taşınmaz değeri üzerinde yarattığı değişimler proje süresince takip edilmelidir. Proje bölgesinde yeterli araştırma ve inceleme yapılmaksızın alınan kararlar, proje sonrası beklenen katkının ekonomiye ulaşmaması sonucunu doğuracaktır. Ayrıca kentsel dönüşüm projelerinin ekonomi yönü dışında, sosyal ve kültürel tarafına ağırlık verilmesi de zorunludur. Belirlenen hedeflere ulaşmada gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının aktif katılımının sağlanması gereklidir.

Kentsel alanda gerçekleştirilen projeler kentteki tüm doku üzerinde etkili olmaktadır. Projeler kapsamındaki değişim ve dönüşümün, tüm aktörleri içine alacak şekilde yeniden planlanması gereklidir. Yerinde dönüşüm ve sürdürülebilirlik kavramsal olarak kentsel alan planlamasına yeni dâhil olan kavramlardır. Çok boyutlu kent planlamasında, bu kavramlara uygun projelerin üretilmemesi çoğu zaman sosyal, ekonomik ve çevresel sorunlara yol açmaktadır. Ankara İli Sincan İlçesi Saraycık Mahallesi Gecekondu Önleme Bölgesi Kentsel Dönüşüm Uygulamasını diğer projelerden ayıran özelliklerden biri de bu projede çok boyutlu yaklaşımın kullanılmış olmasıdır. Proje bölgesindeki fiziksel, sosyal, ekonomik ve çevresel aktörlerin proje öncesinde tespitiyle beklenen katılıma ulaşılmıştır. Sürdürülebilir kentler yaratma amacının, günümüz kentlerinin gelecek kuşaklara aktarılması ile ilgili olduğu konusu projelerde gündeme getirilmemektedir. Bu çerçevede kentsel dönüşüm projeleri fiziksel değişim olarak algılanmaktadır. Kentsel dönüşüm sadece o bölgede yaşayanlar için değil; tüm toplum açısından önemli değişimler getiren planlama araçlarıdır. Her dönüşüm projesinin temelinde insan olmalıdır. Toplum içinde ortaya çıkan sosyo-ekonomik ve sosyo-mekânsal farklılaşmanın ekonomik ve doğal kaynakların eşit olmayan dağılımı ile ilgili olduğu unutulmamalıdır (Mutlu ve Varol 2017). Hak sahiplerini bulunduğu bölgelerden



uzaklaştıran projeler, sonradan o bölgeye gelerek yerleşen kesim için de sorun oluşturmuştur. Mahalle kültürünü ortadan kaldırarak ortaya çıkan yüksek katlı yapılar, kentsel dönüşüm ruhuna da uygun değildir. Konut ve barınma hakkını hiçe sayan, insanları yaşadığı konutlardan zor kullanarak çıkarma üzerine kurulu sistemden yavaş yavaş uzlaşma sürecine geçilmiştir.

Kentsel dönüşüm projelerinde TOKİ'nin son yıllarda etkili olduğu bilinmektedir. Konut sayısında meydana gelen artışla birlikte konut sorununun ortadan kaldırıldığını söylemek mümkündür. Ancak tek tip projeler sonucu konut ile kullanıcı arasında bir takım sorunlar ortaya çıkmıştır. TOKİ projelerinde kullanıcının belirsiz olması, konutların kimi zaman dar, kimi zaman geniş tasarlanması öne çıkan sorunlardır. Konut sorunu sadece fiziki boyutu ile ele alınmamalıdır. Kullanıcı ihtiyaçlarını en iyi şekilde karşılayacak biçimde planlama yapılmalıdır. Bu planlama içine konut planı ve malzeme kalitesi de dâhil edilmelidir. Çünkü kentsel dönüşüm kapsamındaki TOKİ projelerinde kullanılan malzeme kalitesine ve konut kullanım alanlarına da eleştiriler getirilmektedir. Konut ile insan sürekli etkileşim içindedir. Bu nedenle projelerde konutların muhtemel kullanıcılarının sosyal, ekonomik ve kültürel yaşam tarzlarının tespit edilmesi gereklidir. Konutların kullanıcıların ihtiyaçlarına göre biçimlendirilerek, korunma ve barınma gibi ihtiyaçlara cevap vermesi sağlanmalıdır. Yapılan araştırmalarda ve örnek uygulamalarda önemli olanın çok sayıda konut üretmek olmadığı ve nitelikli konutların kullanıcı ihtiyaçlarına cevap verebildiği tespit edilmiştir.

Türkiye'de talepten ve ihtiyaçtan fazla konut arzının söz konusu olduğu bir gerçektir. Ancak ekonomik koşullar dikkate alındığında, orta ve dar kesime yönelik konut ihtiyacının devam ettiği söylenebilir. Bu nedenle konutların kullanıcısı olacakların projeden beklentileri, halkın yaşam kalitesi ve demografik şartlar gibi hususların göz önünde tutulması önemlidir. Ancak çoğu projede bu konuların göz ardı edildiği de bir gerçektir. Özellikle özel sektör ortaklığı ile gerçekleşen projelerde daha çok konut üretimi ön plana çıkarılmaktadır. Daha çok konut, daha çok rant olarak değerlendirilmektedir. Bu nedenle yerinde dönüşüm ve sürdürülebilirlik kavramları unutulmaktadır.

Kentsel dönüşüm projelerinin yargı aşamasına taşınan sorunlarının özellikle planlama ve kamulaştırma sürecine ilişkin olduğu tespit edilmiştir. Projeler taşınmazlar üzerinde gerçekleşmekte ve hak sahiplerinin katılımı sağlanmaya çalışılmaktadır. Ancak uzlaşma ve anlaşma aşamalarına yönelik yasal düzenlemeler mevcut olsa da, mülkiyet hakkını dikkate almaksızın alınan kararlar mevcuttur. Bu nedenle yargılama sonucu verilen kararlar, idare aleyhine olmaktadır. Değerleme, uzlaşma ve kamulaştırma sürecinin idare tarafından şeffaf olarak gerçekleştirilmesi gereklidir. Kamulaştırma bedellerinin yasalara uygun olarak hak sahiplerini ödenmesi; uzlaşmanın gerçekleşmesi durumunda ise sözleşmeye uygun taahhütlerin yerine getirilmesi beklenmektedir. İncelenen Danıştay ve Yargıtay kararları projelerin her zaman mülkiyet hakkına uygun olarak yönetilmediğini göstermektedir. Dava aşamasında, kamulaştırma ve değerlendirme sürecine yönelik eksiklikler yargılama süresini uzatmaktadır. Mülkiyet hakları kısıtlanan hak sahipleri, uzayan yargı süreçleri nedeniyle haklarını süresinde elde edememektedir. Bu durum çifte mağduriyete sebep olmaktadır. Kentsel dönüşüm projelerinde idare her zaman güçlü konumdadır. Bu nedenle mülkiyet hakkına uygun proje yönetimi sağlanması halinde, hak sahiplerinin katılımı da olumlu yönde etkilenecektir.

Geçmiş yıllarda gecekondü sahiplerine verilen tapu tahsis belgesi, imar ve kent planlaması yönleri açısından çok tartışılmıştır. Ekonomik koşulların konut ihtiyacını karşılama yönünden eksik kaldığı yıllarda, tapu tahsis belgesi verilmesi makul görünebilir. Çünkü serbest piyasa koşulları konut ihtiyacına cevap verememekte, halk bir bakıma kenti konutunu yapma zorunluluğu ile karşı karşıya kalmaktadır. Bu nedenle ruhsatsız veya ruhsata, eklerine aykırı durumda bulunan yapıların kayıt altına alınmasına yönelik düzenlemeye birçok eleştiri getirilmiştir. İmar barışı olarak nitelenen yasal düzenlemeye birçok başvuru yapılmıştır. Düzenleme kendi içinde pozitif ve negatif yönleri barındırmakla birlikte, Türkiye'nin içinde bulunduğu imar koşulları açısından bir zorunluluk olarak gözükmektedir. Çünkü insanların yıllardır konut olarak kullandıkları bağımsız bölümler, işyeri gibi alanlar kayıt altına alınarak yasal temele kavuşacaklardır. Bu durumu tapu tahsis belgesinde olduğu gibi hukuksuzluğa dayanak oluşturmak olarak niteleyenler de mevcuttur. Ancak yapı kayıt belgesi alsın veya almasın Türkiye'de birçok ruhsatsız veya ruhsata aykırı yapı mevcuttur. Ruhsatsız ve ruhsata aykırı yapılar yönünden gerçekleştirilmesi gereken birçok kentsel dönüşüm projesi vardır. Kentsel

planlamanın yenilenecek devam etmesi zorunludur. Bu nedenle yapı kayıt belgesi düzenlemesi yoluyla kamuya kaynak aktarımı da sağlanmaktadır. Yapı kayıt belgesi alınmasına yönelik düzenlemede yer aldığı üzere, belge söz konusu yapının yeniden inşasına ya da kentsel dönüşüm uygulamasına kadar geçerli olacaktır. Bu durum yasal düzenlemenin amacının kentsel planlamaya yönelik olduğunu göstermektedir. Ruhsatsız veya ruhsata, eklerine aykırı yapıların kayıt altına alınması ile güncel yapı kullanımının tespitini yapmak mümkün olmaktadır. Özellikle arsaları üzerinde anlaşmazlık bulunmayan hak sahiplerinin mülkiyet hakkına kavuşmaları, yasal düzenlemenin önemli ayrıcalıklarındandır.



## 7. SONUÇ

### 7.1 Değerlendirme

Türkiye’de kent planlama sistemi 2000’li yıllardan itibaren yeniden tanımlanmaya başlanmıştır. Bu süreçte yürürlüğe giren yasal düzenlemelerle birlikte kentsel alan planlamasına yönelik uygulamalar kentsel dönüşüm projelerine odaklanmıştır. 3194 sayılı İmar Kanunu, 5393 sayılı Belediye Kanunu, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kentsel dönüşüm projelerinde sıklıkla kullanılan mevzuatlardır. Ancak mevzuat geniş ve dağınıktır. Kentsel dönüşüm sürecinin tamamını kapsayacak nitelikte yasal düzenleme bulunmamaktadır. Bu nedenle projelerin uygulanması sürecinde, tüm ihtiyaçlara cevap verecek mevzuat eksikliği yaşanmaktadır.

Kentsel dönüşüm projeleri, gecekondular ve kaçak yapılaşma sorununu çözme aracı olarak kentsel alan planlamasında öne çıkarılmıştır. Ancak projelerin genelinde ortaya çıkan bir takım sorunlar bulunmaktadır. Tek tip haline gelen siteler, sosyal alan yetersizliği, lüks konut politikaları, kültürel deformasyon özellikle eleştirilerin yoğun olduğu konulardır. Sadece konut ihtiyacının giderilmesi, kentsel alan planlaması için yeterli değildir. Site yaşam tarzı, toplumun kültürel ve ekonomik olarak ayrışmasına, mahalle kültürünün yok olmasına neden olmaktadır. Kapalı, kapılı ve güvenli site anlayışı özellikle büyük şehirlerde, kent içi göçlerin yaşanmasına ve toplumsal ayrışmaya neden olmaktadır. Yaşam şekilleri ile alışkanlıkların değişmesi ile birlikte mekânsal ayrışma düzeyi yükselmektedir (Şanlı ve Özdemir Sönmez 2016).

Son yıllarda, yerel yönetimler ile TOKİ ortaklığı gerçekleşen projeler birçok şehre yayılmıştır. Bu projelerde de fiziksel dönüşümün, ekonomik ve kültürel dönüşüme tercih edildiği görülmektedir. Gerçekleşen projelerde, kentsel dönüşümün sosyal, kültürel ve ekonomik tarafının eksik kaldığı anlaşılmaktadır. Yap-sat anlayışı ile gerçekleştirilen projeler, çöküntü alanlarını dönüştürmekle birlikte çok katlı ve tek tip konut anlayışını kentsel alana hâkim kılmaktadır. Diğer taraftan gecekondular alanları yeniden planlanmakta, mülkiyet sorunları çözülmektedir. TOKİ ortaklıkları ile gerçekleşen projelerin olumlu tarafının bu olduğu söylenebilir.

İmar planlaması yapılırken üst ölçekli planla, alt ölçekteki planın uyumlu olması önemlidir. Aksi takdirde, planların zorunlu olarak revize edilmesi durumu ortaya çıkacaktır. Muhtemel kentsel dönüşüm alanlarının plan kararlarında dikkate alınması gerekir. Planlar, kısa zamanlı olmamalıdır. Bu nedenle gelecek yıllara ait kentsel alan vizyonu planlarda yer almalıdır. Mahkeme kararlarında bu duruma özellikle vurgu yapılmıştır. Kentsel alan planlaması, hak sahiplerinin mülkiyet hakkına müdahale etmeyecek şekilde oluşturulmalıdır. Planlama kararları, sürdürülebilir ve geliştirilebilir nitelikte olmalıdır. Tezde, Türkiye'deki imar planlamasında bu konuların dikkate alınmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

Kentsel alanda konut talebinin her geçen gün arttığı bir gerçektir. Ancak değişen ekonomik koşullar, bu talepte değişikliğe neden olabilmektedir. Geçmiş yıllarda konut arzının, talebi karşılayamaması sonucu gecekondular ve kaçak yapılaşma sorunu ortaya çıkmıştır. Günümüzde ise ekonomik koşullara dayalı olarak daha lüks konutlara sahip olma beklentisi oluşmuştur. Bu beklenti kapsamında konut stokunun, konut ihtiyacını karşıladığını söylemek mümkündür. Ancak konut ihtiyacının niteliği ve sayısı değişkenlik göstermektedir. Bu durum, tezde incelenen örnek proje sonuçlarından da çıkarılmaktadır. Kentsel dönüşüm projeleri, konut stokunun arttırılmasında önemli bir planlama aracıdır. Fakat projelerin sosyal, ekonomik ve kültürel yönlerinin geri planda kalması söz konusudur. Konut bazlı planlama yapılmamalıdır. Projelerin büyük bir kısmının kamu gücü eliyle yürütüldüğü düşünüldüğünde, bu hedefin gerçekleştirilmesinde idarelere görev düşmektedir.

Katılım ve uzlaşma konusu tezde ayrıntılı olarak incelenmiştir. Planlama ve uygulama aşamalarında hak sahiplerinin, sivil toplum kuruluşlarının, üniversitelerin yeteri kadar projelere dâhil olmadığı sonucu çıkmaktadır. Katılım sürecinin etkililiğinin sağlanmasında idareler ön plana çıkmaktadır. Çünkü katılımı destekleyecek kararlar idareler tarafından alınmaktadır. Halkın bilgilendirilmesi ve projelere katılımının sağlanması için meclisler oluşturulması gerektiği zaman zaman projelerde gündeme getirilmektedir. Ancak bu konuda atılmış somut bir adım bulunmamaktadır. İdareleri de bağlayacak nitelikte kararlar alınabilmesi önemlidir. Böylece sıklıkla tartışılan rant sorununun çözümü kolaylaşacaktır. Proje süresi içinde hak sahiplerine ve kiracılara konut

ve kira yardımı yapılması gibi konuların ortak paydada çözümü sağlanabilecektir. Bu konular, devam eden projelerde idare takdirine bırakılmıştır. Katılım konusu proje finansmanı açısından da önemli bir konu başlığıdır. Kamulaştırma sürecine geçilmeden, hak sahipleri ile uzlaşılması projenin başarılı olması açısından önemlidir. Projelerde sorunların genel olarak kamulaştırma ve değerlendirme aşamasında çıktığı düşünüldüğünde; uzlaşma ve katılım konusunda daha ayrıntılı yasal düzenlemelere ihtiyaç duyulduğu tespit edilmiştir. Katılım konusu sadece bilgilendirme olarak düşünülmemelidir. Uzmanların da dâhil olduğu geniş bir paylaşım alanı olarak tanımlanmalıdır.

Kentsel dönüşüm uygulamalarının gayrimenkul değeri üzerindeki etkisi günümüz ekonomisinde bilinen bir gerçektir. Projelerin ranta açık yapısı uygulama süresince baskı oluşturmaktadır. Rant beklentisi, projelerin daha çok lüks konut arzına yönelik olmasına yol açmaktadır. Bu durumun sonucu olarak alt ve orta gelir grubu hak sahibi olan kesim, proje bölgesinden uzaklaştırılmaktadır. Yerinde dönüşüm ve sürdürülebilirlik konuları göz ardı edilmektedir. Kamu gücü eliyle yürütülen projelerde yaratılan rantın, kamu yararına kullanılması gereklidir. Bu gelirler farklı kaynaklara aktarılmamalıdır. Kentsel dönüşüm projelerinde inşa edilen konutların, daha sağlam ve daha nitelikli olduğu konusunda tartışma bulunmamaktadır. Ancak kullanıcı ihtiyaçları ve beklentiler projelere gerektiği kadar yansıtılmamaktadır.

Araştırma kapsamında; planlama, kamulaştırma ve değerlendirme sürecinin yasal mevzuata uygun bir biçimde yürütülmesine yönelik birçok mahkeme kararına değinilmiştir. Mülkiyet hakkına müdahale eden ve hak sahiplerinin mağduriyetine yol açan uygulamalar yönünden idare aleyhine verilen kararlar ortaya konulmuştur. Kamulaştırma süreci kentsel dönüşüm sürecinin en önemli aşamalarından biridir. Değerleme esaslarına uygun olarak tespit edilen bedel üzerinden kamulaştırma sürecinin yürütülmesi hak kayıplarının önüne geçecektir. Özellikle ruhsatsız veya ruhsata aykırı yapıların değerlendirilmesi uygulamalarında ortaya çıkan eksikliklerin mahkeme kararlarına sıklıkla yansıdığı tespit edilmiştir. Proje bölgesinde gerçekleştirilecek değerlendirme sürecine uzmanların katılımının sağlanması bu nedenle önemlidir. Uyuşmazlıkların en fazla yaşandığı konulardan biri de tapu tahsis ve yapı kayıt belgesi gibi düzenlemelerin kentsel dönüşüm sürecinde nasıl değerlendirileceğidir. İncelenen mahkeme kararları bu

uyuşmazlıklara açıklık getirmiş; teslim edilecek hakların sınırları çizilmiştir. Eksik değerlendirme ve hak ihlalleri mahkeme kararlarına yansıyan diğer konu başlıklarıdır. İdareler, kentsel dönüşüm projelerinde güçlü olan konumdadır. Bu nedenle idareler mülkiyet hakkına uygun hareket ederek karar alma durumundadır. Projelerin halktan uzaklaşarak gerçekleştirilmesi mümkün değildir. Halktan kopuk ve ihtiyaçlara kayıtsız kalan proje örneklerinin beklenen başarıya ulaşmadığı bilinmektedir. Proje sonrası yapılan kullanıcı memnuniyeti anketlerinden elde edilen veriler de bu duruma ışık tutmaktadır.

## 7.2 Öneriler

Kentsel dönüşüm projeleri günümüzde Türkiye'nin büyük bir bölümüne yayılmıştır. Projelerin sadece binaların yıkılıp yeniden yapılması olarak algılanmaması gereklidir. Hak sahiplerinin uzun yıllar aynı mahallede ve kültür ortamında yaşadığı düşünüldüğünde, komşuluk ilişkilerinin devamı için yerinde dönüşüm uygulamaları teşvik edilmelidir. Proje alanlarında geçiş dönemine ilişkin uygulamalar desteklenmelidir. Kira yardımı ve geçici konutların kullanılması bu kapsama dâhil edilebilir.

Projeler tamamlandıktan sonra verilen sosyal ve kültürel hizmetler yönünden yapılan anketlerden farklı sonuçlar çıkmaktadır. Kentsel dönüşüm projelerinde her uygulamanın dinamikleri farklıdır. Kimi projelerde kullanıcılar, çocuk oyun alanı ve güvenlik gibi konuları ön planda tutarken; kimi projelerde kullanıcılar kamusal alanların ve sağlık tesislerinin yakınlığını tercih etmektedir. Ancak genel olarak kullanıcıların beklentilerinin sosyal, kültürel ve kamusal alanlara ilişkin olduğu söylenebilir. Konutların kullanım tipinin kullanıcı ihtiyaçları ile uyumlu olmaması da tezde ulaşılan sonuçlar arasında yer almaktadır. Projelerde ihtiyaç analizinin ve beklentilerin planlama aşaması öncesi tespit edilmesi gerekliliği ortaya çıkmaktadır. Memnuniyeti artırmak için hak sahiplerinin katılımının sağlanması, bölgede yaşayan halkın projede söz sahibi olması hedeflenmelidir. Böylece toplumun sosyal ve kültürel alışkanlıkları değiştirilmeksizin yaşam kalitesi yükseltilecek, sürdürülebilir kentleşme sağlanacaktır. Diyalog ve uzlaşmaya dayalı karar alma, toplumsal bağların gelişmesinde de rol oynayacaktır.

Kentsel dönüşüm projelerinde ortaya çıkan rantın gelire dönüştürülmesi zorunludur. Bu nedenle rantın, kamu yararı dikkate alınarak gerektiğinde vergilendirilmesi veya kamu hizmetlerinin finansmanına tahsis edilmesi gereklidir. Son olarak yapı kayıt belgesi ile uygulamaya koyulan imar barışı düzenlemesinden elde edilen gelirin, uygulamaya konulacak yeni kentsel dönüşüm projelerine aktarılacağı yönünde açıklamalar yapılmıştır. Kentsel dönüşüm projelerinde ortaya çıkan gelirin de aynı şekilde kullanımı ve tahsisi yönünden yasal düzenlemeye ihtiyaç duyulmaktadır. Elde edilen gelirin yerel idareler tarafından kullanımı önemlidir. Çünkü halka en yakın konumda bulunup hizmet götürenler, yerel idarelerdir. Yasal düzenleme ile projelerdeki emsal artışı ve rant baskısı ortadan kaldırılacaktır. Projelerin finanse edilmesi, kamu kaynağı açısından kolaylaşacaktır.

Kentsel dönüşüme yönelik mevzuat dağınık olmakla birlikte, katılım konusunda yeterli içeriğe sahip değildir. Projeler farklı kanunlar üzerinden yürütülmekte ve bu nedenle uygulama birliği sağlanamamaktadır. Planlama konusunda birbirinden bağımsız ve birbirleriyle örtüşmeyen kanunlar açısından ortak yasal düzenlemeye ihtiyaç duyulmaktadır. Yeni yasal düzenlemelerde, mülkiyet hakkı ve katılım konusuna değinilmelidir. Diğer taraftan özellikle 6306 Sayılı Kanunun yürürlüğe girmesi ile projelerin sayısında artış meydana gelmiştir. Türkiye Deprem Bölgesi Haritası kapsamında topraklarının % 96'sı deprem riski altında bulunan bir ülkedir. Ayrıca deprem riski altında bulunan bölgelerde yaşayan nüfus toplam nüfusun % 98'ini oluşturmaktadır (Türkiye Habitat III Ulusal Raporu 2014). Afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi, bu tespitler kapsamında kentsel alanların yenilenmesinde önemli bir araç olmuştur. Gelecek yıllarda projelerin sayısının artarak devam edeceği idareciler tarafından dile getirilmektedir. Tezde değinilen mahkeme kararları kentsel dönüşüm projelerinin planlama, kamulaştırma ve değerlendirme uygulamaları konularında yoğunlaşmıştır. Hak ihlallerinin sıklıkla yaşandığı bu konularda, idareler tarafından mülkiyet hakkını zedelemeyecek kararlar alınmalıdır. Hak sahipleri ile imzalanan sözleşmeler, içeriğe uygun olarak hayata geçirilmelidir. Taahhüt edilen edim hak sahiplerine iade edilmelidir. Mülkiyet hakkı dikkate alınmaksızın yapılan uygulamalar, özellikle kamulaştırmalar, örnek kararlarda görüldüğü üzere idare aleyhine sonuçlanmaktadır. Bu nedenle kentsel dönüşüm projelerinin başlangıçtan proje teslim aşamasına kadar kamulaştırma, planlama ve değerlendirme mevzuatına uygun olarak



yönetimi sağlanmalıdır. Belirtilen konularda gayrimenkul geliştirme ve yönetimi uzmanlarına önemli görevler düşmektedir. Tanrıvermiş vd. (2016) tarafından da vurgulandığı üzere kentsel dönüşüm ve gelişim projelerinin tamamlanması sonrası yapılacak saha çalışması, yüzyüze görüşme ve anketlerle, kullanıcı gereksinimlerinin ve taleplerin karşılanıp karşılanmadığı araştırılmalı ve projelerin ekonomik, sosyal ve mekânsal etkilerinin değerlendirilmesi yoluyla gerekli olması halinde olumsuz yönlerde etkilenen hanelere yönelik iyileştirici müdahalelerin yapılması gerektiği vurgulanmalıdır.



## KAYNAKLAR

- Abacıoğlu, A ve Abacıoğlu, M. 2014. Kentsel Dönüşüm Kanunu ile İlgili Mevzuat. (Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun), Seçkin Yayıncılık, 43, Ankara.
- Acar, A. 2008. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Projeleri. Yerel Siyaset Dergisi, Plato Danışmanlık Yayınları, (31), 13, İstanbul.
- Akalın, Ö. 2009. Kentsel Dönüşüm. İstanbul Son Beş Yıl Raporu, TMMOB Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi, 215, İstanbul.
- Akkar, Z.M. 2006. Kentsel Dönüşüm Üzerine Batı’daki Kavramlar, Tanımlar, Süreçler ve Türkiye. Planlama Dergisi, (36): 29-38.
- Aliefendioğlu, Y. ve Tanrıvermiş, H. 2015. Kentsel Dönüşüm Sürecinde Taşınmaz ve Proje Değerleme İşlemleri ve Sorunlarının Analizi: Kayseri Büyükşehir Belediyesi Sahabiye ve Fatih Mahalleleri Dönüşüm Projesi Örneği Çerçevesinde Değerlendirme. Uluslararası Sosyal Araştırma Dergisi, 8(39): 743-745.
- Alpaslan, H.İ. 2016. Kentsel Dönüşüm Sürecinde TOKİ Uygulamaları ve Halkın Algılarına Göre Değerlendirilmesi. İstanbul Sosyal Bilimler Dergisi, 12, 20-23.
- Anonim, 2018. Kentsel Dönüşüm ve Hukuk Platformu, <http://www.kentseldonusumvehukuk.com/makaleler/kentsel-donusumde-kamulastirma>, Erişim Tarihi: 06.08.2018.
- Anonim, 2018. Kentsel Dönüşüm ve Hukuk Platformu, <http://www.kentseldonusumvehukuk.com/makaleler/kentsel-donusumde-arsa-hak-sahiplerininuzlasmasi-paylari>, Erişim Tarihi: 26.08.2018.
- Anonim, 2018. Kamulaştırma Satın Alma Süreci, <https://www.dipukentsel-donusum.com/kamulastirma-satin-alma-sureci>, Erişim Tarihi: 13.09.2018.
- Anonim, 2018. Kentsel Dönüşüm Başlangıcında Lisanslı Değerleme Kuruluşundan Rapor Alınması, <http://www.kentseldonusumderneği.com/haberler.html?Kentsel+Donusum+Baslangicinda+Lisansli+Değerleme+Kurulusundan+Rapor+Alinma+Zorunlulugu+&id=33>, Erişim Tarihi: 15.09.2018.
- Anonim, 2018. Kentsel Dönüşümde Değerlemenin Önemi, <https://gayrimenkulturkiye.com/2017/04/11/kentsel-donusumde-değerlemenin-onemi/>, Erişim Tarihi: 15.09.2018.
- Anonim, 2018. Türkiye Habitat III Ulusal Raporu. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, <http://habitat.csb.gov.tr/habitat-iii-turkiye-ulusal-raporu-i-5737> (Erişim Tarihi 01.12.2018)
- Aras, M.Ö. ve Alkan, L. 2007. Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Ankara Kent Makroformu Üzerinde Ekonomik, Politik, Sosyo-Kültürel Etkilerinin

İrdenmesi. TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 11. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, 2-6 Nisan, 2-5, Ankara.

- Ataöv, A. ve Osmay, S. 2007. Türkiye’de Kentsel Dönüşüme Yöntemsel Bir Yaklaşım. ODTÜ Mimarlık Fakültesi Dergisi, 24(2): 57-82.
- Avcı, A. 2015. 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Açısından Mülkiyet Hakkının Sınırlandırılması, Kentsel Dönüşüm Hukuku. 12 Levha Yayınları, 327, İstanbul.
- Aydınlı, H.İ. ve Kaya, A. 2013. Yargı Kararları Örnekleri ile Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Sorun Alanları. Afyon Kocatepe Üniversitesi İİBF Dergisi, 15(2): 457-263.
- Ayhan, F. 2013. Kentsel Dönüşüm Hukuku, Kentsel Dönüşüm Kavramı ve Tarihsel Gelişimi. İstanbul Üniversitesi S.S.ONAR İdare Hukuku ve İlimleri Araştırma ve Uygulama Merkezi Yayınları, (2013/1): 87-101.
- Babahan, A. ve Güler, Z. 2015. Kentsel Dönüşüm, Sürdürülebilir Kalkınma ve Sosyal Çeşitlilik/Karışım, Neden Nasıl ve Kim İçin Kentsel Dönüşüm. Litera Yayıncılık, İstanbul.
- Bakır, M. 2010. Ülkemiz Kentsel Dönüşüm Pratiğinde TOKİ’nin Rolü. KBAM Bölgesel Gelişme/Planlama Arama Konferansında Sunulan Bildiri, 20-21 Eylül, Ankara.
- Balamir, M. 2004. Aspects of Urban Regeneration in Turkey: The Zeytinburnu Project, The UK-Turkey Urban Renegeneration Symposium, Ankara.
- Bayraktar, E. 2007. Bir İnsanlık Hakkı Konut: TOKİ’nin Planlı Kentleşme ve Konut Üretim Seferberliği. Boyut Yayın Grubu, 48-49, İstanbul.
- Bektaş, Y. 2014. Bir Kentleşme Stratejisi Olarak Yasanın Kentsel Mekânı Dönüştürmedeki Etkisi: Ankara Örneği. Planlama Dergisi, 3(24), 157-172.
- Bıçkı, D. 2006. Kentsel Yeniden Yapılanma Çerçevesinde Mekânsal Yarılma, Kentsel Yoksulluk ve Türkiye, Der: M. Zencirkıran. Nova Basın Yayın Dağıtım, 479-496, Ankara.
- Biol, G. 2005. Anadolu Kentlerinin Değişen Çehresi: Balıkesir’de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları. Mimarlık Dergisi, (321).
- Cox, K.R. and Mair, A. 1991. From Localized Social Structures to Localities as Agents, Environment and Planning A, (23): 197-213.
- Çağla, H. 2007. Kentsel Dönüşüm Çalışmalarının Mülkiyet Kullanımına Olan Etkisi Üzerine Bir Araştırma ve Konya Örneği. Yüksek lisans tezi (basılmamış). Selçuk Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, 43, Konya.
- Çakallı, M.E. 2015. Kentsel Dönüşüm Projeleri ve İlgili İdari Yargı Kararları. Adalet Yayınevi, 225, 361 vd., Ankara.

- Çınar, T. 2010. Kamulaştırma Davaları. Adalet yayınevi, 47, Ankara.
- Çukurçayır, M.A. 2003. Dünyada Yerel Yönetimlerin Değişen Rolü ve Yeni Kimliği, Çağdaş Yerel Yönetimler Dergisi, 12(3): 5-21.
- Demirkol, S. ve Bereket Baş, Z. 2013. Kentsel Dönüşümün 6306 Sayılı Yasa Kapsamında Hak ve Özgürlükler Açısından Ele Alınması. TBB Dergisi, (108), 49-54
- Demirsoy, S.M. 2006. Kentsel Dönüşüm Projelerinin Kent Kimliği Üzerindeki Etkisi. Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi. 11-16, İstanbul.
- Diñer, B. 2014. Kentsel Dönüşüm ve Sosyal Adalet. Galatasaray Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü Kamu Hukuku Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi. 208, İstanbul.
- Doru, R. 2013. 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'a İlişkin Değerlendirme. İstanbul Üniversitesi S.S. Onar İdare Hukuku ve İlimleri Araştırma ve Uygulama Merkezi Yayınları, 162, İstanbul.
- Dünder, Ö. 2006. Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Sonuçları Üzerine Kavramsal Tartışma. TMMOB Yayınları, 65, Ankara.
- Elgin, F.C. 2008. Kentsel Dönüşüm Projelerinde Kullanıcı Katılımının Önemi-Pangaltı Örneği. Yıldız Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi. 6-7, İstanbul.
- Erden, Y.D. 2003. Kentsel Yenileşmede Bir Araç Olarak Dönüşüm Projeleri. Mimar Sinan Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Doktora Tezi, 245, İstanbul.
- Eren, F. ve Başpınar, V. 2014. Toprak Hukuku. Yetkin Yayınları, 336, Ankara.
- Erman, T. 2009. Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi ve Yerinden Edilme: Deneyimler, Söylemler, Uygulamalar, VI. Ulusal Sosyoloji Kongresi, 1-3 Ekim, Bildiri Kitabı, Aydın, s.864-891.
- Ertaş, M. 2011. Kentsel dönüşüm Çalışmalarında Sosyal Boyutun İncelenmesi Ankara ve Londra Örnekleri. Selçuk Üniversitesi Teknik Online Dergisi, (10): 4-15.
- Esen, A. 2008. Kent Yönetimlerinde Katılım, Yerel Siyaset Sempozyumu. Okutan Yayıncılık, 87-90, İstanbul.
- Genç, F.N. 2014. Gecekonduyla Mücadeleden Kentsel Dönüşüme Türkiye'de Kentleşme Politikaları. Adnan Menderes Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, 1(1): 15-30.
- Göksu, F.A. 2006. Kentsel Dönüşüm ve Proje Ortaklıkları. Kentsel Dönüşüm Tartışmaları 1, TMMOB Mimarlar Odası Ankara Şubesi Yayını, (40), Ankara.

- Görgülü, Z. 2007. Kentsel Dönüşüm Nedir, Ne Değildir?. Özel Kalem Dergisi, (10): 36-51.
- Görgülü, Z. 2009. Konut Politikaları ve Toplu Konut İdaresi: TOKİ. Mimarlık Dekorasyon Dergisi, (186): 70-73.
- Gül, H. ve Ergun, C. 2009. Küreselleşme, Kentler, Kentsel Dönüşüm ve Mekandan Koparılan Ademler, VII. Kamu Yönetimi Forumu: Küreselleşme Karşısında Kamu Yönetimi. 8-10 Ekim, (Ed. H. Altıntaş), Kahramanmaraş Sütçü İmam Üniversitesi, Bildiriler Kitabı, KSÜ Yayınları, Kahramanmaraş, s:762-774.
- Gür, M. ve Dostoğlu, N. 2010. Bursa'daki Alt ve Orta Gelire Yönelik TOKİ Konutlarında Memnuniyet Araştırması. Uludağ Üniversitesi Mühendislik-Mimarlık Fakültesi Dergisi, 15(2): 139-153.
- Işıkkaya, D. 2008. Kentsel Çöküntü Bölgelerinin Örgütlenmesi ve Yeniden Kullanımı. Yıldız Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Doktora Tezi, 45-47, İstanbul.
- Işıkkaya, A.D. ve Önel H. 2008. Kentsel Çöküntü Bölgelerinin Örgütlenmesi ve Yeniden Kullanım. YTÜ Mimarlık Fakültesi E-Dergisi, 3(2): 187-193.
- Kahraman, Z.E. 2012. Kentsel Dönüşümün Ürettiği Yeni Yaşamlar, Dünya Şehircilik Günü 36. Kolokyumu, 7-9 Kasım, Gazi Üniversitesi, Konferans Bildiri Kitabı, Ankara.
- Kalabalık, H. 2005. Avrupa Birliği Ülkeleriyle Karşılaştırmalı Yerel Yönetim Hukuku Teori-Uygulama. Seçkin Yayıncılık, 674, Ankara.
- Kalabalık, H. 2012. İmar Hukuku. Seçkin Yayıncılık, Ankara.
- Kara, G. 2007. Kentsel Dönüşüm Uygulamaları, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 11. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, 2-6 Nisan, Ankara.
- Karaaslan, Ş. 2011. Gecekonuda Dönüşüm-Şehircilik Çalışmaları. Nobel Yayın Dağıtım, 227, İstanbul.
- Karakocalı, A., Tokbaş H. , Sencer, S. ve Kurşun A. S. 2017. Sorularla Kentsel Dönüşüm Hukuku. Aristo Yayınevi, 3, İstanbul.
- Karakurt, T.E. 2010. Kentsel Yaşam Kalitesinin Artırılmasına Yönelik Bir Araç Olarak Kentsel Dönüşüm Projelerinin Eleştirel Bir Bakışla Değerlendirilmesi. Elif Karakurt Tosun (Ed), Mekân, Kültür ve Yönetim Perspektifinde 21. Yüzyıl Kentleri, Ekin Yayın Dağıtım, Bursa.
- Keleş, R. 2010. Kentleşme Politikaları. İmge Kitabevi Yayınları, 374, Ankara.
- Keleş, R. 2015. 100 Soruda Türkiye'de Kentleşme, Konut ve Gecekondu. Cem Yayınevi, İstanbul.

- Kocameşe, M. 2008. Gecekondu Dönüşümü, Kentsel Dönüşüm ve Mülkiyet Hakkı. Kent Yönetimi, (3): 4-5.
- Koçaklı, E. 2016. Riskli Alanlarda Maliklerin Uygulamasında 2/3 ile Karar Alınması ve Bu Alınan Kararlar Doğrultusunda İdarenin Kararları Uygulama Olanığı ve Görevi. Kocaeli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, (14): 135-159.
- Kuzu, S. 2004. Özel Sektör Perspektifinden Kentsel Dönüşüm, Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu, 27-30 Kasım, Bildiri Kitabı, 253, İstanbul.
- Kürşat, Z. 2013. 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Özel Hukuk Alanındaki Etkileri. Kentsel Dönüşüm Hukuku, İstanbul Üniversitesi S.S.ONAR İdare Hukuku ve İlimleri Araştırma ve Uygulama Merkezi Yayınları, Ankara, s.19-48.
- Kütük İnce, E. 2006. Kentsel Dönüşümde Yeni Politika, Yasa ve Eğilimlerin Değerlendirilmesi ve Kuzey Ankara Girişi (Protokol Yolu) Kentsel Dönüşüm Projesi. Gazi Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, Ankara.
- Marans, R. 2007. Kentsel Yaşam Kalitesinin Ölçülmesi. Mimarlık Dergisi, (335):31-44.
- Mutlu, E. ve Varol, Ç. 2017. Sosyo-Ekonomik Farklılaşma ve Mekânsal Ayrışma: Bursa Metropolitan Alanı Analizi. Yıldız Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi E-Dergisi, 12(1): 87-105.
- Newman, P. and Thornley, A. 2005. Planning World Cities Globalization and Urban Politics. Palgra and Macmillan, 14, New York, USA.
- Nomer, H.N. ve Ergüne, M.S. 2017. Eşya Hukuku. 12 Levha Yayınları, 142, İstanbul.
- Oğuzman, K. , Seliçi, Ö., Oktay Özdemir, S. 2013. Eşya Hukuku. Filiz Kitabevi, İstanbul.
- Ökten, A.N., Altınok, E. ve Bilen. Ö. 2008. Yoksulluk Deplasmanda, Dünya Şehircilik Günü 32. Kolokyumu, 1-10, İstanbul.
- Öngören, G. ve Çolak, N. İ. 2015. Kentsel Dönüşüm Rehberi. Öngören Hukuk Yayınları, Hukuk Dizisi, İstanbul.
- Özden, P.P. 2006. Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Uygulanabilirliği Üzerine Düşünceler. İ.Ü. Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi, (35): 315-233.
- Özden, P.P. 2008. Kentsel Yenileme Yasal Yönetimsel Boyut, Planlama ve Uygulama. İmge Kitabevi Yayınları, 337-204, İstanbul.
- Özden, P.P. 2010. Sosyal Politika Bağlamında Türkiye’de Sosyal Konut Kavramına Bir Bakış. Ölçü Dergisi, 111-116.
- Özer, İ. 2004. Kentleşme, Kentlileşme ve Kentsel Değişme. Ekin Kitabevi, Ankara.

- Özer, Y.E., Yönten, A. ve Yılmaz, F. 2013. Afet Riski Taşıyan Bölgelerde Kentsel Dönüşüm Uygulamaları ve Kadifekale'deki Kentsel Dönüşümün Sosyal Boyutu. Yakup Bulut, Veysel Eren, Sedat Karakaya, Abdullah Aydın (Ed.), Kuramdan Uygulamaya Yerel Yönetimler ve Kentsel Politikalar İçinde, Pegem Yayınevi, 468-479, Ankara.
- Özmen, E.S. ve Aydın, G.S. 2015. Birlikte Mülkiyette (Paylı Mülkiyet/Elbirliği Mülkiyeti) Yapılan Kazandırıcı İşlemler ve 6036 Sayılı Kanun'a Dayalı Uygulama. Maltepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, (1): 13-38.
- Özsunay, E. 2015. 6306 Sayılı Kanun ve Uygulamalarına İlişkin Düşünceler. Vedat Kitapçılık, 16, İstanbul.
- Polat, S. 2005. Mimarlık ve Kentsel Yaşam Kalitesinin Sağlanmasında Dönüşüm Projelerinin Rolü: Bursa-Santral Garaj Bölgesi Örneği. Yüksek lisans tezi (basılmamış). Uludağ Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, 13-26, Bursa.
- Polat, S. ve Dostoğlu, N. 2007. Kentsel Dönüşüm Kavramı Üzerine: Bursa'da Kükürtlü ve Mudanya Örnekleri. Uludağ Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Dergisi, 12(1): 61-76.
- Robert, J. 1999. Kent ve Halk: Kent Üzerine Alternatif Düşünceler. Ütopya Yayınevi, Ankara.
- Roberts, P. 2000. The Evolution, Definition and Purpose of Urban Regeneration, Urban Regeneration: A Handbook. Roberts and Sykes (eds), Sage Publications, 9-36, London, UK.
- Sanoff, H. 2006. Multiple Views of Participatory Design. ODTÜ Mimarlık Fakültesi Dergisi, 23(2): 131-143.
- Saraç, M. 2014. Kentsel Dönüşüm ve Gelişimi, Sosyal Boyutu, Kentsel Dönüşümden Doğan Hukuki Sorunlar. Çankaya Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Özel Hukuk Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi, Ankara.
- Sipahi, E.B. 2016. Geleneksel Mahalleden "Yeni" Mahalleye Neoliberal Dönüşümün Risk Algısına Etkisi Üzerine Bir Araştırma. Uluslararası Sosyal Araştırmalar Dergisi, 9(45): 851-864.
- Sirmen, L. 2014. Eşya Hukuku. Yetkin Hukuk Yayınları, 13, Ankara.
- Şanlı, T. ve Özdemir Sönmez, N. 2016. Üst Gelir Grubunun Sosyo-Mekânsal Ayrışımı, Ankara Bilkent Angora Evleri Örneği. Uluslararası Sosyal Araştırmalar Dergisi, 9(42): 1140-1154.
- Şengül, H.T. 2002. Devlet ve Kent Mekânı. İktisat Dergisi, 404:21-44.
- Şenyol Kocaer, Ö. ve Bal, Ö.H. 2013. Kentsel Dönüşüm Gerçeği ve İzmir Uygulamaları Üzerine Bir Değerlendirme, TMMOB 2. İzmir Kent Sempozyumu, Ankara, s.445-452.

- Tan, T. 2017. İdare Hukuku. Turhan Kitabevi, 1035, Ankara.
- Tanrıvermiş, H. ve Aliefendioğlu, Y., 2015. Yusufeli Barajı ve Hidroelektrik Santrali Kamulaştırma Alanında Arsa Vasfındaki Taşınmazların Tespiti ve Kamulaştırma Bedellerinin Analizi, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı Yayın No: 22, Ankara.
- Tanrıvermiş, H., Aliefendioğlu, Y., Özdemir Sönmez, N., Çabuk Kaya, N. ve Arslan, M. 2016. Sincan İlçesi Saraycık Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi Mevcut Analizi ve Etki Değerleme Araştırması. A.Ü. Uygulamalı Bilimler Fakültesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü Yayın No:30, 1-10, 129-135, Ankara.
- Tanrıvermiş, H. 2017. Gayrimenkul Değerleme Esasları, SPL Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu, Lisanslama Sınavları Çalışma Kitapları Ders Kodu: 1014 (Gayrimenkul Değerleme Sınavı),
- Tanrıvermiş, H., Akipek Öcal, Ş. ve Demir, E., 2017. Gayrimenkul Mevzuatı, SPL Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu, Lisanslama Sınavları Çalışma Kitapları Ders Kodu: 1019 (Gayrimenkul Değerleme Sınavı), Ankara.
- Thomas, S. 2003. A Glossary of Regeneration and Local Economic Development. Local Economic Strategy Center, Manchester, UK.
- Turok, I. 2004. Urban Regeneration: What Can Be Done and What Should Be Avoided. International Urban Regeneration Symposium: Workshop of Küçükçekmece District, Lütüfi Kırdar Kongre ve Sergi Sarayı, 27-30 Kasım, 57-62, İstanbul.
- Türkün, A. 2014. Mülk, Mahal, İnsan İstanbul'da Kentsel Dönüşüm. İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları, 74-102, İstanbul.
- Türkün, A. 2015. Kentsel Dönüşümü Yeniden Düşünmek: Mevcut Uygulamalar ve Hâkim Söylem Üzerinden Bir Değerlendirme, Neden Nasıl ve Kim İçin Kentsel Dönüşüm. Litera Yayıncılık, 29, İstanbul.
- Ulu, A. ve Karakoç, İ. 2004. Kentsel Değişimin Kent Kimliğine Etkisi. Planlama Dergisi, TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayınları, (29): 59-66.
- Ulusoy, A.H. 2006. Kentsel Dönüşüm ve/veya Kent Toprakları Üzerinden Sağlanan Rantın Bölüşümü. TMMOB Ankara Şubesi Bülteni, (40): 4-6.
- Ülger, N.E. ve Ülger, C. 2009. Değerleme Esaslı İmar Uygulama Yöntemine İlişkin Bir Model, 4. Ulusal Mühendislik Ölçmeleri Sempozyumu, 14-16 Ekim, Karadeniz Teknik Üniversitesi, Trabzon.
- Ülger, N.E. 2010. Türkiye'de Arsa Düzenlemeleri ve Kentsel Dönüşüm. Nobel Yayın Dağıtım, 188, 372, Ankara.
- Ünal, M. ve Başpınar, V. 2016. Şekli Eşya Hukuku. Savaş Yayınevi, 308 vd., Ankara.



- Üstün, G. 2009. Kentsel Dönüşümün Hukuki Boyutu. On İki Levha Yayınları, 140, 191-192, 202, İstanbul.
- Üstün, G. 2014. Kentsel Dönüşümün Hukuku. On İki Levha Yayınları, 4, İstanbul.
- Yaman, M. 2012. Türkiye’de Kentsel Dönüş(tür)me Uygulamaları: Sosyo-politik Bir Yaklaşım. Mkm Yayıncılık, 112, Bursa.
- Yangın, Y., Mat, H. ve Ünal, N. 2013. Yeni Belediye Kanunu Çerçevesinde Kentsel Dönüşüm, İmar uygulamaları ve 2B Arazi Satışları. Yaklaşım Yayıncılık, 117, Ankara.
- Yasin, M ve Şahin, C. 2015. Kentsel Dönüşüm Uygulamalarına İlişkin Temel İlkeler, Kentsel Dönüşüm Hukuku. 12 Levha Yayıncılık, 65, İstanbul.
- Yavuzçehre, P.S. ve Torlak, S.E. 2006. Kentsel Yaşam Kalitesi ve Belediyeler: Denizli Karşıyaka Mahallesi Örneği. Süleyman Demirel Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, (4): 184-207.
- Yayla Y. 2005. Belediyelere İlişkin Düzenlemeler, TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi, Yasal Değişim Sürecinde İnsan, Toplum, Çevre, Kent ve Mimarlık Sempozyumu, 21-22 Nisan, 87, İstanbul.

## EK- Muvafakat Yazısı



T.C.  
SINCAN BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
Emlak ve İstimlak Müdürlüğü

Sayı : 81723705-622.03-E.1528  
Konu : Kentsel Dönüşüm Hk.

07/02/2018

Sayın

İlgi : 29/01/2018 tarihli dilekçeniz.

Belediyemiz sınırları içerisinde Saraycık Mahallesinde TOKİ ile işbirliği içerisinde yürütülmekte olan kentsel dönüşüm projesine yönelik olarak; Avukat olarak çalışmakta olduğunuz dönemde yürütülen dava dosyaları ve uzlaşma sürecine ilişkin tezli yüksek lisans çalışmasında kullanılmak üzere tarafınızca bilgi ve belge talebinde bulunulmuştur.

Görev yaptığınız dönemdeki verilere, mahkeme kararlarına ve tutanaklara ilgili tezli yüksek konusuna bağlı olarak ve tez yazım kuralları dikkate alınarak; şahıslara münhasır veriler tezde kullanılmamak suretiyle ulaşmanızda herhangi bir sakınca bulunmamaktadır. Bu nedenle ilgili verilere ve mahkeme kararlarına ulaşabilir, örnek alabilir, tez ve seminer çalışmasında kullanabilirsiniz. Bilgilerinize sunulur.

e-imzalıdır

Ek: 1 adet cd

Adres: Tandoğan Mahallesi Billur Sokak No:8 Sincan/ANKARA  
Telefon: 444 4 762 Faks: 312 271 73 60  
Elektronik Ağ: <http://www.sincan.bel.tr>

5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na uygun olarak Güvenli Elektronik İmza ile üretilmiştir.  
Evrak teyidi <https://ebelge.sincan.bel.tr/sorgu/sorgula.aspx> adresinden 1PZP-22AK-8169 kodu ile yapılabilir.

## ÖZGEÇMİŞ

Adı Soyadı : Uğur İHTİYAROĞLU  
Doğum Yeri : Ünye/ORDU  
Doğum Tarihi : 08.11.1985  
Yabancı Dili : İngilizce

### Eğitim Durumu (Kurum ve Yıl)

Lise : Ünye Anadolu Lisesi (2003)  
Lisans : Kırıkkale Üniversitesi Hukuk Fakültesi (2008)  
Yüksek Lisans : Ankara Üniversitesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi  
Anabilim Dalı (Şubat 2017- Eylül 2019)

### Çalıştığı Kurum/Kurumlar ve Yıl

Sisoft Sağlık Bilgi Sistemleri Ltd. Şti.: 2010-2012  
Sincan Belediye Başkanlığı :2012-2017  
Adalet Bakanlığı :2017-Devam Ediyor