

**T.C.**  
**SELÇUK ÜNİVERSİTESİ**  
**SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ**  
**KAMU HUKUKU ANABİLİM DALI**

**TÜRKİYE'DE KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN**  
**UYGULAMA ESASLARI**

**Mehmet SARI**

**DOKTORA TEZİ**

**Danışman**  
**Prof. Dr. Faruk BİLİR**

**Konya – 2017**



T. C.  
SELÇUK ÜNİVERSİTESİ  
Sosyal Bilimler Enstitüsü Müdürlüğü



Bilimsel Etik Sayfası

Öğrencinin

Adı Soyadı

Mehmet SARI

Numarası

114134 001006

Ana Bilim / Bilim Dalı

KAMU HUKUKU

Programı

Tezli Yüksek Lisans

Doktora

Tezin Adı

Türkiye'de Kentel Dönüşümün Uygulanma Esasları

Bu tezin proje safhasından sonuçlanmasına kadarki bütün süreçlerde bilimsel etiğe ve akademik kurallara özenle riayet edildiğini, tez içindeki bütün bilgilerin etik davranış ve akademik kurallar çerçevesinde elde edilerek sunulduğunu, ayrıca tez yazım kurallarına uygun olarak hazırlanan bu çalışmada başkalarının eserlerinden yararlanılması durumunda bilimsel kurallara uygun olarak atıf yapıldığını bildiririm.

Öğrencinin imzası  
(İmza)



T. C.  
SELÇUK ÜNİVERSİTESİ  
Sosyal Bilimler Enstitüsü Müdürlüğü



Doktora Tezi Kabul Formu

Öğrencinin	Adı Soyadı	Mehmet SARI
	Numarası	114134 001006
	Ana Bilim / Bilim Dalı	KAMU HUKUKU
	Programı	Tezli Yüksek Lisans <input type="checkbox"/> Doktora <input checked="" type="checkbox"/>
	Tez Danışmanı	Prof. Dr. Faruk BİLİR
Tezin Adı	Türkiye'de Kentsel Dönüşümün Uygulanma Esasları	

Yukarıda adı geçen öğrenci tarafından hazırlanan ..... başlıklı bu çalışma ...../...../..... tarihinde yapılan savunma sınavı sonucunda oybirliği/oyçokluğu ile başarılı bulunarak, jürimiz tarafından yüksek lisans tezi olarak kabul edilmiştir.

Ünvanı, Adı Soyadı Danışman ve Üyeler İmza

Prof. Dr. Faruk BİLİR

Prof. Dr. Mustafa AVCI  
Bekarı V.

Prof. Ramazan Çaycıoğlu

Nuran Kocunç

Mehmet AYAN



T.C.  
SELÇUK ÜNİVERSİTESİ  
Sosyal Bilimler Enstitüsü Müdürlüğü



Öğrencinin	Adı Soyadı	<b>Mehmet SARI</b>	Numarası : 114134001006
	Ana Bilim / Bilim Dalı	<b>KAMU HUKUKU</b>	
	Danışmanı	<b>Prof. Dr. Faruk BİLİR</b>	
Tezin Adı		<b>TÜRKİYE'DE KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN UYGULAMA ESASLARI</b>	

### ÖZET

Kentsel dönüşüm uygulamaları, ülkemizdeki sosyal meselelerin etkisi altında, zaman içinde farklılık göstererek günümüze kadar gelmiştir. Özellikle 1980 ve 1990'lı yıllarında, kırsaldan büyükşehirlere doğru, daha iyi bir yaşam amacıyla yoğun bir göç hareketi başlamıştır. Bu göç dalgasını takiben, büyükşehirlerin etrafında gecekondular yapılmaları baş göstermiştir. Tapulu ve maliklerince yönetilen alanların, harita bürolarınca fiili parselasyon esasına göre yer göstermeyle satılması, kentleşmenin ilk kurlsuz görünümünü oluşturmuştur. Belediyelerin yapılaşma arazilerini üretmedeki yetersizliği ve deneyimsizliği de kontrolsüz yapıların çoğalmasına sebep olmuştur. Ülkemizdeki durumun geldiği noktayı gösterebilmek amacıyla özellikle İstanbul'u ele aldığımızda çok yoğun kaçak yapılaşma olduğu görülmekte ve imar planı olmaksızın yapılmış riskli yapı stokları karşımıza çıkmaktadır. Ruhsatlı yapılar dahi gerek korelasyon gerek bağıl malzeme sıkıntısı sebebiyle riskli yapı durumundadır. Bu kontrolsüz gelişime idarenin seçim dönemleri gibi belli zaman zarflarında göz yumması hatta gelir aracı olarak dahi görmesi bu kaçak ve kontrolsüz yapılaşmayı tetiklemiş, üstelik alışkanlık haline getirmiştir.

Ülkemizin, tabii afetlere her an maruz kalınabilecek bir coğrafyada bulunduğu gerçeği unutulmamalıdır. Özellikle 1999 Marmara Depreminden sonra, plansız kentleşmenin sonuçları daha somutlaşmıştır. Çocukların barınma ihtiyacı fikriyle yükseltilecek lakin hiçbir fen'i altyapısı olmayan bu yapılara karşı müdahale kaçınılmaz hale gelmiş, köklü çözümlere yönelinmiştir. Tüm bunlarla beraber halkımızın insan fitratına uygun alanlarda yaşama isteğiyle de artık kentsel dönüşüm olgusunu ülkemizin en önemli gündemlerinden biri haline getirmiştir. Dünyada ise, fabrika alanlarının yaşam alanlarına dönüştürülmesi ve fabrika alanlarının yeniden inşası, kentsel dönüşüme örneklik teşkil etmiştir.

Türkiye’de, mevcut yapı stokunun, insan ihtiyaçlarına cevap vermekten uzak olduğudur. Bu sebeple kanun koyucu tarafından, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun çıkarılarak kentsel dönüşüm uygulamasının önemli bir yasal altlığı düzenlenmiştir. Yapılan düzenlemenin temel amacı, kanunun 1. Maddesinde de açık bir şekilde belirtildiği üzere insan ve fen ögesidir. Ancak son dönem uygulamada mevcut yapı stokunun güçlendirildiği, hatta üst katlara imarlaşma sağlanmak suretiyle yapı stokunun daha da arttırıldığı görülmektedir. Bu da maalesef, kanunun gerekçesinden açıkça sapmaya sebep olmuştur.6306 sayılı Kanunda fen açısından yapıların doğal afetlere karşı güçlendirilmesinin yanında park, cami, okul, yeşil alan gibi sosyal donatı alanlarıyla planlı şehirleşmenin sağlanması gerekmektedir.Bu hususlar ihmal edildiği takdirde hedeften sapılacağı kuşkusuzdur.

Netice olarak, çıkarılan kanunlar ve mevzuat değişiklikleri ile başlatılan kentsel dönüşüm; ülkemiz açısından bir zorunluluktur. Büyükşehirlerdeki kaos, düzensizlik, kaotik yapı stokunun artması gibi sebepler gözönüne alındığında ülkemizin kentsel dönüşüm çalışmalarına çok ciddi ihtiyacı vardır. Bu sebeple kentsel dönüşüm olgusu iyi tahlil edilmeli; kentsel dönüşüm alanlarının, rezerv yapı alanlarının ve riskli yapı alanlarının bölge ve ada bazlı olacak şekilde kentsel dönüşüme tabi tutulması gerekmektedir. İmar planları yapım ilkeleri ve şehircilik ilkeleri çerçevesinde yapılaşma alanlarının belirlenmesi gerekmektedir. Hatta şehir planlama ilkeleri konusunda gerek üst ölçekli planlar gerekse alt ölçekli planların hazırlanması ve mevcutların revize edilmesinde toplumun farklı katmanlarındaki kişilerin dâhil olacakları danışma kurulları oluşturularak idarelerce yapılacak planlama süreçlerine katılımının sağlanması gerekmektedir. Bilimsel çevrelerce getirilen eleştiriler doğrultusunda kentsel dönüşümün kanunun amacına uygun bir şekilde yapılması gerekmektedir.



T.C.  
SELÇUK ÜNİVERSİTESİ  
Sosyal Bilimler Enstitüsü Müdürlüğü



Öğrencinin	Adı Soyadı	<b>Mehmet SARI</b>	Numarası : 114134001006
	Ana Bilim / Bilim Dalı	<b>KAMU HUKUKU</b>	
	Danışmanı	<b>Prof. Dr. Faruk BİLİR</b>	
Tezin Adı		<b>Principles of Urban Renewal Applications in Turkey</b>	

### ABSTRACT

Urban renewal applications, under the influence of social matters in our country, has been lived up to the very day though showing differences time and time again. Especially in 1980s and 1990s, intensive migration towards cities from rural areas has been initiated to find better life standarts. Following this migration waves, around the big cities slums has been built. Land management offices selling private lands administrated by their respective owners by showing where they are in accordance with practical parcellation caused urbanization's first irregular shape to come into existence. The lack of ability and experience of municipalities in producing settlement areas caused disorganized structures to increase in number. To demonstrate the situation that our country has achieved, primarily when we consider İstanbul, we can see very intensive illegal housing and dangerous building stocks without a zoning plan. Even the authorized buildings are dangerous considering both correlation and relative material issues. Government overlooks this disorganized development in such times as elections and even saw it as a way of income thus encouraging this illegal and disorganized settlement, on top of that this has already became a kind of habit.

Our country is located in a georgraphy which could easily be under effect of natural disasters, this fact should never be forgotten. Especially after 1999 Marmara Earthquake, the consequences of unplanned urbanization became concrete. Intervention against these buildings which were erected without any liable foundation with the idea to provide shelter for the kids became inavitable, and radical solutions were seeked to apply. Together with all these reasons, the will of the public wanting to be in more appropriate places for humanbeings made the idea of urban renewal one of the most important matters. In the world, turning industrial zones into residential zones and reconstruction of industrial zones exemplifies the urban renewal.

The available building stock in Turkey is far from responding the needs of humans. Because of this, by the legislator, an important legal basis regulation has been published for urban renewal application; code 6306 Law About Areas Under the Risk of Disaster. Main purpose of the regulation, as it was indicated in the first article of the law, human and environment. But recently, available building stock has been strengthened and even permissions for higher buildings have been prevailed, thus an increase in building stock can be observed. And this, unfortunately, clearly shows that this regulation has been abused. In the law code 6306, for environmental reasons, besides strengthening the buildings against natural disasters, there is a need for such recreational places as parks, mosques, schools, green areas etc. to execute the urbanization in an organized fashion. If these matters are overlooked, it will not be surprise to be out of desired destination.

As a result, urban renewal is an obligation for our country which was launched with the publishment of the laws and legislations. When such reasons as chaos, disorder, increase in chaotic building stock in big cities considered our country seriously needs urban renewal studies. For this reason the term “urban renewal” has to be analyzed precisely; reserve building areas and dangerous building areas have to be included in urban renewal as islan basis and area basis. Zoning plans have to be done around construction principles and urbanization principles. On top of all these, in the matters of urban planning principles, both upper-scaled plans’ and lower-scaled plans’ preparations and revision of those in presence has to be investigated by a commission which consists of people from different layers of society. According to the criticism of scientific circles the law and regulation about urban renewal has to be investigated, studied and made accordingly.

## İÇİNDEKİLER

GİRİŞ .....	1
<b>BİRİNCİ BÖLÜM</b>	
<b>KAVRAM VE TANIM</b>	
<b>I-KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMI VE TANIMI .....</b>	<b>6</b>
<b>A-KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMI.....</b>	<b>6</b>
<b>1-Genel Olarak.....</b>	<b>6</b>
<b>2-Kentsel Dönüşümün Kavramsallaşması.....</b>	<b>7</b>
<b>B-KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN TANIMI.....</b>	<b>8</b>
<b>C-KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN AMACI.....</b>	<b>12</b>
<b>D-KETSEL DÖNÜŞÜMÜN KONUSU.....</b>	<b>15</b>
<b>II-KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN TEMEL SÜJESİ OLARAK; KENTLEŞME.....</b>	<b>18</b>
<b>A-KENTLERİN BİRİNCİL BÖLGELERİ .....</b>	<b>22</b>
<b>1-Kentlerin Oturma Bölgeleri.....</b>	<b>25</b>
<b>2-Kentlerin İş ve Ticaret Bölgeleri.....</b>	<b>25</b>
<b>3-Kentlerin, Satış ve Küçük Çaplı Üretim Bölgeleri.....</b>	<b>26</b>
<b>4-Ağır Sanayi Bölgeleri.....</b>	<b>26</b>
<b>B-KENTLERİN İKİNCİL BÖLGELERİ.....</b>	<b>28</b>
<b>1-Uydu kentler ve Yöre Kentler .....</b>	<b>29</b>
<b>2-Kampüs Alanları .....</b>	<b>30</b>



## İKİNCİ BÖLÜM

### KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN TÜRKİYE'DE TARİHSEL GELİŞİMİ

<b>I-TÜRKİYE'DE KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMININ TARİHSEL GELİŞİMİ</b>	<b>31</b>
<b>A-GENEL OLARAK KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİ.....</b>	<b>31</b>
<b>B-TÜRKİYE'DE KENTSEL DÖNÜŞÜME İLİŞKİN İLK YASAL DÜZENLEMELER.....</b>	<b>34</b>
<b>C-6306 SAYII KANUNDAN ÖNCE KENTSEL DÖNÜŞÜM AMACIYLA KULLANILAN YASAL DÜZENLEMELER .....</b>	<b>38</b>
<b>1-3194 Sayılı İmar Kanunu.....</b>	<b>38</b>
<b>2-775 Sayılı Gecekondu Kanunu.....</b>	<b>40</b>
<b>3-İmar Affı Kanunları .....</b>	<b>42</b>
<b>4-2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu.....</b>	<b>44</b>
<b>D-YEREL YÖNETİM KANUNLARINDA KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARI.....</b>	<b>45</b>
<b>1-5272 Sayılı Belediye Kanunu.....</b>	<b>45</b>
<b>2-5393 Sayılı Belediye Kanunu.....</b>	<b>46</b>
<b>3-5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu .....</b>	<b>47</b>
<b>E-KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN DOĞRUDAN DÜZENLENDİĞİ YASAL DÜZENLEMELER.....</b>	<b>48</b>
<b>1-5104 Sayılı Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu.....</b>	<b>48</b>
<b>2-5366 Sayılı Yıpranan Tarihi Ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması Ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun .....</b>	<b>49</b>
<b>II- KENTSEL DÖNÜŞÜM VE MÜLKİYET.....</b>	<b>50</b>
<b>A-MÜLKİYET HAKKI KAVRAMI .....</b>	<b>50</b>
<b>1-Tanım.....</b>	<b>50</b>
<b>2-Taşınır Mülkiyeti .....</b>	<b>52</b>

<b>B-KENTSEL DÖNÜŞÜME ESAS TEŞKİL EDEN MÜLKİYETİN TARİHİ GELİŞİMİ .....</b>	<b>54</b>
<b>C-KENTSEL DÖNÜŞÜME KONU GAYRİMENKUL MÜLKİYETİNİN KURULMASI.....</b>	<b>56</b>
<b>D-KENTSEL DÖNÜŞÜME TABİ OLAN MÜLKİYET VE TEMEL HAK VE HÜRRİYETLER KAVRAMI .....</b>	<b>58</b>
<b>E-KENTSEL DÖNÜŞÜM, TAŞINMAZLARIN FİİLEN PARSELLERE AYRILMASI VE HİSSE DEVİRLERİNE İLİŞKİN KISITLAMA.....</b>	<b>62</b>
<b>1-Kentsel Dönüşüm Ve Mülkiyet.....</b>	<b>62</b>
<b>2-Taşınmazların Fiili Parsellere Ayrılması.....</b>	<b>63</b>
<b>3-Hisseli Arazi Ve Arsa Satışlarına İlişkin Kısıtlama .....</b>	<b>64</b>
<b>a)Taşınmazların Küçük Hisseler Halinde Satışına Getirilen Kısıtlama .....</b>	<b>64</b>
<b>b)İmar Hudutları İçinde Getirilen Kısıtlama.....</b>	<b>66</b>
<b>c)Tarım Arazilerinin Miras Yoluyla Parçalanmaması İçin Getirilen Küçük Miras Paylarına Bölünmesi Önlenmesi.....</b>	<b>68</b>
<b>d)Günümüz Uygulaması .....</b>	<b>69</b>
<b>e)Parsellerin Bölünmesi Sosyal Sonuçları Ve Kentsel Dönüşüm .....</b>	<b>70</b>
<b>F-MÜLKİYET HAKKI VE DEVLETİN MÜLKİYET HAKKINI TANIMASI .....</b>	<b>70</b>
<b>1-Mülkiyetin Kullanılmasında Devletin Pozitif Yükümlülükleri .....</b>	<b>71</b>
<b>a)Genel Olarak Devletin Yükümlülükleri.....</b>	<b>73</b>
<b>b)Mülkiyetin Kullanılmasında Devletin Pozitif Mükellefiyetleri.....</b>	<b>75</b>
<b>aa)Mülkiyet Hakkının Devlet Tarafından Tanınması.....</b>	<b>75</b>
<b>bb) Devletin Mülkiyet Hakkını Kullanıma Hazır Bulundurması.....</b>	<b>76</b>
<b>dd)Mülkiyetin Kullanılmasında Devletin Mali Yükümlülüğü.....</b>	<b>79</b>
<b>2-Mülkiyet Hakkının Kullanılmasında Devletin Negatif Yükümlülükleri .....</b>	<b>81</b>
<b>a)Genel Olarak .....</b>	<b>81</b>

b)Mülkiyete Yapılacak Müdahalelerin Kanunla Yapılması .....	82
c)Mülkiyet Hakkının Kullanılmasının İnsan Hakları Bağlamında Değerlendirilmesi	84
d) Kentsel Dönüşüm Uygulaması Bakımından Devletin Mülkiyet Hakkını Teminat Altına Alması .....	87
3- Sosyal Devlet İlkesi Çerçevesinde Kentsel Dönüşümün Değerlendirilmesi .....	89

## ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

### KENTSEL DÖNÜŞÜM DÜNYA ÖRNEKLİKLERİ

I- HUKUK SİSTEMİMİZİ ETKİLEYEN YÖNÜYLE DÜNYA TARİHİ AÇISINDAN KENTSEL DÖNÜŞÜM .....	91
II- AVRUPA'DA KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARI.....	94
A- GENEL OLARAK AVRUPA'DA KENTSEL DÖNÜŞÜM.....	94
B- KENTSEL DÖNÜŞÜMDE İNGİLTERE UYGULAMALARI .....	102
C- KENTSEL DÖNÜŞÜMDE FRANSA UYGULAMASI .....	107
D- KENTSEL DÖNÜŞÜMDE ALMANYA UYGULAMASI.....	113
III- AMERİKA BİRLEŞİK DEVLETLERİ'NDE KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARI.....	117
A- AMERİKA BİRLEŞİK DEVLETLERİ KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARI GENEL DURUM.....	117
B- NEW YORK KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMASI.....	122
IV- AFRİKA'DA KENTLEŞME VE KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARI	124
V- ASYA'DA KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMASI BAKIMINDA JAPONYA ÖRNEĞİ.....	128

## DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

### 6306 SAYILI KANUNA GÖRE KENTSEL DÖNÜŞÜM

#### DÜZENLEMELERİ

<b>I- 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN KAPSAMINDA KENTSEL DÖNÜŞÜM .....</b>	<b>130</b>
<b>A- 6306 SAYILI KANUNUN GENEL DÜZENLEMESİ.....</b>	<b>130</b>
<b>B- KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN KONULARI .....</b>	<b>133</b>
<b>C- KENTSEL DÖNÜŞÜME HAKİM OLAN İLKELER .....</b>	<b>136</b>
<b>1-Yerinden Dönüşüm İlkesi.....</b>	<b>137</b>
<b>2-Sosyal Dokunun ve Yaşam Biçimlerinin Korunması İlkesi .....</b>	<b>138</b>
<b>3-Kentsel Dönüşümün Çok Boyutluluğu .....</b>	<b>140</b>
<b>4-Kentsel Dönüşüme Katılım İlkesi.....</b>	<b>142</b>
<b>5-Kentsel Dönüşüm Neticesinde Oluşan Kazanımların Paylaşılması İlkesi ...</b>	<b>143</b>
<b>D- 6306 SAYILI KANUNUN AMACI VE YETKİLİ İDARELER.....</b>	<b>144</b>
<b>1-6306 Sayılı Kanunun Amacı.....</b>	<b>144</b>
<b>2- Yetkili İdareler .....</b>	<b>145</b>
<b>a) Rezerv Yapı Alanları .....</b>	<b>147</b>
<b>b) Riskli Alan .....</b>	<b>149</b>
<b>aa) Riskli Alana İlişkin Genel Durum .....</b>	<b>149</b>
<b>bb) Risk Tespit Sözleşmesi.....</b>	<b>152</b>
<b>cc) Riskli Alan Talebinde Bulunabilmek İçin Gerekli Alan.....</b>	<b>153</b>
<b>c) Riskli Yapı .....</b>	<b>153</b>
<b>d) Uygulama Alanları .....</b>	<b>157</b>
<b>e) Kentsel Dönüşüm Uygulama Alanında Yeniden Yapım Uygulaması.....</b>	<b>158</b>
<b>aa) Belediyeler, İl Özel İdaresi ve TOKİ Tarafından Yapılacak Yeniden Yapım Çalışmaları .....</b>	<b>158</b>

bb) Taşınmaz Maliklerince Yapılacak Yeniden Yapım Süreci .....	159
<b>E- KENTSEL DÖNÜŞÜM İÇİN ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİ YAPILMASI .....</b>	<b>160</b>
<b>1- Kentsel Dönüşüm Uygulaması Bakımından Yapılan İnşaatın Yenilenmesi Sözleşmesinin Yapılması .....</b>	<b>161</b>
<b>a- Kentsel dönüşüm sahasında hak sahipliği bulunan arsa sahibinin belirli arsa paylarının mülkiyetini devir borcu altına girmesi:.....</b>	<b>164</b>
<b>b- 6306 Sayılı Kanun Uyarınca Malikler ile Yüklenici Arasında Yapılan Sözleşme Gereğince, Yüklenicinin Belirlenen Bağımsız Bölümleri Teslim Borcu Altına Girmesi: .....</b>	<b>164</b>
<b>c- Kentsel Dönüşüm Sözleşmesi İle Sınırlı Ayni Hak Sahiplerine Bağımsız Bölüm Verilmesi.....</b>	<b>165</b>
<b>2- Kentsel Dönüşüm Sözleşmesinin Hukuki Niteliği .....</b>	<b>166</b>
<b>3- Kentsel Dönüşüm Sözleşmelerinde Yaşanabilecek Sorunlar .....</b>	<b>167</b>
<b>a) Kentsel Dönüşüm Alanındaki Hak Sahibi İle Yüklenici Arasındaki Paylaşımın Neye Göre Yapılacağı .....</b>	<b>167</b>
<b>b) Dağıtılacak Payların Belirlenmesi .....</b>	<b>167</b>
<b>c) Bakanlıkça Yapılacak Yardımlardan Seçimlik Hakkın Kullanılması,.....</b>	<b>168</b>
<b>d) 6306 Sayılı Kanun Uyarınca Riskli Yapılara Güçlendirme Yardımına Yer Verilmemesi.....</b>	<b>168</b>
<b>II- 6306 SAYILI KANUNUN UYARINCA RİSKLİ YAPININ YIKILMASI SÜRECİ .....</b>	<b>168</b>
<b>A- TASARRUFLARIN KISITLANMASI.....</b>	<b>168</b>
<b>B- RİSKLİ YAPI RAPORUNUN DÜZENLENMESİ.....</b>	<b>174</b>
<b>C- RİSKLİ YAPI RAPORUNUN SADECE BİR ADET DÜZENLENMESİ.....</b>	<b>175</b>
<b>D- RİSKLİ YAPI TESPİT RAPORUNA VE RAPORA KARŞI İTİRAZ YOLU</b>	<b>176</b>
<b>1- Teknik Heyetin Risk Raporunu İncelemesi .....</b>	<b>176</b>

<b>2- Teknik Heyetin Yapılan İtirazları Red Etmesi Durumunda Yargı Yerine Başvurulması, .....</b>	<b>178</b>
<b>a) İptal Davası Açılması .....</b>	<b>178</b>
<b>b) Görevli Mahkeme .....</b>	<b>180</b>
<b>c) Yetkili Mahkeme .....</b>	<b>180</b>
<b>d) Ehliyet.....</b>	<b>181</b>
<b>e) İdari Davaya Konu Kesin Bir İşlem Olması .....</b>	<b>181</b>
<b>f) Yürütmenin Durdurulması Kararı Verilememesi .....</b>	<b>182</b>
<b>E- RİSKLİ YAPININ TAPU KÜTÜĞÜNE İŞLENMESİ .....</b>	<b>182</b>
<b>III- RİSKLİ YAPININ YIKTIRILMASI .....</b>	<b>183</b>
<b>A- GENEL OLARAK .....</b>	<b>185</b>
<b>B- ACELE KAMULASTIRMA .....</b>	<b>187</b>
<b>C- KAT MÜLKİYETİNE TABİ TASINMAZLARIN BULUNDUĞU DÖNÜŞÜM ALANLARINDA YAPILACAK BAZI UYGULAMALAR .....</b>	<b>190</b>
<b>1- Kat Mülkiyeti Esasına Göre Kurulmuş Bağımsız Bölümler ve 2981 Sayılı İmar Affı Kanununa Göre Fiili Olarak Kullanılan Taşınmazların Bedelinin Tespiti.....</b>	<b>191</b>
<b>2- Kentsel Dönüşüm Uygulamasına Esas Taşınmazlardaki Arsa Paylarının Düzeltilmesi .....</b>	<b>192</b>
<b>3- Kentsel Dönüşüm Uygulama Alanında Tapu Tahsis Belgesi Hak Sahiplerinin Durumu.....</b>	<b>193</b>
<b>IV- 6306 SAYILI KANUN UYARINCA KİRA YARDIMI YAPILMASI VE FİNANSMAN DESTEĞİ VERİLMESİ .....</b>	<b>195</b>
<b>A- 6306 SAYILI KANUNUN UYARINCA KİRA YARDIMI YAPILMASI.....</b>	<b>195</b>
<b>B- KENTSEL DÖNÜŞÜME FİNANSMAN DESTEĞİ VERİLMESİ .....</b>	<b>197</b>
<b>1- Kentsel Dönüşüm Alanında Kullanılan Kredilere Faiz Desteği Verilmesi .....</b>	<b>197</b>
<b>2- Kentsel Dönüşüm Alanında Yapılan Uygulamalara Kredi Desteği Verilmesi.</b>	<b>200</b>

<b>3- Harç ve Ücretlerden Bağışlık.....</b>	<b>201</b>
<b>V- KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANLARINDA İMAR PLANLARININ YAPILMASI</b> .....	<b>201</b>
<b>SONUÇ .....</b>	<b>205</b>
<b>KAYNAKÇA.....</b>	<b>210</b>
<b>OY, Osman, NAZİK, Selahattin, Kentsel Dönüşüm Kapsamında Rezerv Yapı Alanı,</b> <b>Beta Yayınları, Ankara 2014.....</b>	<b>216</b>
<b>ELEKTRONİK KAYNAKÇA.....</b>	<b>221</b>



## KISALTMALAR

AB	: Avrupa Birliği
ABD	: Amerika Birleşik Devletleri
AİHM	: Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi
AİHS	: Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi
AİK(BauGB)	: Alman İmar Kanunu (Baugesetzbuch)
AUHF	: Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi
AY	: Anayasa
AYM	: Anayasa Mahkemesi
AVM	: Alış Veriş Merkezi
Bkz.	: Bakınız
C.	: Cilt
CRI	: Commissaire Technique a la Reconstruction Immobiliere
ÇSGB	: Çalışma Sosyal Güvenlik Bakanlığı
Danş.	: Danıştay
DOP	: Düzenleme Ortaklık Payı
E.	: Esas
HD.	: Hukuk Dairesi
HLM	: Fransa Sosyal Konutları (d'Habitation a Loyer Modéré)
HMK	: Hukuk Muhakemeleri Kanunu
ICESCR	: Ekonomik, Sosyal ve Kültürel Haklar Uluslararası Sözleşmesi (International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights)



IFHP	: Uluslararası Konut ve Planlama Federasyonu
IMF	: Dünya Para Bankası
İYUK	: İdari Yargılama Usulü Kanunu
K.	: Karar
KHK	: Kanun Hükmünde Kararname
KMK	: Kat Mülkiyeti Kanunu
LDF (Scheme)	: Yerel Gelişme Şemaları/ Çerçevesi (Local Development Scheme)
m.	: Madde
MK	: Medeni Kanunu
MÖ.	: Milattan Önce
MS	: Milattan Sonra
ODTÜ	: Ortadoğu Teknik Üniversitesi
RG.	: Resmi Gazete
RSS	: Bölgesel Mekânsal Stratejiler
s	: Sayfa
ss	: Sayfaları arası
T.	: Tarih
TBMM	: Türkiye Büyük Millet Meclisi
TGV	: Fransa Yüksek Hızlı Treni (Train à Grande Vitesse)
TKGM.	: Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü
TOKİ	: Başbakanlık Toplu Konut İdaresi

TR : Türkiye

TÜSİAD : Türkiye Sanayici İş Adamları Derneği

vb. : Ve benzeri

Yarg. : Yargıtay

YHGK : Yargıtay Hukuk Genel Kurulu

yy. : Yüzyıl



## GİRİŞ

Kentsel dönüşüm, depreme dayanaksız yapıların dayanıklı hale getirilmesi, yapısal, ekonomik ve sosyal sorunların sebep olduğu yoğunlaşma ve karmaşa sonrasında, şehirlerdeki sorunların çözümü için yeni yaşam alanlarının belirlenmesi ya da mevcut yapılaşmış alanların insan ihtiyacına cevap verecek şekilde yeniden ele alınması olarak ifa edilmektedir. Ülkemizde son yarım yüz yıllık süreç içinde kırsalda yaşayan insanımızın yoğun bir şekilde büyükşehirlere yönelmesi, önemli yapılaşma sorunlarını da beraberinde getirmiş ve bu süreç kontrolsüz yapılaşmaya neden olmuştur. Evvelinde sadece barınma ihtiyacının karşılanması amacıyla inşa edilen yapı toplulukları, büyükşehirlerin çevresinde hızla oluşmaya başlamış sonrasında ise bu alanlar şehirlerimizin temelini teşkil eden alanlara dönüşmüştür. Bu düzensiz yapı toplulukları ve yaşam alanları, insanın bütün olarak ihtiyaçlarının karşılanmasından öte sadece barınma ihtiyacını karşılamak adına yapılan yapı toplulukları olarak karşımıza çıkmıştır. Kentsel dönüşüm, bu çarpık ve plansız yapılaşmanın, geleceğe ilişkin modern şehir yaşamı ve insani ihtiyaçları karşılamak adına hukukumuzda girmiş yeni bir kavramdır.

Kentsel dönüşüm kavramı ile şehirlerimizdeki plansız yapılaşmanın, imar ve şehircilik hukuku ilkeleri çerçevesinde yeniden ele alınarak, şehirlerimizin dönüştürülmesi amaç edinilmiştir. Diğer yönden, imar ve şehircilik adına ülkemizde çıkarılan yasaların ihtiyaçlara cevap vermemesi ve idarenin mevcut yasaları uygulamada zaafiyet göstermesi, kentlerimizin çok önemli şehirleşme ve yapılaşma sorunlarını üretmiştir. Özellikle büyükşehirler etrafında oluşan gecekondu tipi yapılaşmanın zamanla daha yüksek katlı hale gelmesi ve insani ihtiyaçlara cevap vermekten uzak olması kentsel dönüşümü zorunlu kılmıştır. Kentsel dönüşüm, zaman içinde, önemli bir toplumsal sorun olarak, kent dokusu içinde çok farklı yansımalarıyla toplumda oluşturduğu problemlerin çözümü adına yapılan yasal düzenlemelerle karşımıza çıkmıştır.

Bir başka yönüyle kentsel dönüşüm kavramı hukukumuzda yeni girmiş ikincil nitelikli bir kavramdır. Kentsel dönüşümün, gerekçeleri, kullanılan yöntem, hukuki araçlar ve ortaya çıkması beklenen sonuçlar dikkate alındığında, imar hukuku bakımından « olağanüstü bir dönemi » ifade etmektedir<sup>1</sup>. İmar hukukunda hedeflenen amaç, öncelikle imar planlarının yapılması sonrasında imar uygulamaları ile özel yapılaşma alanlarının oluşturulmasıdır. Ancak fiili Türkiye uygulamasında yapılaşma fiili zemin üzerinde yapılan taksim ve fiili parselasyon neticesinde olduğundan dolayı yapılanma alanlarında hiçbir sosyal donatı alanına yer verilmeksizin üretilmiş sağlıksız yapılaşmanın, kent dokusuna uygun bir şekilde yeniden yapılanmasının sağlanması kentsel dönüşümün önemli bir amacı olarak karşımıza çıkmıştır.

Kentsel dönüşümü gerekli kılan önemli bir unsurda, ülkemizin bulunduğu jeolojik ve jeofizik şartlarıdır. Ülkemizin üzerinde bulunduğu konum ve aktif deprem faylarının kesiştiği bir geçiş noktasında bulunması önemli jeolojik sorunlar da beraberinde getirmektedir. Aktif fayların ve özellikle hareket halindeki yer plakalarının ülkemizdeki yapılaşma üzerinde önemli etkileri olmuştur. Şehirleşme adına yapılan yapı topluluklarının doğal afetlere karşı yetersiz olması ve 1999 yılında yaşanan Marmara Depremi « Afet Riski Altında Olan Yapı » kavramının hukuk literatürümüze girmesine sebep olmuştur. Özellikle büyükşehirlerde doğru yönelen hızlı ve kontrolsüz nüfus hareketleri ile doğal afetlere karşı yeteri kadar güvenli olmayan yapıların önemli riskler barındırması, etkin yasal düzenlemeler yapılmasını da beraberinde getirmiştir. Hukukumuzda kentsel dönüşüm düzenlemeleri bir bütünlük arz etmemekte olup çok farklı kanunlarda kentsel yenilenme düzenlenmiştir. Kanunların düzenlenişindeki farklılıklar, bütüncül bir düzenlemeye ihtiyaç duyulduğunun varlığını da bizlere göstermektedir. Bunun neticesinde 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ile kentsel dönüşüm kavramının bir bütünlük içinde toparlanmaya çalışılmış ve daha sistematik bir düzenlemeye gidilmiştir. Kanunun temel amacı, afet riski altındaki alanların dönüştürülmesidir. Kentsel dokunun dönüştürülmesinde amaçlanan unsur fen ve

---

<sup>1</sup> “Kentsel Dönüşüm Uygulamalarına İlişkin Temel İlkeler”, Editörler: YASIN, Melikşah / ŞAHİN, Cenk, Kentsel Dönüşüm Hukuku, İstanbul Üniversitesi, S.S.ONAR, İdare Hukuku ve İlimleri Araştırma ve Uygulama Merkezi Yayınları, No: 2013/1, İstanbul Üniversitesi Yayınları, İstanbul 2013, s.9.

insan faktörü bakımından sağlıklı ve plansız mevcut yapılaşmanın dönüştürülmesidir. Kanunun genel gerekçesinde de durum açıkça vurgulanmıştır. Bu durum doktrinde ; « kentsel dönüştürme mi ? Kentsel dönüşüm mü? » Tartışmaları ile «kent in sosyal donatı alanlarına kavuşturulması ya da sağlıklı ve güvenlik sorunu barındıran yapıların sağ lamlaştırılması mı?» sorusu üzerinden kentsel dönüşüm kavramı tartışılmaktadır<sup>2</sup>.

Ülkemizin jeofizik yapısı ve yaşanan ağır depremler, yapılaşma konusunda etkin mücadele için düzenleme yapılmasını zorunlu kılmıştır. 1999 Marmara Depremi'nden sonra yeni yapılaşma alanlarında etkin takip yapılmış ve kaçak yapılaşmaların önlenmesi amacıyla yapı denetimleri kontrol altına alınmıştır. Sonrasında ağır cezai müeyyidelerle kaçak yapılaşmanın önlenmesinde de önemli mesafeler alınmıştır. Ancak, evvelinde yapılan kaçak yapılar ve afetlere karşı riskler barındıran önemli yapı stoklarının bulunduğu bölgelerde yapılacak etkin mücadele konusu önemli bir sorun olarak önümüzde durmaktadır. Bu anlamda devlet politikası olarak, kontrolsüz yapılaşan plansız ve çarpık yapılaşma alanlarının yeniden imar, fen ve insan ögesi bakımından bir bütün olarak dönüştürülerek yeniden yapılaşması yönünde yasal düzenlemeler yapılmıştır. 6306 Sayılı Kanun ile Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında yasal düzenlemeler getirilmiştir. Devlet kurumları arasında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı nezdinde etkin bir mücadele başlatılmıştır. 6306 Sayılı Kanunun düzenlediği konuların, ilgili yönetmelik hükümlerinden de yararlanılarak, rezerv yapı alanlarının tespiti, riskli alanların tespiti ve riskli yapıların tespiti ve hukuki sonuçları olarak temel başlıklar olarak düzenlenmiştir<sup>3</sup>.

Ancak ülkemizde yapılan imar affi kanunları ile zaman içinde plansız ve kaçak yapılaşmaların tapu maliklerine ya da Hazine, Vakıflar Genel Müdürlüğü adına

---

<sup>2</sup> YAMAN, Murat, Türkiye'de Kentsel Dönüş(tür)me Uygulamaları Sosya- Politik Bir Yaklaşım, MKM Yayınları, Bursa 2012, ss: 21-23; ŞAHİN, Cenk, "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanuna Yönelik Bazı Eleştiriler ( Anayasa Mahkemesi Kararının Ardından Yeniden Değerlendirme)" Editörler; YASİN, Melikşah / ŞAHİN, Cenk, Kentsel Dönüşüm Hukuku, 2. Baskı, XII Levha Yayıncılık, İstanbul 2015, ss: 66-68.

<sup>3</sup> SEZER, Yasin / BİLGİN, Hüseyin, Açıklamalı – İçtihatlı Kentsel Dönüşüm Uygulama Rehberi, Adalet Yayınevi, Ankara 2015, s.379.

kayıtlı taşınmazlara türlü şekillerde yapılan yapılara getirilen af başka bir ifadeyle bu tür yapılara ruhsat verilmesi, büyük bir sorun olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu sorunun günün koşulları ve çeşitli amaçlar bakımından idare edilmesi, toplumsal tolerans olarak ilk dönemlerde makul karşılanmış olsada, zamanla büyükşehirlerimizin kaosa sürüklenmesine engel olunamamıştır. Tabii günün atmosferi ve seçim dönemlerinde siyasi fayda sağlama adına yapılan imar aflarının, her seçim öncesi siyasetçilerce kullanılması, toplumun fakir kesiminin barınma alanına kavuşturulması şeklinde masum bir talep olarak karşımıza çıksada, günün koşullarını kollayan fırsatçı müteahhitlercede istismar edilen bir konu olarak karşımıza çıkmıştır. Örneğin, İstanbul'da çok yoğun nüfusun barındığı Bağcılar, Esenler, Gaziosmanpaşa, Ümraniye, vb. İlçeler ile Ankara'da Mamak, Altındağ ilçeleri, yine İzmir'de Karabağlar, Kemalpaşa, Balçova gibi çeperde kalan ilçelerde yoğun ve kontrolsüz yapılaşmalar hızla artmıştır. Özellikle arazilerin fiili taksim suretiyle harita ofislerince parsellenip, yer gösterme şeklinde hisse satışları yapılması sonrasında bu alanlarda kontrol dışı imar, şehircilik ve planlama ilkelerine aykırı yapılaşma bu sorunun ilk çıktığı yerleri oluşturmuştur. Öncesinde gecekondu tipi yapılaşma olarak başlayan sürecin 775 Sayılı Gecekondu Kanun çerçevesinde önlenmeye çalışılmış olmasına rağmen, yeterli ve etkin mücadele yapılamaması sorunun başlangıcını, imar affı kanunları ile dolaylı meşruiyet kazanma beklentisinde bu tür yapılaşmaların çoğalmasına sebep olmuştur. 2981 sayılı İmar Affı Kanunu çarpık yapılaşmış tapu maliklerinin durumunu yasal statüye kavuşturmak ve şehirlerin karmaşık ve plansız halini düzenlemek amacıyla ihdas edilmiştir. Bu anlamda özellikle sokak standartları, yeşil alan, okul, karakol, ibadethane gibi sosyal donatı alanlarından yoksun, sadece konut alanı olarak yapılaşmış alanlar af kanunu çerçevesinde yasal statü kazanmış yapılar olarak karşımıza çıkmıştır. Bu alanların hiçbir insani unsuru barındırmaması, kentsel dönüşüm ihtiyacını ortaya çıkarmıştır.

Çalışmamızda kentleşme üzerinden, kentsel dönüşüm üst başlığı konusu incelenecek olup birinci bölümde kentsel dönüşüm kavram ve tanımı, amaç ve konusu, ikinci bölümde Türkiye'de kentsel dönüşümün tarihsel süreci ve dayandığı yasal düzenlemeler, akabinde kentsel dönüşümün Dünya örnekleri ve özellikle Türk Hukukunu yakından ilgilendiren yönüyle Avrupa ve Amerika'da kentsel dönüşüm

kavramının irdelenmesi yapılacaktır. Son olarakta hukukumuzda kentsel dönüşümün bir bütün olarak düzenlendiği 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun ve getirdiği yenilikler inceleme konusu yapılacaktır. Neticesinde ülkemizdeki fiili sorunlara ilişkin öneriler ortaya konulacaktır.



## **BİRİNCİ BÖLÜM**

### **KAVRAM VE TANIM**

#### **I- KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMI VE TANIMI**

##### **A- KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMI**

###### **1- Genel Olarak**

Günümüzde ülkemizde ve dünyada kentsel alanlarda meydana gelen yenileme uygulamalarında “Kentsel Dönüşüm” tabiri hızla kullanılarak hukuk hayatımıza girmiştir. Kentsel dönüşüm uygulamalarının hepsinin birbirinden farklı olması ve uygulayıcılarının da farklı olması ve yine farklı amaçlarla kentsel dönüşümün kullanıyor olması kentsel dönüşüm kavramını zorlaştırmaktadır. Kentsel dönüşüm uygulamalarında hem bir kent alanının yenilenmesi, sağlıklılaştırılması, iyileştirilmesi, yeniden canlandırılması sözkonusu olabileceği gibi bir kent alanının tamamen yıkılarak yeniden inşaa yöntemiyle kente kazandırılmasında sözkonusu olabilmektedir. Yine kentsel dönüşüm yoluyla bir kentin fiziki alanları yenilediği gibi yani mekansal bir değişim sağlandığı gibi bunun yanında sosyal, kültürel ve ekonomik yapının da değiştirilmesi sağlanabilmektedir. Kentsel dönüşüm ile bir kentin tarihi ve kültürel alanlarında dönüşüm sağlanabildiği gibi gecekondu alanlarında da dönüşüm sağlanarak bu tür yerlerinde kent dokusu içinde yeri korunabilmektedir. Kentsel dönüşümün bünyesinde barındırdığı bu çok yanlılık ve çeşitlilik nedeniyle kentsel dönüşüm tabiri yerine kentsel yenileme<sup>4</sup> (Urban Renewal), yeniden üretim<sup>5</sup> (urban regeneration), yeniden canlandırma (revitalization ve benzeri tabirler de gerek uygulamalarda gerekse doktrinde kullanılmaktadır. Kentsel dönüşümü ifade etmek maksadıyla kullanılan bu tür terimlerin herbiri aslında kentsel dönüşüm içinde fiilen bulunmaktadır. Zira bazı kentsel dönüşüm uygulamaları bir yeniden oluşum gerçekleştirdiği halde bazıları koruma veya

<sup>4</sup> ÖZDEN, Pelin Pınar, Kentsel Yenileme, İmge Kitabevi, Ankara, 2008, s.29.

<sup>5</sup> GÜNAY, Baykan, “Kentlerin Yeniden Üretilme Süreçleri Üzerine”, Mimarlık Dergisi, Y. 30, S.249, 1992, s.13.



sağlıklaştırma veya soylulaştırma şeklinde dönüşüm sağlayabilmekte veya bunlardan bir veya birkaçının uygulanmasıyla bir kentsel dönüşüm sağlanabilmektedir. Bu nedenle kentsel dönüşüm kavramı kentlerin yapı alanlarının dönüştürülmesi, yeniden inşaa edilmesi, korunması, sağlıklaştırılması, geliştirilmesi, düzenlenmesi, temizlenmesi ve soylulaştırılması şeklinde ifade edilebilecek her türlü kente yapılan müdahalelerin ortak ve kapsayıcı bir üst başlık olarak kullanılmaya başlanmıştır. Hukukumuzda 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun<sup>6</sup>'da Kentsel Dönüşüm Kanunu olarak anılmaktadır. Kentsel dönüşüm kavramının şehir plancıları, mimarlar ve hukukçular tarafından kullanılan bir kavram olması yani farklı çalışma alanlarında kullanılıyor olması kavramın çok yönlü olduğunun göstergesidir. Hukuki anlamda kentsel dönüşüm uygulamaları bugüne kadar çeşitli şekilllerde uygulanıyor olmasına rağmen açıkça hukuki dayanağını 6306 sayılı yasa ile kazanmıştır. Hukuki düzenlemesinin geç yapılmış olması ve esasen kavramın hukuktan ziyade şehir plancılığına dayanıyor olması kavramın tanımlanmasını ve anlaşılmasını zorlaştırmaktadır. Hukuk literatürümüzde ise ilk defa 5104 sayılı Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu<sup>7</sup> ile Kentsel Dönüşüm kavramı kullanılmıştır. Bu nedenle kavramın hukukumuzda girmesi yeni tarihlidir.

## 2- Kentsel Dönüşümün Kavramsallaşması

Kentsel dönüşüm, fiziksel yenilenme ve kentsel tasarım öğelerini içinde barından, kentlerin bir kısmının veya afet riski altındaki alanların yenilenmesi süreci olarak özellikle Avrupa'da İkinci Dünya Savaşı'nın sonrasında hasar gören yapı alanlarının yeniden inşa edilmesi amacıyla başlamıştır. Kentlerin savaş sonrası tahribatını düzeltmeye çalışıldığı bir dönemde kavram olarak kullanılmaya başlanmıştır<sup>8</sup>. Kentsel dönüşüm öğesinin kavramsallaşması bir yönüyle olağanüstü

<sup>6</sup> RG. 15.12.2012 tarih, S. 28498

<sup>7</sup> RG. 04.03.2004 tarih, S. 25400.

<sup>8</sup> "Kentsel dönüşüm kavramına ilişkin, 1981 yılında Avrupa Konseyi 'Urban Renewal' adlı bir kampanya başlatmıştır. Ancak bir ifadenin yıkmak ve yeniden yapma anlamı içermesinden duyulan endişe ile kampanyanın adı 'Urban Renaissance' olarak değiştirilmiştir", BAYKARA, S. Tunahan, Kentsel Dönüşümde Finansal Destekleme ve Mali İşlemler Rehberi, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2014, s. 17; YAMAN, s. 45.

şartlar altında gelişen ve kent dokusunun yıkılan alanlarının yeniden inşa süreci olarak ortaya çıkmıştır.

Almanya'da II. Dünya Savaşı'nın sonunda gelişen endüstri, yerleşim alanlarının yoğunlaşmasında önemli bir rol oynamıştır. Kırsal alanlarda yaşayan insanların çalışma ve iş bulma saiki ile sanayi ve kömür havzalarının bulunduğu Essen, Bas-Rhen ve Au-Rehn bölgelerine yoğunlaşmaları, yeni sanayi alanlarının bu alanlarda yoğunlaşması neticesini doğurmuştur. Ancak diğer yandan örneğin tarıma dayalı üretimin önem arz ettiği kırsal alanlarda yine yaşam alanları bakımından bu alanlar önemini korumuştur<sup>9</sup>. Büyük sanayi alanlarında yoğunlaşan nüfus, yeni yaşam alanlarının yapılmasına, ihtiyaç duyulmasına sebep olmuştur. Sonrasında hızlı üretilen yaşam alanlarının günümüz Almanya'sına cevap vermemesi yeniden kentsel dokunun yenilenmesi ihtiyacını ortaya koymuştur.

Kentsel dönüşüm, gelişmiş ülkelerde kentsel yenileme (urban renewal) yoksulluk yuvalarının temizlenmesi (slum clearance), kent merkezlerinin öteki kesimler ve yörekentler ile aralarındaki ekonomik canlılık ayrımını gidermek üzere bu kesimlerin yenilenmesi ve kent merkezlerindeki yerel yönetimlerin olanaklarının artırılması, amaçlarını gerçekleştirilmesi anlamında kullanılmıştır<sup>10</sup>. Kentsel dönüşümün kent dokusunun yenilenmesi ve canlandırılması maksadıyla yapılması farklı ihtiyaçlara binaen yapılmaktadır. Ancak bu ihtiyaçların yanında kentin mevcut alanlarının yenilenmesi, zamanla estetik yönünde ön plana çıkmasıyla kentlerde bir bütün olarak ele alınmayı gerekli kılmıştır.

## **B- KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN TANIMI**

Kentsel dönüşüm (urban transformation); '(kentsel yenileme), zaman içinde farklı nedenlerle eskimiş, köhnemiş, yıpranmış kimi durumlarda terk edilmiş, vazgeçilmiş, çöküntüye uğramış kentsel dokunun günün sosyo-ekonomik ve fiziksel

---

<sup>9</sup> PAELINCK, J.H.P., La Structure Urbaine en Europe Occidentale, Urban Structure in Western Europe, Gower, Rotterdam 1974, ss: 3-12.

<sup>10</sup> ÜSTÜN, Gül, Kentsel Dönüşüm Hukuku, XII Levha Yayınları, İstanbul 2014, s. 13.

koşullarına göre yenilenmesi, değiştirilmesi, dönüştürülmesi ve yeniden ele alınarak canlandırılması ve kente yeniden kazandırılmasıdır<sup>11</sup>.

Kentsel dönüşüme ilişkin olarak doktrinde çeşitli tanımlamalar yapılmaktadır. Tam bir tanım birliği bulunmamakla birlikte, GÜLAN'a göre şehre ilişkin sorunlara olağan tıbbi müdahalelerle iyileştirilemeyen hastalığa, cerrahi müdahale yapılması gibi bütün olarak yaklaşılması ve sorunun yok edilmesi,<sup>12</sup> YASİN'e göre, yasal düzenlemelerin bulunmadığı veya yetersiz olduğu dönemlerde inşa edilen veya bu düzenlemelere rağmen hukuka uygun olarak inşa edilen ve fakat zaman içerisinde « çöküntü alanı » haline gelen şehirlerin, şehir kısımlarının, menfi yönlerinin olağan yöntemlerle giderilmesinin mümkün olmadığı durumlarda, başvuru kentsel yenileme ve dönüşüm olarak belirtmiştir.<sup>13</sup> ÜSTÜN, Kentsel dönüşüm kentsel yenileme ve zaman içerisinde farklı nedenlerle eskimiş, köhnemiş, yıpranmış ya da kimi durumlarda terkedilmiş alanların günün sosyo-ekonomik koşullarına göre değiştirilmesi, dönüştürülmesi, ıslah edilmesi ve yeniden canlandırarak kente kazandırılması olarak ifade etmiştir<sup>14</sup>. İLGEZDİ, kentsel dönüşümü, kentsel gelişmenin toplumsal, ekonomik ve mekansal olarak kentin yeniden ele alındığı ve kentteki sorunlu alanların sağlıklı ve yaşanabilir hale getirilmesi için yıkıp yeniden yapma, canlandırma, sağlıklılaştırma veya yeniden yapılandırma projelendirme olarak tanımlamıştır<sup>15</sup>.

Kentsel dönüşüm ; büyükşehirlere yönelen hızlı nüfus hareketleri neticesinde hızlı ve kontrolsüz kentleşmenin getirdiği imar ve yapılaşma sorunlarının, afet riskleri de dikkate alınarak şehirlerin yeniden yapılandırılmasıdır. Ülkemizdeki deprem riskine karşı önlem amacıyla yapılacak yapılaşma alanlarının tamamının veya bir kısmının yenilenmesi yine yapı alanlarının, insan ve fen ögesi gözetilerek

---

<sup>11</sup> ÖZDEN, Pelin Pınar, "Kentsel Yenileme Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Rolü Üzerine Düşünceler ve İstanbul Örneği", <http://istanbul.dergipark.gov.tr/download/article-file/5460>, s.257.

<sup>12</sup> GÜLAN, Aydın, "Tarihi Dokuyu Yenilemek Adına Cerrahi Bir Müdahale Aracı: Yenileme Alanları", Prof.Dr. Hüseyin HATEMİ'ye Armağan, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2009, s.1963.

<sup>13</sup> YASİN, Melikşah, ŞAHİN, Cenk, "Kentsel Dönüşüm Hukuku", İstanbul Üniversitesi, S.S.ONAR, İdare Hukuku ve İlimleri Araştırma ve Uygulama Merkezi Yayınları, No: 2013/1, İstanbul Üniversitesi Yayınları, İstanbul 2013, s. 10.

<sup>14</sup> ÜSTÜN, s. 3.

<sup>15</sup> İLGEZDİ, Ali Rıza, Adım Adım Kentsel Dönüşüm, Legal Yayıncılık, İstanbul 2014, s. 1.

dönüştürülmesidir. Kentsel dönüşüm ; çarpık yapılaşmış, köhnemiş, afetlere ve kentsel risklere duyarlı, altyapı yetersizliği ve niteliksiz, yoğun yapılaşmış, yasal ya da imara aykırı yerlerdeki mülkiyetin yeni imar planı verilerine göre düzenlenmesi olarak tanımlanabilir<sup>16</sup>. Bir başka yönden kentsel dönüşüm kente ilişkin yapılaşmada olağan yöntemlerin ve usullerin yetersiz kaldığı durumlarda kent dokusunun bütüncül ve çok yönlü ele alındığı « olağanüstü bir imar uygulaması » imar ve yapılaşma sorunlarının çözülmeye çalışıldığı yenileme şeklinde kavramsallaştırılabilir<sup>17</sup>.

Kentsel dönüşüm, ülkemiz fiili yapılaşma koşullarında zaman içerisinde meşru yapı topluluklarının veya imar affi kanunları ile meşrulaştırılan alanların zaman içerisinde yaşamsal olma ve insan ihtiyaçlarına cevap vermeden uzak kalması nedeniyle, mevcut yapılaşma alanlarının bir bütün olarak ele alınması suretiyle fen ve insan ögesi dikkate alınarak yeniden yapılması şeklinde tanımlanabilir. Kentsel dönüşüm tanımı içinde barındığı üzere kentlin çöküntü haline gelen alanlarının yenilenmesi, yeni bir kimliğe kavuşturulması, ayrıca insanca yaşanabilir alanlara kavuşturulması amacıyla yapılan kentsel müdahalelerdir. Bu nedenle kentsel dönüşümün, yaşamsal ihtiyaçların bir parçası olarak dikkate alınması ve değerlendirilmesi gerekmektedir.

Kentsel dönüşüm, kentsel gelişmenin toplumsal, ekonomik ve mekansal olarak yeniden ele alındığı ve kentteki sorunlu alanların sağlıklı ve yaşanabilir hale getirilmesi için yıkıp yeniden yapma, canlandırma, sağlıklılaştırma veya yeniden yapılandırma için proje üretilmesi ve uygulama yapılmasıdır. <sup>18</sup> Bu bakımdan, geçtiğimiz yüzyılın özellikle son çeyreğinde yaşanan hızlı ve çarpık kentleşme sonucunda oluşan aşırı nüfus artışı kentlere yığılan insan yoğunlukları, yapı topluluklarının kontrolsüz bir şekilde artmasına sebep olmuştur. Kontrolsüz yapı toplulukları doğal afetlerin de tetikleme ile kendi içinde riskli yapı alanlarının

<sup>16</sup> ÜLGER, Nihat Enver, Türkiye’de Arsa Düzenlemeleri ve Kentsel Dönüşüm, Nobel Yayıncılık, Ankara 2010, s. 185.

<sup>17</sup> YASİN, Melikşah / ŞAHİN, Cenk, “Kentsel Dönüşüm Hukuku”, İstanbul Üniversitesi SS.ONAR İdare Hukuku ve İlimleri Araştırma ve Uygulama Merkezi Yayınları, No: 2013/1, s. 10.

<sup>18</sup> İLGEZDİ, s. 1.

sorgulanmasını gündeme getirmiştir. Kentsel dönüşüm, dönüşen ve değişen kentin yeni şartlara ve standartlara uygun hale getirilmesidir<sup>19</sup>.

Kentlerin dönüştürülmesi manevi yönü ile de ele alınması gerekmektedir. Evleviyetle kentlerin risk oluşturan alanlarının, insan ve fen unsuru gözetilerek yenilenmesi ve yeniden ele alınması bir gerekliliktir. Kentsel dönüşüm ve yenilenmenin bir yönü bu olduğu gibi, çevreden kopuş olmadan ve geçmiş kültürel dokunun, geçmişten gelen yanları ile modernize edilmesi de kentsel dönüşümün diğer yanını oluşturur.<sup>20</sup> Yine kentsel dönüşüm ; konut, sanayi, ticaret, kamu hizmeti, rekreasyon alanları, teknoloji parkları, her türlü sosyal donatı alanları oluşturmak, eskiyen kent kısımlarını yeniden inşaa ve restore etmek, kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak veya deprem riskine karşı tedbirler almak amacıyla uygulanan projeler bir bütün olarak kentsel dönüşüm olarak adlandırılmaktadır<sup>21</sup>.

Bu tanımlamalar göz önünde tutularak, kentsel dönüşüm uygulamaları, amacı, yöntemi, alanın kent içindeki konumu ve yaşanan sorunlara bağlı olarak farklılıklar oluşturmaktadır. Kentsel dönüşümü ; LİCHFIELD (1992) ; ‘Kentsel dönüşüm, kentsel bozulma süreçlerini daha iyi anlama ihtiyacından doğan ve gerçekleştirilecek dönüşümde elde edilecek sorunlar üzerinden bir uzlaşmadır’, DONNİSON (1993) ; ‘Kentsel dönüşüm, kentsel çöküntü alanlarında yoğunlaşan sorunların eşgüdümlü bir biçimde çözümlenmesi için ortaya konulan yeni yol ve yöntemlerdir.’, ROBERTS (2000) ; ‘Yitirilen bir ekonomik etkinliğin yeniden geliştirilmesi ve canlandırılması, işlemeyen bir toplumsal işlevin işler hale getirilmesi ; toplumsal dışlama olan alanlarda, toplumsal bütünleşmenin sağlanması, çevresel kalitenin veya ekolojik dengenin kaybolduğu alanlarda bu dengenin tekrar sağlanmasıdır’ şeklinde ifade edilmiştir<sup>22</sup>.

---

<sup>19</sup> RAMAZANOĞULLARI TURGUT, Sırma, Şehirlerimizin Geleceği, Tehditler ve Fırsatlar Sempozyumu, “Geleceğin Kentlerinde Değişimi Yönetebilmek” İstanbul 2011, s. 85; YAMAN, s. 35.

<sup>20</sup> BENEVOLO, Leonardo, Avrupa Tarihinde Kentler, Yeni Binyıl, Çeviri; NİRVEN, Nur, Afa Yayıncılık, İstanbul 1995, s. 15.

<sup>21</sup> ABACIOĞLU, Muhittin / ABACIOĞLU, Ali, Açıklamalı Kentsel Dönüşüm Kanunu ve İlgili Mevzuatı, Genişletilmiş 5. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2014, s. 115.

<sup>22</sup> BAYKARA, S., s. 17.

Kentsel dönüşümün temelinde, tanımlamalarda da ifade edildiği üzere kente yeni bir kimlik kazandırma yatmaktadır. Bununla beraber kentsel dönüşümü yoğun ve çarpık yapılaşma alanlarındaki suç ve suça iten unsurların varlığı kentsel dönüşümün gerekçeleri arasında yer almaktadır. Bu nedenle insan ihtiyaçlarının çeşitliği çerçevesinde meselenin ele alınması, çok yoğun bir şekilde yapılaşmış alanların toplumsal sorunlara sebep olduğu hususu da irdelenmesi gereken bir konudur.

Kentsel dönüşümde (le Renouvellement Urban) belli başlı ilkelerin varlığı aranmaktadır. Fransa kentsel dönüşüm kanunu la loi SRU 13 Aralık 2000 yılında kabul edilmiştir.<sup>23</sup> PİPARD-THAVEZ, kentsel dönüşüm ilkelerini şu şekilde sıralamaktadır<sup>24</sup> ;

- Henüz şehirleşmemiş alanların ekonomik olarak şehir merkezi haline getirilmesi,
- Mahallelerin yoğunlaşmasına mani olunması,
- Şehrin imkanlarının eşit bir şekilde her tarafa yayılması, şehir imkanlarından tüm yaşayanların faydalanması,
- Çevre ve yerleşim bakımından oturanlar için birçok ev tipi ve yerleşim seçeneğinin sunulması,
- Özel araçların şehri işgal etmesine izin verilmemesi, özellikle yürüyüş yolları, bisiklet yolları, toplu ulaşım araçlarının kullanımına imkan sağlanması,
- Sosyal eşitliğin sağlanması, dolayısıyla sosyal ayrımcılığın oluşmasına imkan verilmemesi<sup>25</sup>.

### **C- KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN AMACI**

Kentleşmeyle beraber görülen sorunlardan biri de kentin fiziki ihtiyaçları olup, kentte yaşayan bireylerin öncelikle barınma ihtiyacının karşılanması, bu amaçla konut üretiminin sağlanması, kentin altyapı ihtiyaçlarının karşılanması, sosyal donatı

<sup>23</sup> "la loi SRU : la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains, du 13 décembre 2000", PİPARD-THAVEZ, Dominique, le Nouveau Droit de l'Urbanisme, MB Formation, Paris 2004, ss: 34-35

<sup>24</sup> PİPARD-THAVEZ, ss: 33-34.

<sup>25</sup> PİPARD-THAVEZ, ss: 33-34.

alanlarının temin edilmesi, olası doğal afetlere karşı kentin dayanıklılığının sağlanması ve trafik yoğunluğu gibi sorunlar karşısında kentsel dönüşüm anlayışı doğmuştur. Yine çarpık kentleşmenin var olduğu kent alanlarında bu çarpıklığın giderilmesi, kentlerin ekonomik, sosyal, kültürel ve çevresel olarak yaşam kalitesinin artırılması amacıyla kentsel dönüşüm uygulamaları kullanılmaktadır. Kentsel dönüşümün amacı, kentlerin öncelikle ortak bir proje kapsamında artan nüfus gözönünde tutularak, fiziki olarak, sosyal şartlar ve ekonomik şartlar bakımından gelecekte yaşanabilir kentler haline dönüştürülmesidir. Kentsel dönüşümün en temel amacı, bölgede yaşayanların fizik ve ruh sağlığını önceleyen, ekonomik imkanlara sahip, kamu hizmetlerinden ve sosyal imkanlardan faydalanan, çevreye duyarlı, sağlıklı, su kirliliği, gürültü kirliliği ve hava kirliliği bulunmayan ve çöplerden arındırılmış, komşuluk ilişkileri bakımından uygun; meydan, yeşil alan ve sosyal donatı alanları ile ulaşım imkanlarına sahip alanlar üretme adına kentin yenilenmesidir<sup>26</sup>. Bir başka yönüyle zaman içerisinde yanlış kullanılan veya terk edilmiş kentsel dokunun bilim ve tekniğin, kamu yararının ve günümüz koşullarının göz önünde tutularak çözüm araçları ile dönüştürülmesi, rehabilite edilmesi ve sonuçta yeni bir kimlikle yeniden kente kazandırılmasıdır<sup>27</sup>. Kentsel dönüşüm, mevcut yapılaşmanın bir bölümünün proje kapsamında, sistematik bir şekilde yapı maliklerinin olası bir doğal afete karşı afet riski altında bulunması durumunda insan ve fen koşulları gözetilerek kalıcı yapılaşmanın sağlanmasını amaç edinmelidir<sup>28</sup>. Yine, bir program dahilinde, öngörülebilir etaplar halinde yeniden düzenleme yapılması, inşa edilecek alanın gelecek nesillerin kullanım koşullarına göre gerçekleşmesi için kararlar alınmasıdır. Yani yapılan düzenlemenin beklenen hedefleri sağlayacağı gözetilerek düzenleme yapılmasıdır.<sup>29</sup>

---

<sup>26</sup> Sous la Direction de LAMOTTE, M. Fondements Rationnels de l'Aménagement d'un Territoire, PINCHEMEL, Ph., Aspects Géographique de l'Aménagement d'un Territoire, Masson, Paris 1984, ss: 12-15; COURSON De Jacques, Le Projet de Ville, Un Essai Pratique, Syros, Paris 1993, ss: 21-22; PIPARD-THAVEZ, ss: 33-34; ÜSTÜN, s. 3.

<sup>27</sup> KALABALIK, Halil, İmar Hukuku, Güncellenmiş ve – Geliştirilmiş 4. Baskı, 3. Cilt, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2012, s. 3504.

<sup>28</sup> ATEŞ, Turan, Orman Dışına Çıkarılan Yerlerin, 2/B'lerin – Satışı ve Kentsel Dönüşüm, Bilge Yayınevi, Ankara -2013, s. 131.

<sup>29</sup> GUMUCHIAN, Hervé, Représentations et Aménagement du Territoire, Economica, Paris 1991, ss: 95-98.

Kent merkezlerinin dinamik yapısı çok farklı formu içinde barındırmaktadır. Kent dokusunun bu gelişmiş çeşitli fonksiyondaki ekonomik alanları, oturma alanları ve önemli yerleşim alanlarının bu dinamik yapı içinde kendi farklılıkları ile tanımlanması ve senkronize olarak düzenlenmesi ve planlanması gerekmektedir<sup>30</sup>.

Kentsel dönüşüm, gerek 3194 sayılı İmar Kanununun getirdiği düzenlemelere gerekse yapılaşmaya ilişkin özel düzenleme ilkelerine aykırı biçimde fiili olarak yapılaşmış alanların, yasal bir çerçevede şehircilik ilkelerine göre fen ve insani unsurlar birlikte gözetilerek yeniden ele alınması ve dönüştürülmesini amaç olarak ifade edinmelidir.

Dönüşüm ile yapısal bir değişikliğe atıf yapılmaktadır. Bu anlamda kentsel dönüşüm, kentlerde belirli hedefler dahilinde yapılan planlama ve yenilenmeden söz edilmesidir<sup>31</sup>. Kentsel dönüşüm, kent dokusunun fen bakımından yenilenmesi ve doğal afetlere karşı sağlamlaştırılmasının yanında kentlerin estetik yönünde dikkate alındığı bir kavramdır. Özellikle dar gelirli kesimlerin fazlaca yaşadığı bölgeler bakımından yüksek göç hareketleri ve hızlı kentleşme, dinamik konut ihtiyaçlarını beraberinde getirmiş olup bu da enformel yapılaşmaları yoksul kesimlerin barınma ihtiyaçlarının karşılanması olarak karşımıza çıkarmıştır. Kentsel dönüşüm kavramı ile bu hızlı yapılaşan alanlar ve barındırdığı riskler de dikkate alınarak kentlerin yenilenmesi ve dönüştürülmesi baskısı doğmuştur<sup>32</sup>. Bir başka ifade ile kentsel dönüşüm, kentler için yeni bir imaj ve kentlerin pazarlanması için çeşitli ölçek ve içerikte kente müdahale edilmesi olarak karşımıza çıkmaktadır<sup>33</sup>.

Barınma ihtiyacının insanın en temel ihtiyaçlarından olması ve barınma ihtiyacına olan talebin yüksek olması, özellikle de ekonomik hareketlerin fazla

<sup>30</sup> CHEVALIER, Jacques, PEYON, Jean-Pierre, Au Centre Des Villes Dynamique et Recomposition, L'Harmattan, Paris 1994, s. 11.

<sup>31</sup> TEKELİ, İlhan, Kent, Kentli Hakları, Kentleşme ve Kentsel Dönüşüm, Tarih Vakfı Yurt Yayınları, İstanbul 2011, s. 271.

<sup>32</sup> TÜRKÜN, Asuman, Mülk, Mahal, İnsan, İstanbul'da Kentsel Dönüşüm, İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları, İstanbul 2014, s. 392.

<sup>33</sup> ZEYBEKOĞLU SADRI, Senem, "Kentsel Dönüşüm ve Kentte İnsan Hakları," Kentsel Dönüşüm ve İnsan Hakları, İnsan Hakları Hukuku Çalışmaları, İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları, İstanbul 2013, s. 1.



olduğu büyükşehirlerde plansız ve kaçak yapılaşmanın, kontrolsüz bir şekilde artmasına yol açmıştır. Kamu idarelerinin yeni yapılaşma alanlarını açamaması ve ihtiyaca cevap verememesi kişilerin kontrolsüzce barınma ihtiyacını karşılamaya yöneltmiştir. Bu durumda kentsel dönüşüm kavramının hızla literatürümüze girmesine ve kentsel dönüşüm uygulamaları ile bu tür ihtiyaçların giderilmesine yol açmıştır.

#### **D- KETSEL DÖNÜŞÜMÜN KONUSU**

Kentsel dönüşüm, zaman içinde çeşitli nedenlerle işlevini yitirmiş mekanlara yeniden fonksiyon kazandırmak, sağlıklı, çarpık, kaçak yapıların yenilenmesi ve özellikle doğal afetlere karşı risk altında bulunan yapıların toplu bir şekilde insan ve fen ögesi gözetilerek yeniden imar edilmesi, tarihi dokuya sahip alanların yeniden düzenlenerek sağlıklılaştırılması ve özgün dokusunun korunması, kentlerin altyapı bakımından sorunlu alanlarının dönüştürülmesi gibi konuları kapsamaktadır. Kentsel dönüşümle, sağlıklı ve fen açısından risk altındaki alanların doğru bir şekilde tanımlanarak altyapısı hazırlanıp, planlı bir şekilde yenilenmesi ve yapılması gerekmektedir. Kısaca kentsel dönüşüm, kentsel yenileme, yeniden oluşum, sağlıklılaştırma, ıslah, yeniden canlandırma, soylulaştırma ve eski hale getirme kavramlarını da kapsayan kentte müdahale uygulamalarıdır.<sup>34</sup> Kentsel dönüşümün uygulanacağı alanların niteliğine ve ihtiyaç duyulan eksikliklerin varlığına göre uygulama projelerinin konularıda değişiklik göstermektedir.

- Kentsel yenileme (Urban renewal) : Kentsel yenileme kavramı ile mevcut bir yapılaşmış alanda kent ihtiyaçlarına cevap veremeyecek nitelikteki yapı alanlarının tamamen yıkılıp, kente yeniden kazandırılması ve kent dokusunun yenilenmesidir. Doktrinde en radikal kentsel dönüşüm biçimi olarak değerlendirilmektedir.<sup>35</sup> Kentsel yenilemede kentin bir bölgesinde yaşam kalitesi çok düşmüş, rantı düşmüş, bölgede yaşamak çeşitli sebeplerle çok tehlikeli hal almış ise ve bu durumun iyileştirilme

---

<sup>34</sup> ÜSTÜN, ss: 5-6.

<sup>35</sup> TEKELİ, s.275

imkanında kalmamışsa, yapıların tamamen ortadan kaldırılarak yeniden planlama yapılmak suretiyle imar edilmesi gerekebilir<sup>36</sup>.

- Yeniden oluşum (Regeneration): Kentlerin çöküntü bölgesi haline gelmiş, bozulmuş, yok olmuş alanlarında, kent içinde atıl durumda kalan mevcut yapı topluluklarının iyileştirilmesi ve bu alanların kente kazandırılmasıdır<sup>37</sup>.
- Sağlıklılaştırma (rehabilitation): Eskimiş, kullanışlığı kalmamış ve sağlık açısından tehlike oluşturan kentsel alanların, eski kent dokusunun ve çöküntü alanlarının, imar ve ıslahı adına yapılan kentsel dönüşüm uygulamalarıdır. Sağlıklılaştırma uygulamaları ile bozulmanın başladığı, sağlıksız durumların ortaya çıkmaya başladığı; ancak henüz özgün dokusunu kaybetmemiş ve varlığını korumakta olan kent alanlarına yapılacak müdahalelerle problemlili alanın eski haline getirilmesi amaç edinilmektedir. Sağlıklılaştırma uygulamasından sonuç alınabilmesi için öncelikle evvelinde planlı olarak gelişmiş ancak zaman içinde yıpranmış ve bozulmuş alanlar sözkonusu olması gerekmektedir. Bu şekilde planlı inşa edilmiş ve özgün dokusu bulunan yapı alanlarının korunması, restore edilmesi ile sağlıklılaştırma uygulamaları gerçekleşmiş olacaktır.<sup>38</sup>
- Yeniden Canlandırma (Revitalization): Sosyo-kültürel (dışlanmışlık), ekonomik (yoksulluk) veya fiziksel (Çöküntü halini alma) açıdan, kentin seyrekleşmiş ve tenhalaşmış, terk edilmiş alanlarının yeniden canlandırılması ve yeniden hayata döndürülmesi adına kentsel yenileme yapılmasıdır. Özellikle kent merkezlerinde çöküntüye neden olan etmenlerin yok edilmesi veya değiştirilmesiyle tekrar kente kazandırılması yöntemidir<sup>39</sup>.

---

<sup>36</sup> ÜSTÜN, ss. 5-6.

<sup>37</sup> ÜSTÜN, ss. 5-6.

<sup>38</sup> AYHAN, Fatma, "Kentsel Dönüşüm Kavramı ve Tarihsel Gelişim", Edtörler; YASİN, Melikşah, ŞAHİN, Cenk Kentsel Dönüşüm Hukuku, İstanbul Üniversitesi, S.S.ONAR İdare Hukuku ve İlimleri Araştırma ve Uygulama Merkezi Yayınları, No: 2013/1, İstanbul 2013, s. 129.

<sup>39</sup> ÜSTÜN, ss. 5-6.

- İmar – ıslah : Bu yöntemde hukuka aykırı olarak başkasının arazisi üzerine inşa edilmiş yapıların yani gecekonduların yapılaşmaların bulunduğu bölgelerin dönüşümünün sağlanması hedeflenmektedir. Eskimiş kaos haline gelmiş, alt yapısı bulunmayan ve imar bakımından meşru olmayan yapıların, toplu halde kentsel dönüşüm yoluyla imar bakımından meşru hale getirilmesi ve insanca yaşanabilir hale getirmek için yaşam kalitesinin yükseltilmesi amacıyla yapılan kentsel dönüşüm çalışmalarıdır.<sup>40</sup>
- Koruma (urban conservation) : Koruma genel olarak kentlerin fiziksel olarak, doğal ve kültürel açıdan çevresiyle birlikte korunması ve muhafaza edilmesi, gerekli kentsel dokunun bir bütün olarak yok olmaktan kurtulması, kentsel tarihi dokunun güncel yaşamla uyumlu hale getirilmesi, kültürel varlıkların fiziksel ve ekonomik olarak korunması için yapılan kentsel dönüşümdür.<sup>41</sup>
- Soylulaştırma (gentrification) : Sosyo- kültürel açıdan değer ifade eden kent dokusunun, fiziki olarak korumanın yanında, ekonomik olarak değerlendirilerek kentsel dönüşüm ile ortaya çıkarılması ve etrafı ile birlikte dönüşüme tabi tutulması, bu halde mevcut yapı ve kentsel dokunun ön plana çıkarılması adına yapılan kentsel dönüşümdür. Soylulaştırma ile terk edilmiş ve banliyö halini almış kent merkezlerine üst gelir grubunu tekrar çekmek için fiziksel çevrenin iyileştirilmesiyle beraber tarihi alanlarında korunarak işlevsellik kazandırılıp, sosyo-ekonomik açıdan da soylulaştırma sağlanmaktadır<sup>42</sup>.

---

<sup>40</sup> TEKELİ, s.276.

<sup>41</sup> AYHAN “Kentsel Dönüşüm Kavramı ve Tarihsel Gelişim”, s. 128.

<sup>42</sup> ÜSTÜN, s.5-6.

Yukarıda zikredilen kentsel dönüşüm konuları dahilinde yapılan yenilemeler gereğince kentsel dönüşüm uygulamaları yapılmaktadır<sup>43</sup>. Kentsel dönüşümün, dar olarak ya da terimsel olarak tanımlamasına baktığımızda risk altında bulunan alanların imar ve fen açısından yaşanabilir ve kent estetiği gözetilerek imar ve ihya edilmiş ayrıca insanca yaşama ögeside gözetilerek kent dokusunda yapılan yenilemedir.

## **II- KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN TEMEL SÜJESİ OLARAK; KENTLEŞME**

Sosyal bilim tarihi açısından kentin ne olduğu farklı biçimlerde tanımlana gelmiştir. İbni Haldun'a göre kent ; « Maddi medeniyetin ilerlediği ama asabiyeenin gerilediği, ahlaki yozlaşmanın yayıldığı, toplumun çözülmeye başladığı ve kendi kendini üretemez hale geldiği yerdir. » Ferdinand Tönnies'e göre kent; « Cemaat hayatından cemiyet hayatına geçişen mekanın adıdır. » Emile Durkheim'e göre kent; « Mekanik dayanışmanın son bulduğu, organik dayanışmanın geçerli olduğu yaşama alanıdır. » George Simmel'e göre kent; « Bireysel kültür yerine nesnel kültürün geliştiği ve ihtiyacı karşılama takas yerine paranın kullanıldığı yerdir. » Karl Marks için kent; « Kapitalizmin uygulama alanıdır. » Yine Max Weber için kent; « Toplumsal eylem ve örgütlenmeyi rasyonalitenin belirlediği mekandır »<sup>44</sup>. Kent tanımlamalarındaki farklı bakış açıları bizlere hayatın dinamik yanını göstermektedir.

Kentler vazgeçilmez bir olgu olarak her geçen gün önemi artan bir toplu yaşamı önümüze koymaktadır. Tabii kentleşmenin kendi içinde sosyal tanımlarının dışında gelişen ve şartların zorunlu kılmasından ileri gelen sorunları da barındırdığı görülmektedir.

Kentleşme, toplumsal oluşumda insanların mekanda bir noktaya yerleşmesi, toplu yaşayış ve bir arada oluş şeklinde kendini göstermiştir. Kentleşme, bir arada yaşama ve bir arada yaşamının getirdiği ilkeler çerçevesinde hareket etme

<sup>43</sup> ÜSTÜN, ss: 6-7

<sup>44</sup> ALPTEKİN, Musa Yavuz, "İleri Mekansal Biçimselleşme Olarak Kentsel Dönüşüm", Editör; ÖZDEN, Kemal Kentleşme Yazıları Kentsel Kuramlar ve Kentleşme Politikaları, 2. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2014, s. 23.

zorunluluğu ile kent dokusunun ve kent ilişkilerinin kurulmasıdır. Kentleşme bu yönüyle toplum ihtiyaçların doğurduğu bir süreç olarak çıkmıştır. Kentleşme, « Autorité » kurallar « uygulanabilirliği denetime tabi olan » şeklinde vurgulanmıştır.<sup>45</sup>Örneğin, belirli kurallar çerçevesinde barınma alanlarının belirlenmesi, yine planlama süreci ile ortaya konulan ilkelere göre yapılaşma unsurunun gerçekleşmesi gerekmektedir. Kentleşme, toplu halde yaşamının kurallarına riayet ederek, yaşam alanlarının imar ve inşa edilmesidir.

Fakat kentleşmenin çevre boyutu bakımından bir neticesi de, kent ve çevre ilişkisi arasındaki çarpıklıklara sebep olmasıdır. Kentleşme kimi zaman ağır sanayi bölgeleri ve daha fazla üretim saikiyle küresel deformasyona sebep olmaktadır. Sağlıksız kentleşme ve çevre sorunları bir birini takip eden unsurlardır. Örneğin, zenginlik, refah ve çevresel riskin eşitlikçi olmayan dağılımı, ülke içinde farklı toplumsal tabakalar açısından olduğu gibi uluslararası düzeyde farklı gelişme düzeyindeki ülkeler açısından da büyük sorunlar meydana getirmiştir. Zengin batılı ülkelerin kendi sanayiye dayalı metropol kentlerinin, civarında teşekkül etmiş sanayi atıklarını, gelişmemiş ülkelere ihraç etmeleri, depolamaları bu eşitliksiz ve adaletsiz yaklaşımın önemli örnekliğini teşkil etmiştir. Bundan dolayı dünyanın herhangi bir çevresel sorunu eninde sonunda dünyanın diğer bölgelerinde etkiler hale gelmiştir. Dolayısıyla tehlikeli çevresel atıkların uzağa göndermekle bunların etkilerinden kurtulmak mümkün değildir<sup>46</sup>.

Sanayi toplumuna geçilmesiyle beraber kentin ortaya çıkması ve daha sonra sanayi toplumunun getirdiği metropolitanlaşma ile kentin meydana gelmesi evreleri, kent yaşamının büyüyen ve günümüz kentlerinin teşekkülü şeklinde kendini gösteren bir hal almıştır<sup>47</sup>. Böylelikle tarımsal yaşamın dışında tarımsal üretimle uğraşmayan yeni meslek ve uğraş alanları ile farklı iş anlayışı ortaya çıkmıştır. Sanayi devrimi

<sup>45</sup> LEBRETON, Jean-Pierre, Les Cahiers du Gridauh, Etat de Droit et Urbanisme, No: 11-2004, GRIDAUH, Goupement de Recherche sur les Institutions et le Droit de l'Aménagement, de l'Urbanisme et l'Habitat, Paris 2004, s. 8.

<sup>46</sup> TUNA, Muammer "Çevresilik; Tarihsel, Teorik, Felsefi Temelleri ve Küreselleşmesi", Editör; MENGİ, Ayşegül, Çevre ve Politika Bir Başka Dünya Özlemi, "Ruşen Keleş' Armağan", İmge Kitabevi, Ankara 2007, ss: 198-199.

<sup>47</sup> TEKELİ, s. 29.

öncesinde nüfusu 100.000'in üzerinde şehirler çok ender görülürdü. Tarımsal yapının çözülmesiyle büyük köylü kitlelerin kentlere göç etmesi ve tarımsal üretimin kentli nüfusu besleyebilecek hale gelmesi kent nüfunun artmasına sebep olmuştur.<sup>48</sup> Kentleşme bir yönüyle insan ihtiyaçlarının daha kolay karşılanabilir bir hal alması ile toplu yaşamaya kırsaldan katılım ile bir başka hal almıştır. Bu durum kırsaldan toplu yaşam alanlarına bir kayma ve belirli alanlarda toplanma şeklinde kendini göstermiştir. Kentler küresel ekonomi içinde en fazla yatırımı kendine çekecek bir rekabet ortamına çekilmiştir<sup>49</sup>.

Kent yaşamında yeni gelişen teknik imkanlar, kent yaşamının yeniden organize edilmesine imkan vermiştir. 19. Yüzyılın ikinci yarısından sonra sanayi kenti, fabrika bacaları ile yüksek yoğunluklu, alt yapısı gelişmemiş, işçilerin yaşadıkları sefalet mahallelerinin doğmasına sebep olmuştur. Bu durum git gide kentin tanımlanmasının, düzensizliğin tanımlanmasından başka bir şey olmadığı anlaşılmıştır. Bu düzensizlik toplumsal bir denetim olmaksızın piyasa rasyonelliği içinde kent realitesini oluşturmuştur. Bir başka anlatımla insan ihtiyaçlarının tetiklediği göç dalgası ile kentin çeperleri, fabrika ve üretim alanlarında oluşan yapılaşmalar kendini göstermiştir. Kentin bu realitesi yeni bir işçi sınıfının siyasal mücadeleye girişmesi, sosyal kent oluşumunu tetiklemiş, böylelikle sağlıklı yapılaşan, sanayi çevresindeki ve kentin çeperlerindeki sağlıksız yapılaşmış alanların modern kent planlamasına doğru evrilmesini beraberinde getirmiştir. Kendiliğinden oluşan kentin bu halinin sürdürülebilir olmamasından dolayı kamu idaresinin müdahalesi ile kentsel dönüşüm zorunlu hale gelmiştir<sup>50</sup>.

Bir başka yönüyle fabrika etrafında oluşan yapılaşma ve barınma alanları, sanayi toplumu ile köy-kent arasındaki katılığın erimesine sebep olmuştur. Metropolitanlaşan kent yaşamı, köy-kent ayrımındaki farkların tamamen ortadan kalkmasına sebep olmuştur.<sup>51</sup> Kırsal yaşam alışkanlıklarının kent yaşam alanlarında sürdürülmeye çalışılması kent için önemli yapısal sorunları getirmiştir. Örneğin,

---

<sup>48</sup> TEKELİ, ss. 31-32.

<sup>49</sup> YAMAN, s. 50.

<sup>50</sup> TEKELİ, s. 33.

<sup>51</sup> TEKELİ, s. 33.

kentlerde sağlıklı su ihtiyacının karşılanması, atıksu kanallarının oluşturulması, sosyal alanlar gibi yaşamsal ihtiyaçların karşılanmasını zorunluluğu doğmuştur. Bu nedenle de kimi zaman kendiliğinden oluşan bu yapılaşma alanlarının ihtiyaçlara uygun hale dönüştürülmesi gerekmiştir. İdari ve yasal düzenlemeler yapılarak düzensiz yapılaşma alanlarına müdahale edilmesi yoluna gidilmiştir.

Metropolleşen kent süreciyle birlikte kentlerin hemen civarında konut ve yerleşme alanları, ticaret ve sanayi alanları, toptancı alanları şeklinde yeni yerleşim yerleri ortaya çıkmıştır. Bu yerleşme biçiminin köy kültüründen kaynaklanıyor olmasının getirdiği buhranlar, metropoliten bütünlük içinde aşılmaya çalışılmıştır. İlerleyen teknoloji ile metropoliten alanlar « kent alanı » tüm mekanı kapsayacak şekilde yayılmıştır. Örneğin ; İngiltere ve Kuzey Avrupa'nın sanayi devriminin ardından Dünya ekonomisini kontrol eder hale gelmesi, denetimi altına aldığı ekonomik yapıları değiştiriyor olması aynı şekilde merkez haline gelen Kuzey Avrupa'da yoğun gıda ve hammadde talebiyle merkez kentlerin, çevreye kapital ihraç etmeye, demiryolu gibi ağlarla sanayi toplumunun ürünlerini ve alışkanlıklarını taşraya taşınması karşısında merkeze bağlılık artmıştır. Bu da İngiltere ve Kuzey Avrupa şehirlerinin periferisinde yoğun kentsel dokunun ortaya çıkmasına sebep olmuştur. <sup>52</sup> İngiltere'nin 36 şehir bölgesi ve 322 bölgesi de kırsal bölge olarak büyükşehirlerden izole haldedir.<sup>53</sup> Bu sebeptendir ki ; kentlerin periferisinde oluşan yapılaşma alanlarının zamanla insan ihtiyaçlarına cevap veremez hale gelmesi kentsel dönüşüm kavramının Dünya gündemine girmesine sebep olmuştur. Kıta Avrupa'sı ve Kuzey Amerika da bu amaçla birçok alanda kentsel dönüşüm projeleri uygulanmıştır. <sup>54</sup>

Kent yapısının bu gelişimi, kentlerin çok hızlı büyümesine ve pek çok çelişkiyi içinde barındırmasına sebep olmuştur. Kentlerde insanların çoğunlukla yoksul bir çevrede yaşaması sonucu doğurmasına sebep olan bu alanların öncelikle

---

<sup>52</sup> TEKELİ, s. 34.

<sup>53</sup> GUIGOU, Jean-Louis, "Une Vision Européenne Des Pays", Le Pays Nouveau Territoire Du Développement Local, Datar; Délégation a l'Aménagement du Territoire et a l'Action Régionale, la Documentation Française, Paris 1996, ss: 23-25.

<sup>54</sup> YAMAN, s. 51.

durdurulması, sonrasında da planlı bir şekilde yeniden imar ve inşa edilmesini zorunlu kılmıştır.<sup>55</sup>

Kentler, kendi içinde barındırdığı bölgeler bakımından farklı alanlara sahiptir. Büyük alışveriş merkezleri, kongre merkezleri, spor tesis alanları çok çeşitli alanlardan teşekkül etmektedir<sup>56</sup>. Bu alanlar kimi zaman kentlerin tanımlanmasına imkan verdiği gibi kimi zaman da kentlerin yapılaşma alanlarının tanımlanmasına da imkan vermektedir. Bir yönüyle kentlerin alanlarının tanımlanması kentsel dönüşüm unsurunun anlaşılması bakımından faydalı olacaktır. Çünkü, kent dokusu, barındırdığı alanlarla canlı bir mekanizmanın tanımlanması gibi kentin anlaşılmasına da imkan verecektir. Bu bakımdan kentler barındırdığı alanlar bakımından ; kentlerin birincil bölgeleri ve ikincil bölgeleri şeklinde kendine has özellikli alanlardan oluşmaktadır. Böylelikle kentsel dönüşüm unsurunun gündemimize girişi ve kentlerin tanımlanmış bölgeleri açısından, kentsel dönüşümün farklı şekillerde uygulandığı görülecektir. Örneğin kentlerin merkez alanlarında tarihi dokunun korunması ve kente kimliğini veren anıtsal yapıların korunması kentsel yenileme şeklinde kendini gösterecektir. Buna karşın kentin mevcut yapılaşmasında korunması gerekli bir yapı ve alan olmaması halinde söz konusu yapılaşma alanlarının tümünden yıkılması ve yeniden inşası sürecini gerekli kılabilir. Böylelikle kent alanlarının irdelenmesi önem arz etmektedir.

## **A- KENTLERİN BİRİNCİL BÖLGELERİ**

Kentlerin oturma alanları, iş ve ticaret bölgeleri, küçük çaplı üretim ve satış bölgeleri, ağır sanayi bölgeleri gibi planlanmış alanlardan oluşan kısımlarına kentlerin birincil bölgeleri olarak denilmektedir. Burada ifade edilen kendi içinde bir bütünlük arz eden ve birbiri ile bağlantılı farklı kent dokularının tek bir doku etrafında şekillenmesidir.

---

<sup>55</sup> HARRIS, Chauncy / ULLMAN, Edward L., Kentin Doğası, 20. Yüzyıl Kenti, Derleme ve Çeviri; DURU, Bülent, ALKAN, Ayten, İmge Kitabevi, Ankara 2002, s. 55.

<sup>56</sup> YAMAN, s. 51.



Kentler çok fazla özelliğın getirdiğı etkilerle kurulmuş ve gelişmiştir. Kentlerin bazılarının bir çekirdek etrafında gelişmesi ve genişlemesi, buna mukabil kimi kentlerinde yoğun göçün etkisi ile hızla büyümesi söz konusu olmuştur. Dünyanın son dönem gelişmiş kent örnekleri bakımından örneğın ; Londra'daki biri akçal ve ticari özek, diğeri ise siyasal yaşamın özeğı olan, açık alanlarla birbirinden ayrılan farklı noktalar biçiminde gelişen 'The City' ve Westminster' şeklinde yapılaşmıştır. İkinci tipin bir diğeri örneğı, ağır sanayinin ilk olarak kentin merkezi olan Chicago Nehri boyunca yerleşmiş olup daha sonra Calumet bölgesine göç eden, geniş kentsel gelişmenin özeğı konumundaki Chicago'dur. » Kentlerden biri bir tek nokta etrafında merkeze bağılı kent dokusu örneğı ile yapılaşmış diğeri ise bir biri ile ilintili yapılaşma alanlarına örneklilik teşkil etmiş iki kent önümüzde durmaktadır. Kentlerin öncü çekirdeğı, önemli bir duraklama noktası, ulaşım ağının kesişme noktasında olması gibi sahil, liman, demiryolu olanakları ve fabrika, maden ocağı gibi kentin önemli öncü çekirdeğini teşkil etmiştir<sup>57</sup>. Gerek Londra'nın çekirdek çeperinde halkalar halindeki yapılaşması gerekse Chicago'nun bir hat boyunca yapılaşmış olması iki örnek bakımından da merkez ve çeperlerin birbirine bağılı kentlerin birincil bölgelerine örneklilik teşkil etmiştir. Ülkemiz bakımından da İstanbul merkez alanlarına bağılı kısımların kentin birincil bölgelerine örneklilik teşkil etmektedir. Bugün itibariyle Bakırköy, Küçükçekmece gibi tüm kent alanının aynı amaç doğrultusunda bütünlük arz etmesi kentlerin birincil alanlarına örneklilik teşkil etmektedir.

Kentleşme, süreç içinde farklı bir şekilde karşımıza çıkmıştır. Dolayısı ile kentlerin birincil bölgeleri de zaman içinde farklı şekillerde oluşmuştur. Kentleşmenin sadece merkez ve çeper etrafında gelişen yapısı kentleşmenin farklı alanındaki gelişiminde kendini göstermiştir. Kentlerin birincil alanlarının tanımlamasını yaparken şehir imgesi kendi içinde muhteva olarak da farklı gelişim göstermiştir. Örneğın kentlerin birincil alanları dediğimiz yerleşme alanlarında meydana gelen farklı yapılaşma alışkanlıkları şehirlerin ve şehirleşmenin imgesi olarak gelişmesinde de farklı şekilde karşımıza çıkmıştır.

---

<sup>57</sup> HARRIS, Chauncy / ULLMAN, Edward L., Kentin Doğası, ss : 68-69.

Ülkemiz örneğinde şehirleşme sanayi devriminden sonra modern dünya görüşünün mekanistik, hendese mantığına göre yapay olarak cadde, bulvar, meydan, apartman ve sitelerden oluşturulmuş bir mekandır. Örnek olarak ifade etmek gerekirse, İstanbul'un sokakları « Müezzin Bilal, Feyzullah Efendi Sokak, Kuşkonmaz » gibi isimler alırken sanayi devriminden sonra oluşturulmuş batı kentlerinde « 70. 80. Sokak » gibi ruhsuz bir şekilde numaralandırılmış sokaklar kentleri oluşturmaktadır. Kentlerimizin birincil bölgelerini oluşturan konut alanlarının, İstanbul örneğinde görüldüğü gibi bir karşılaştırma yapılması durumunda, giderek tarihi dokusundan ve ruhundan ayrışan bir şehirleşmeye evrildiği görülmektedir. Örneğin İstanbul'un Avrupa yakasında Beylikdüzü ilçesindeki beton yığınlarının silueti göze çarpmaktadır. Bu anlamda tarih ve ruhu olmadan inşa edilen kentlerde, sadece barınma ihtiyacı hedeflenerek yapılmış oluşturulmuş kentler olarak kalmaktadır<sup>58</sup>. Bu örneklemeden de anlaşılacağı üzere şehirlerimizin birincil yapılaşma alanlarında da gelişim farklılıklar görülmektedir. Bu bakımdan kent dokusunun ve yerleşme alanlarının dünü ile bugünü arasındaki ilişkinin, gerek kent tanımlamasının fiziki boyutu gerekse kent dokusunun tanımlanmasındaki tarihi dokusunun birlikte değerlendirilerek kentlerin birincil bölgelerinin tanımlanması gerekmektedir. Kentsel dönüşümün kentlerin hangi alanlarında, hangi usuller çerçevesinde uygulanacağı ve hangi hukuki düzenleme çerçevesinde işlem yapılacağı önemli bir sorun olarak karşımızda durmaktadır. Çünkü, kentlerin birincil alanların da kendi içinde yeniden canlandırma ve ihya şeklinde kentsel dönüşüm yapılması ya da sanayi alanları gibi korunmaya yarar bir değer bir yarar olmadığı durumlarda yeniden inşa şeklinde kentsel dönüşüm uygulanabilecektir.

Kentler, bölgeleri itibariyle birincil alanlar olarak ; oturma ve yerleşme alanları, iş ve ticaret bölgeleri, satış ve küçük çaplı üretim alanları ve ağır sanayi alanlarından teşekkül etmektedir. Yine kentlerin ikincil kent bölgeleri, uydukent ve yöre kentler ile kampüs alanlarından oluşmaktadır.

<sup>58</sup> GÜRDOĞAN, Nazif, Medeniyetlerin Ruhu Kutlu Şehirler, Şehirlerimizin Geleceği Tehditler ve Fırsatlar Sempozyumu, Üsküdar Belediyesi Yayınları, İstanbul 2011, s. 116.

## 1- Kentlerin Oturma Bölgeleri

Kentlerin oturma bölgeleri, iskan ve oturma için planlanmış kısımlarıdır. Kent sakinlerinin yerleşme, oturma maksadıyla yerleştikleri, altyapısı tamamlanmış ve sadece oturma ve iskan maksadıyla düşünülmüş kent alanlarından oluşmaktadır. Göçlerin tetikleme neticesinde kentin gelişi güzel yerleşilen ve konutlaşan alanları elbette kentlerin temel oturma alanları olarak kabul edilemez<sup>59</sup>. Örneğin İstanbul'un Bayrampaşa İlçesi tarihi yarımada dışında yapılan ilk oturma alanlarından olması ve sanayi alanlarının bölgede kurulmasının etkisi ile göç dalgasından etkilenerek düzensiz yapılaşmanın örneklerini oluşturmaktadır. Buna karşın Bayrampaşa'nın, metropol merkezi haline gelmesi kentsel dönüşüm açısından önemli bir örneklik teşkil etmektedir. Özellikle İstanbul ulaşım ağındaki yeri ve toplu ulaşım sisteminin keşişme noktasında olması gibi avantajları sayesinde metropol merkezi haline gelmiştir. Ancak yapılaşmasının meydana gelmiştir. Bu bakımdan Bayrampaşa ilçesi bakımından şehrin korunmasında fayda umulan ve tarihi açıdan korunması gerekli yapılaşma alanları yok gibidir. Örneğin, İlçede Toptancılar halinin bulunması, terminalin varlığı, cezaevinin varlığı ve bu alanların boşalacak olması nedeniyle kentsel dönüşüm açısından ilçenin gelecekteki önemi hızla artacaktır. Fakat bölgede yoğun yapılaşma alanlarının yıkılması ve yeniden inşa edilmesi şeklinde kentsel dönüşüm yapılması gerekmektedir. Yeni Bayrampaşa İstanbul açısından kentin birincil bölgesinde kalan bir alandır<sup>60</sup>.

## 2- Kentlerin İş ve Ticaret Bölgeleri

Kentlerin iş ve ticaret bölgeleri ; kent içindeki yaya yoğunluğu ile otobüs, tramvay ve metro gibi ulaşım olanaklarının odaklandığı yerlerdir. Yaya ve kitle hareketliliğinin olduğu bölgelerde ticaret ve iş alanlarının oluşması tabiidir. Bu alanlarda insan hareketliği nedeniyle açılan mağazalar, işyerleri, restoran ve cafe gibi çeşitli ticarethaneler çok sayıda müşterinin bir araya toplanmasına sebep

<sup>59</sup> HARRIS / ULLMAN, ss : 72-73.

<sup>60</sup> ÜLGER, s. 267.

olmaktadır<sup>61</sup>. Bu sebeple kentlerin iş ve ticaret bölgeleri kentin birincil bölgelerini oluşturmaktadır. Son dönem AVM tipi büyük alışveriş alanlarının şehirlerin birincil bölgelerinde inşası da aynı şekilde şehirlerin birincil bölgelesine olmasına örnek teşkil etmektedir. Ancak sonrasında inceleme konusu yapılacak olan uydu-kent ve uydu sanayi bölgeleri gibi şehirlerin ikincil bölgelerine örnek teşkil eden alanlar farklılık göstermektedir. Yine Amerika'da özellikle « Mall » tanımlaması başlığı altında büyük AVM'lerin şehirlerin uydu-kent şeklinde bir arada bulunduğu alanlarda bulunması bu örneklige aykırı düşmektedir.

### **3- Kentlerin, Satış ve Küçük Çaplı Üretim Bölgeleri**

Kentlerin, ulaşım ağlarının yakınında bulunan toptan satış yerleri, temel işlerin görüldüğü alanlar ve küçük çaplı üretim bölgelerini barındıran şehrin genellikle periferisinde oluşmuş alanlardır. İyi bir karayolu ulaşımı ve demiryolu ağı ile bu alanlardaki sirkülasyon bölgenin en önemli özelliğini oluşturmaktadır. Kent merkezlerine ve pazara yakınlık, ayrıca satış ve küçük çaplı üretim bu tür bölgelerin özelliğidir<sup>62</sup>. İstanbul özelinde Tekstilkent, Kuyumcukent, Giyimkent, İstoç, İmes gibi büyük iş ve üretim merkezleri genel kent dokusu açısından kentlerin birincil bölgeleri olan küçük çaplı üretim ve satış alanlarına örneklik oluşturmaktadır.

### **4- Ağır Sanayi Bölgeleri**

Ağır sanayi bölgeleri, önceden parçalar halinde ve caddeler halinde bölümlere ayrılmış geniş araziler üzerinde oluşturulmuş alanlardır. Ağır sanayi alanlarının en önemli özelliği, karayolu, demiryolu ve su yolları ağlarına yakın ve ulaşılabilir olmasıdır. Ağır sanayi bölgelerinin metropol şehirlerin çevresinde ve yakınında konumlanmış olması gerekmektedir. İnsan ögesi bakımından büyük imalathane ve fabrikalarda çalışan işçiler açısından ulaşım imkanlarının iyi olması gerekmektedir. Örneğin, Chicago'da yaklaşık 100 sektör, kentin güneybatı kenarında Clearing taşımacılık bölgesindeki kuşakta sıralanmıştır. Chicago'daki Calumet bölgesi, New

<sup>61</sup> HARRIS / ULLMAN, ss : 70-71.

<sup>62</sup> HARRIS / ULLMAN, s. 71.

York City yakınındaki New Jersey bataklıkları, Londra yakınındaki Lea bataklıkları ve Paris'in St. Denis bölgesi örnek olarak gösterilebilir. Bu bölgelerdeki imalat nedeniyle insanca 'yaşam alanları ve çevre'<sup>63</sup> etkilenmektedir<sup>64</sup>. Bu anlamda kentle birincil etki altında olan ve kentlerde yaşayan insanların çalışma imkanlarının olduğu ve kentle birebir irtibat halindeki bu gibi büyük sanayi alanları da kentlerin birincil alanlarını oluşturmaktadır.

Fransa'nın başkenti Paris'in (La Region Île-de-France)<sup>65</sup> merkezinde çok büyük bir insan kütlesi toplanmıştır. Paris'in bu büyümeden nasibini alması ve merkez olmasının en önemli sebebi, büyük fabrikaların ve demiryolu ağlarının merkezi olmasından ileri gelmiştir. Bir başka yönüyle Fransa grup finans kuruluşlarının merkezlerinin Paris'te olması şehrin büyümesindeki önemli sebeplerden biridir. Uluslararası yabancı şirketlerin merkezlerinin Paris'te bulunması insan sayısının artmasına sebep olmuştur<sup>66</sup>.

Türkiye'de 1950'lerden sonra özellikle İstanbul başta olmak üzere büyükşehirlere doğru önemli bir göç dalgası başlamıştır. Göç dalgasının yönü sanayi gelişmesinin yoğun yaşandığı kentlere doğru olmuştur. Dolayısı ile İstanbul en çok göç alan ve en fazla sermaye çeken sanayi ve hizmet kenti haline gelmiştir. Büyük sermaye, özellikle ithal girdilere olan bağımlılık nedeniyle, İstanbul, Kocaeli ve İzmir gibi ülkenin dışı açıldığı kentleri tercih etmiştir. Büyük, orta ve küçük sanayi

---

<sup>63</sup> "Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi bir kararında, çevreyi kirleten çelik fabrikasını işleten şirketin iç Hukuk taki çevresel standartları ihlal eden bir çalışma ortaya koymasına rağmen, devletin kirlilikten etkilenen, bölge nüfusunun yararları için etkili önlemler almadığını, gereken düzenlemeleri yapmadığını ve sanayi kirliliğinin kabul edilebilir düzeye indirmediğini belirterek devletin, başvuruçunun özel yaşamı ve konutuna ilişkin yükümlülükleri ile kamu yararı arasında adil dengeyi sağlamakta başarısız olduğu gerekçesiyle Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesinin özel yaşam ve konuta saygı konusundaki düzenlemesinin (m.8) ihlal edildiğini kabul etmiştir." Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi Fadeyeva-Rusya 2005 Kararı, ÜÇİŞİK, H.Güzin, ÜÇİŞİK, H.Fehmi, Çevre Hukuku, Ötügen Yayınları, İstanbul 2013, s. 260.

<sup>64</sup> HARRIS / ULLMAN, s. 72.

<sup>65</sup> Paris'in merkezini oluşturan alana verilen isimdir. 'Arondissement' diye bilinen 'quartie; mahalleler' şeklinde oluşmuş bölgedir. Île-de-France, dışında kalan Paris'in diğer kısımlarına 'Banlieu' denilmektedir. DEZERT, Bernard, "Le Role Moteur de L'Île-de-France en France, Son Poids Eurpeen et Mondial" l'Aménafement du Territoire Français, Sedes, Paris 1996, ss: 249-252.

<sup>66</sup> DEZERT, s. 249.

ile hizmet sektörlerine ilişkin işgücü bu şehirlerde yoğunlaşmaya başlamıştır<sup>67</sup>. İstanbul açısından, Tuzla tersaneler, Ümraniye imalat sanayi ve Bağcılar, Esenler merdiven altı imalat deneni küçük imalathaneler bakımından yoğun göç olarak yapılaşmış ilçelerdir. Bu sebeple İstanbul'un bu bölgelerinin birincil yapılaşma alanları haline gelmesinde yoğun göç ve bunun tetiklediği iş ihtiyacının karşılandığı imalat alanları etkili olmuştur.

Büyükşehirlere yönelen göç dalgası barınma sorununun ağırlaşmasına sebep olmuştur. Özellikler sanayi ve sanayinin saçaklandığı yerlerde kaçak yapıların ve gecekonduların hızlı bir şekilde oluşması bu sebeptendir. Örneğin İlk gecekonduların yoğunlaşması, 1946 yılında dericilik ve dokuma sanayinin toplandığı Kazlıçeşme- Zeytinburnu'nda başlamıştır. Mart 1949'da İstanbul'da gecekonduların sayısı 5.000'e ulaşmış ve bunların 3.000'den fazlası bu bölgede toplanmıştır<sup>68</sup>. Bu bakımdan imalat ve işgücünün artması ile İstanbul'un yapılaşma ve üretim alanlarının hızlıca artmasına sebep olmuş ve İstanbul'un birincil bölgelerinin oluşmasına yol açmıştır.

## **B- KENTLERİN İKİNCİL BÖLGELERİ**

Kentlerin merkezden uzak, kültür merkezleri, iş-ticaret bölgeleri ve küçük sanayi merkezleri bulunur. Ayrıca üniversite yerleşkeleri gibi kentin kampüs alanları, sağlık kampüs alanları ve eğitim kampüs alanları olabilir. Örneğin, Chicago Üniversitesi, California Üniversitesi, Harvard Üniversitesi, gibi üniversite kampüs alanları kent merkezinden uzak olabilir. Bir başka kullanım amacı olarak, bölgesel park alanları, eğlence, iş ve ticaret alanları şeklinde oluşacak alanlar olabilir. Örneğin Washington'daki Rock Creek Park, Londra'daki Hyde Park gibi alanlar kentlerin ikincil bölgelerine örnek teşkil etmektedir<sup>69</sup>.

<sup>67</sup> "TÜRKÜN, Asuman / ASLAN, Şükrü / ŞEN, Besime, 1923-1980 Döneminde Kentsel Politikalar ve İstanbul'da Konut Alanlarının Gelişimi, Mevzuat, Aktörler ve Hakim Söylem," İstanbul 2014, s. 51.

<sup>68</sup> TÜRKÜN / ASLAN / ŞEN, ss: 52-53.

<sup>69</sup> HARRIS / ULLMAN, s. 73.

Günümüzde İstanbul'un, Başakşehir İlçesi uydu kent, ikincil kent modeline uygun bir şekilde inşaa edilmiştir. Başakşehir ve Bahçeşehir, İstanbul'un çeperinde gecekondü önleme bölgesi olarak planlanmış ve inşaa edilmiştir.

## 1- Uydu kentler ve Yöre Kentler

Uydu kentler, metropol (büyük kent) çevresinde kurulmuş ve tamamı bir arada bir bütün meydana getiren alanlardır. Bu alanlar kendi içlerinde bir bütün olmakla birlikte, kente bağımlı durumdadır. Başta ulaşım ve su olmak üzere genellikle birçok altyapı hizmetleri metropol kent tarafından karşılanmaktadır<sup>70</sup>. Uydu kent ve yöre kentler, ulaşım imkanlarının artması özellikle otomobil kullanımının artması neticesinde sayısı fazlaca artmış yerleşim alanlarıdır. Bu alanların, merkezi kent ile ekonomik ilişkisi güçlü olmasına karşın, gündelik ilişkisi merkezi kent ile çok azdır<sup>71</sup>.

Kentsel dönüşüm, bir yönüyle de güzelleştirme ya da imaj düzeltme girişimi olduğundan Ankara ve İstanbul uygulamalarında kentsel dönüşüm, görüntü kirliliğinin ortadan kaldırılması ve şehir dokusunun modern standartlara uygun hale getirilmesi için kullanılmıştır. Özellikle yoksul mahallelerde kaçak yapılaşmaların dönüştürülmesi gayesiyle yapılmıştır<sup>72</sup>. Ankara'da başarılı bir proje ile gerçekleştirilen Batıkent bir uydu kenttir. İstanbul'da gecekondü tipi yapılanmayı önlemek maksatlı olarak önemli uydu kentler planlanmış ve inşaa edilmiştir. Bunlara örnek olacak projeler Halkalı Toplu konutları ve Başakşehir gösterilebilir. Kısım kısım inşaa edilen Başakşehir ilçesi gecekondü önleme bölgesi olarak İstanbul'un kuzeyine planlanmış ve inşaa edilmiştir<sup>73</sup>. Türkiye'de kentsel dönüşümün önemli bir örneğini teşkil eden alan sosyal donatı alanlarına sahip planlı bir şehirleşmenin örneğini teşkil etmiştir<sup>74</sup>.

<sup>70</sup> ERKAN, Rüstem, Kentleşme ve Sosyal Değişme, Bilimadamı Yayınları, Ankara 2010, s. 28.

<sup>71</sup> HARRİS / ULLMAN s. 74.

<sup>72</sup> SU, Süreyya, "Kentsel Dönüşümün Yakın Tarihine Eleştirel Bir Bakış", Şehirlerimizin Geleceği Tehditler ve Fırsatlar Sempozyumu, Üsküdar Belediyesi Yayınları, İstanbul 2011, s. 244.

<sup>73</sup> ERKAN, s. 28.

<sup>74</sup> "Gecekondulaşma ve çarpık kentleşme için geliştirilen çözümlerden biri olan Kayabaşı

## 2- Kampüs Alanları

Planlı şehirleşmenin bir başka örneği kampüs alanlarıdır. Bu şekilde eğitim tesis alanlarının toplu bir şekilde şehir dışında tasarlanması ve toplanması şeklinde kendini göstermektedir. Yine sağlık tesis alanları, spor tesis alanları gibi sosyal alanların toplu olarak inşa edildiği kampüs alanları vardır. Ülkemizdeki Üniversite kampüs alanı olarak planlanan ve inşa edilenlerden ilki olan ODTÜ Kampüs alanıdır<sup>75</sup>. Yine Selçuk Üniversitesi'nin bir çok bölümü kampüs alanı olarak tasarlanmış ve inşa edilmiştir<sup>76</sup>.

---

Konutları'nda inşa edilmiştir. Özellikle İstanbul için örnek bir 'kentsel dönüşüm' projesi olarak nitelendirilen ve Türkiye'nin en büyük 'uydukent'i olarak gösterilen Kayabaşı Konutları'nı TOKİ, Başakşehir'de gerçekleştiriyor. 11 milyon 300 bin metrekare gibi devasa bir alanı kapsayan arsa üzerinde gerçekleştirilen proje, 65 bin adetlik konut olarak tasarlanmıştır." (<http://www.milliyet.com.tr/dev-uydukent/>) Erişim: 10.11.2014.

<sup>75</sup> "Orta Doğu Teknik Üniversitesi ilk yıllarını Kızılay'da Müdafaa Caddesi'nde Emekli Sandığı'na ait küçük bir bina ile TBMM arkasında bulunan barakalarda geçirdikten sonra, 1963 yılında ülkemizin ilk yerleşkesi olan bugünkü yerine taşınmıştır" (<http://www.metu.edu.tr/tr/tarihce>), Erişim : 11.10.2014.

<sup>76</sup> "Selçuk Üniversitesi Alaeddin Keykubat Kampüsü, Konya'nın Selçuklu ilçesinde yer alan, Selçuk Üniversitesi'nin merkez kampüsüdür" ([http://tr.wikipedia.org/wiki/Selçuk\\_Üniversitesi\\_Alaeddin\\_Keykubat\\_Kampüsü](http://tr.wikipedia.org/wiki/Selçuk_Üniversitesi_Alaeddin_Keykubat_Kampüsü), erişim: 10.11.2014).



## İKİNCİ BÖLÜM

### KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN TÜRKİYE'DE TARİHSEL GELİŞİMİ

#### I- TÜRKİYE'DE KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMININ TARİHSEL GELİŞİMİ

##### A- GENEL OLARAK KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİ

Kentsel dönüşüm uygulamaları uygulandıkları dönem bakımından ve uygulanış amaçları bakımından dolayı çeşitlilik göstermektedir. Sanayileşme sonrası tüm dünyada hızlı ve kontrolsüz kentleşme, doğal afet, savaş gibi çeşitli nedenlerle kentlerde önemli sosyal, ekonomik, fiziksel ve işlevsel sorunlar ortaya çıkmıştır. Türkiye'de 1950 yılından sonra kırsaldan şehirlere olan yoğun göç dalgasıyla, şehirlerdeki hızlı yapılaşma, barınma ihtiyacının karşılanması için üretilen sağlıksız ve kaçak yapılaşmayı tetiklemiştir. Özellikle büyük şehirlerin çeperlerinde gecekondulu türü yapılaşmalar yoğunlaşmıştır. Türkiye'de büyük şehirlere özellikle İstanbul'a Anadolu'dan olan yoğun göç dalgası, ucuz barınma ihtiyacına devlet eliyle bir çözüm üretilmemesi gecekondulu tipi, kaçak, sağlıksız yığılmaların olduğu yeni semtlerin oluşmasına sebep olmuştur. Bu nedenle 1956 yılından itibaren uygulanmaya başlanan «Menderes İmarı»<sup>77</sup> gibi projeler hayata geçirilmiştir. Merkezden alınan kararlarla İstanbul'un tarihi dokusunda yıkımlar yapılmak suretiyle yeni yapılaşmalar gerçekleştirilmiştir. İstanbul'da yapılaşma yoğun bir şekilde yapılaşma bu dönemde yapılmaya başlamıştır. Özellikle trafiğe dönük olarak geniş yollar yapılmak amacıyla tarihi dokuda yıkımlar yapılmak suretiyle kentsel dönüşümün bir örneği olan kentsel yenileme (urban renewal) gerçekleştirilmiştir<sup>78</sup>.

Kentleşme ve kentsel dönüşüm adına Türkiye'de 1960 sonrasında önemli gelişmeler olmuştur. 1960 darbesinden sonra İstanbul'da Marmara Planlama Örgütü

---

<sup>77</sup> TEKELİ, s. 144.

<sup>78</sup> ÜSTÜN, s. 85.

kurularak Doğu Marmara Bölge Planı hazırlanmaya başlanmıştır. Beş yıllık kalkınma planları ile kentleşme stratejileri belirlenmiştir<sup>79</sup>.

1950 – 1980 yılları arasında Türkiye’de kentsel dönüşüm ve kentleşme açısından belli başlı üç sürecin yaşandığı dönem olmuştur. İlk olarak sağlıklılaştırma (rehabilitation) olarak adlandırılabilir, gecekonduların mahallelerine altyapı hizmetlerinin götürülmesi, yapılaşmış gecekonduların alanlarında ıslah imar planları yapılarak gecekonduların ıslah edilmesi hedeflenmiştir. İkinci olarak kontrol dışı yapılaşmış ve kentlerin çeperlerindeki çarpık yapı alanlarının, yenilemeye tabi tutulması; yeniden yapılandırma (redevelopment) sürecidir. Üçüncü hususu ise kontrolsüz ve kaçak bir şekilde yapılaşmış gecekonduların bedelinin ödenerek bir anlamda kamu ve özel sektör eliyle bu alanların yeniden inşaa edilmesi kentsel yenileme (urban renewal) yapılması şeklinde gerçekleşmiştir<sup>80</sup>.

1980’li yıllar bakımından kentsel dönüşüm uygulamalarında kooperatif ve kooperatif üst birliklerin kurulması ve örgütlenmesi, Toplu Konut İdaresi’nin (TOKİ), konut üretimine başlaması, yerel yönetimlerin TOKİ işbirliği ile oluşan toplu konut alanlarının gelişimi önemli kentleşme ve kentsel dönüşüm uygulamalarının yapılmasını sağlamıştır<sup>81</sup>. Türkiye Emlak Bankasının uygulamaları

<sup>79</sup> TEKELİ, s. 144; AYHAN, “Kentsel Dönüşüm Kavramı ve Tarihsel Gelişimi”, s. 85.

<sup>80</sup> AYHAN, “Kentsel Dönüşüm Kavramı ve Tarihsel Gelişimi”, s. 85.

<sup>81</sup> Danş. 6. D., T. 28.04.2010, E. 2007/5757, K. 2010/4248; “Dava, Ankara ili, Çankaya İlçesi, Dikmen Mahallesi, 3 pafta, 16743 ada, 1 sayılı parsel ile ilgili olarak 1/1000 ölçekli uygulama imar planı, 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile 1/50.000 ölçekli 1990 Ankara Nazım İmar Planı değişikliklerinin onayına ilişkin 04.10.2006 günlü işlemin iptali istemiyle açılmıştır. Dosyanın incelenmesinden, TBMM mensupları tarafından lojman olarak kullanılan Ankara İli, Çankaya İlçesi, 5. Bölge, 3 pafta, 16743 ada, 1 sayılı parselin 28.04.1982 tarihinde Bakanlıkça onaylanan 1/50.000 ölçekli Ankara Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planındaki konut kullanımının ticaret kullanımına dönüştürülerek 13.10.2003 tarihinde onaylandığı, daha sonra 22.11.2005 tarihinde 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planında değişiklik yapılarak ticaret kullanımının bir kısmının konut alanına dönüştürüldüğü, parseldeki Hazineye ait hissenin, Maliye Bakanlığı ile TOKİ arasında yapılan protokol sonucu rayiç bedel üzerinden TOKİ’ye devredilerek 4969 sayılı Kanunun geçici 1. maddesi kapsamında kamuya kaynak temin edecek nitelikte proje geliştirmeye elverişli imar mevzuatındaki kısıtlamalar ile plan ve parselasyon işlemlerindeki askı, ilan ve itirazlara dair sürelerle ilişkin hükümlere tabi olmaksızın, her ölçekteki imar planı yapmaya, yaptırmaya, değiştirmeye, resen onaylamaya ve her türlü ruhsatı vermeye Bayındırlık ve İskân Bakanlığı’nın yetkili olduğu, ruhsat ve plan uygulama işlemlerinin ise Bayındırlık ve İskân Bakanlığı İl Teşkilatı tarafından yerine getirileceği ve kesinleşen planların ilgili

alternatif kentleşme ve yapılaşma ile kentsel dönüşümün farklı uygulamaları olarak gözükmüştür. Örnek olması bakımından İstanbul'da Gökkafe, Tarlabası Bulvarı, Park Otel gibi kentsel dönüşüm projeleri yapılmıştır. Ankara'da ise Tarihi Ulus Kent Merkezi, Ankara Uluslararası Ticaret Merkezi, Dikmen Vadisi Projesi ve Portakal Vadisi Projesi gibi projeler hazırlanmıştır<sup>82</sup>.

Ülkemizde kentsel dönüşüm olarak yapılan uygulamalarda çoğunlukla kentsel yenileme unsuruna ağırlık verildiği, kentsel dönüşümün yeniden canlandırma, koruma, sağlıklılaştırma boyutlarının tam anlamıyla uygulanmadığını görüyoruz. Avrupa ülkeleri ve Amerika'da büyük ölçüde İkinci Dünya Savaşı'nın yıkıcı etkilerinin bir sonucu olarak başlayan yoğun kentsel dönüşüm zamanla insan unsurunu barındıran uygulamalara dönüşmüştür. Ülkemizde kentsel dönüşümün ilk uygulamaları ile yıkım vb. Yöntemler kullanılmak suretiyle kentlerin fiziksel koşullarının iyileştirilmesi hedeflenmiştir. Kontrolsüz ve kaçak yapılaşma alanlarının öncelikle frenlenmesi ve yapılaşmanın kontrol altına alınması hedeflenmiştir. Zamanla sadece fiziksel yenilemenin ve gecekonduların önleme bölgeleri ile kentlerin yapılaşmasının yenilenmediği anlaşılmıştır. Bu sebeple kentsel dönüşüm olgusuna önceleri sadece kentlerin önceleri çeperlerindeki kontrolsüz alanların yenilenmesi olarak bakılmış, sonrasında yine kent merkezlerindeki sorunların çözümü adına yapılan yıkım ve yenilemenin tek başına çözüm olmadığı anlaşılmıştır<sup>83</sup>.

Netice itibarıyla bütüncül bir çözüm üretme yoluna gidilmesinin zarureti ortaya çıkmıştır. Bu anlamda 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki alanların dönüşümünün hedeflendiği kentsel dönüşüm kanunu diye ifade edilen kanun yürürlüğe girmiştir. Bu kanunun 1. Maddesinde ; « Bu kanunun amacı, afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde,

---

belediyeye tebliğ edileceği hususunun hükme bağlanması nedeniyle Bakanlıktan 'kamuya kaynak temin edecek nitelikte proje geliştirmeye elverişli imar planı değişikliği yapılmasının' talep edilmesi üzerine, dava konusu işlemlerle onaylanan plan değişikliklerinin 13.11.2006-13.12.2006 tarihleri arasında askıya çıkarılmıştır...», ÇAKALLI, Mehmet Emin, Kentsel Yenilemede Bir Araç Olarak Kentsel Dönüşüm Projeleri ve İlgili İdari Yargı Kararları, 2. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2015, s. 210.

<sup>82</sup> AYHAN, "Kentsel Dönüşüm Kavramı ve Tarihsel Gelişimi", s. 86.

<sup>83</sup> AYHAN, "Kentsel Dönüşüm Kavramı ve Tarihsel Gelişimi", s. 87.

fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemektir » şeklinde ifade edilmek suretiyle kanunun temel amacının, sadece fen açısından kentlerin yenilenmesinin eksik olduğu dolayısı ile bir bütün olarak kentin ele alınması hedeflenmiştir<sup>84</sup>.

Türkiye uygulamasına bakıldığında kentsel dönüşümün önceleri gecekondu ve benzeri kontrolsüz yapılaşmaları kontrol altına alma, sonrasında ise modern görünümlü yapılarla kontrolsüz ve kaçak alanları yıkma ve yenileme, daha sonrasında ise kentlerin merkez ve çeperlerindeki alanları açma şeklinde gelişmiştir. Ancak sadece yapılaşma ve fen unsuru açısından yapılan sağlamlaştırmanın tek başına yeterli olmadığı ortaya çıkmıştır. Bir bütün olarak kentlerin ele alınması ve belki de kentlerin en önemli unsuru insan unsurunun kente girmesi hedeflenmiştir.

## **B- TÜRKİYE'DE KENTSEL DÖNÜŞÜME İLİŞKİN İLK YASAL DÜZENLEMELER**

Ülkemizde kentsel dönüşümün gelişimine baktığımızda kent planlamasına ilişkin düzenlemelerin ve imar, iskan ve bayındırlıkla ilgili örgütlenme yapısının başlangıcının Osmanlı Döneminde çıkartılan 1848 tarihli Ebniye Nizamnamesine ve yine 1848 yılında kurulan Nafi'a Nezaretine kadar dayandığı görülür. Osmanlı İmparatorluğu'nun başkenti İstanbul'un yapılaşmasına bir düzen getirilmesi amacıyla yürürlüğe giren Ebniye Nizamnamesi 1882 tarihli Ebniye Kanunu tarafından yürürlükten kaldırılmıştır.<sup>85</sup> Ebniye Kanunu 1957 yılında kabul edilen 6785 sayılı İmar Kanunu'na kadar yürürlükte kalmıştır.

<sup>84</sup> Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından kentsel dönüşüm uygulamaları bakımından bölgeye ait lokal imar ve plama yapma yetkisi verilerek bakanlığın kentsel dönüşüm uygulamalarının önündeki sorunları çözmeye hedeflenmiş aynı şekilde kentsel dönüşüm alanında mevcut insan ögesini gözetmeden yapılaşmış alanların insanca yaşanabilir hale getirilmesi amaçlanmıştır(<http://www.csb.gov.tr/gm/altyapi/index.php?Sayfa=sayfa&Tur=banner&ld=14>) Erişim: 31.01.2015.

<sup>85</sup> AÇMA, Bülent "Kentleşme ve Çevre Sorunları", Anadolu Üniversitesi Yayınları, 1. Baskı, Eskişehir 2005 s. 43.

Osmanlı Devletinin ilk Bayındırlık Bakanlığı niteliğinde kurulan Nafi'a Nezareti'de 1920 yılında Türkiye Büyük Millet Meclisi (TBMM) kurulana kadar görevini sürdürmüştür. 1920 yılında Nafi'a Vekaleti'ne dönüştürülerek, 1928 yılında Bayındırlık Bakanlığı kurulana kadar Nafi'a Vekaleti olarak görev yapmıştır<sup>86</sup>. 1958 yılında ise İmar ve İskân Bakanlığı kurulmuştur. 1983 yılına kadar ayrı bakanlıklar olarak görev yapan Bayındırlık Bakanlığı ile İmar ve İskan Bakanlıkları 180 sayılı Kanun Hükmünde Kararname (KHK) ile birleştirilerek, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı adını almış ve 2011 yılına kadar bu şekilde görev yapmıştır<sup>87</sup>.

Ülkemizde kentsel alanlarda artan sorunlara çözüm üretmek amacıyla planlama ve imarla ilgili Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın yapısının ve yetkilerinin yeniden düzenlenmesi gerekmiş ve Bakanlık, 2011 yılında 644 sayılı KHK ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı olarak yeniden yapılandırılmıştır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın kurulmasıyla üst ölçekli planlama yetkisini kullanan bakanlıkların tek elde birleştirilerek, planlar konusunda yaşanan yetki karmaşasının önlenmesi amaçlanmıştır. Ayrıca planlamanın ve yapılaşmanın belli kurallara bağlanmasıyla kentleşmenin sağlanması ve kentleşmeyle beraber çevre ve doğanın korunması da hedeflenmiştir. Tüm bunlar içinde daha geniş yetkili bir bakanlığın kurulması öngörülmüştür.

Cumhuriyet döneminde planlama yapılarak kentleşmenin sağlanması amacıyla ilk düzenleme olarak sayılabilecek 24 Mart 1925 tarihli 583 sayılı İstimlak (Kamulaştırma) Kanunu hazırlanmıştır. Bu kanunla başkent Ankara'nın planlanarak geliştirilmesi amaçlanmıştır<sup>88</sup> ve bu nedenle belediyeye yüksek oranda kamulaştırma yetkisi tanınmıştır. Daha sonra ise kent planlaması için 1351 sayılı 1928 tarihli Ankara Şehri İmar Müdürlüğü Teşkilat ve Vazifelerine Dair Kanun hazırlanmıştır.

Yine 1580 Sayılı Belediyeler Kanunu (14.04.1930) ile 1351 sayılı Kanunda düzenlenen hükümler Belediye olan her yeri kapsayacak şekilde kabul edilerek,

---

<sup>86</sup> CİHANGİR ÇAMUR, Kübra / KIRNIK, Meryem, "Planlama ve İmar'a Ait Örgütlenme Yapısının Dönüşümü: Nafi'a Nezareti'nden Çevre ve Şehircilik Bakanlığına Evrilme Sürecinin İncelenmesi" 8 Kasım Dünya Şehircilik Günü 36.Kolokyumu, Ankara 2012, s. 43.

<sup>87</sup> Çevre ve Şehircilik Bakanlığı web sitesi, (<http://www.csb.gov.tr/>), Erişim : 01.03.2013.

<sup>88</sup> YAZMAN, Derya "Planlı Geçmişten Plansız Geleceğe", (<http://v3.arkitera.com/h46008-planli-gecmisten-plansiz-gelecege.html> e.t.), Erişim: 23.12.2012.

belediyelere ruhsat verme yetkisi tanınmıştır. Belediye Kanunu ile konut alanlarının bir plan dahilinde yapımı düzenlenmiştir. 1593 sayılı Umumi Hıfzısıhha Kanunu (24.04.1930) ile nüfusu 20.000 ve üzerinde olan kent ve kasaba belediyelerine müstakbel şehir projesi yapma zorunluluğu getirilerek<sup>89</sup>, konutların sağlık durumunun gözetilmesiyle ruhsatsız yapı faaliyetini yasaklamıştır. 2290 sayılı Belediye Yapı Yollar Kanunu (10.06.1933) ile genel ve uzun dönemleri kapsayan modern bir planlama anlayışı getirilmiştir.

Ayrıca 6785 sayılı İmar Kanunu (17.01.1957) ve 6830 sayılı İstimlak Kanunu (31.08.1956) gibi kanunlarla kent planlamasına ilişkin düzenlemeler öngörülmüştür. Yine 1961 Anayasa'sının Sağlık Hakkı kenar başlığını taşıyan 49.maddenin ikinci fıkrasında "Devlet yoksul veya dar gelirli ailelerin sağlık şartlarına uygun konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır" düzenlemesi getirilmek suretiyle içerik olarak kentsel dönüşümün sağlanmasını devletin bir görevi olarak belirtmiştir. Ancak bu düzenlemelere bakıldığında kent planlamasının amacının daha çok yol, sağlık şartlarının sağlanması gibi yeni bir devlet ve başkentinin inşasını amaç olarak esas alındığı gözlemlenmektedir<sup>90</sup>.

Daha sonraki yıllarda ise tarım politikaları ve sanayileşme sonucu köyden kente yönelen nüfus hareketleriyle özellikle büyükşehirlere yönelen yoğun nüfus akınları neticesinde arsa, konut, gecekondular, alt yapı, teknik donanım ve mali yardım gibi hususlara yönelik düzenlemelerinde getirildiği görülmektedir. Kentsel dönüşümün tetikleyicisi olan kırsaldan kente olan yoğun göç olgusu 1960 – 1990'lı yıllarda kontrol edilemez bir hal almıştır<sup>91</sup>.

1960'lı yıllardan sonra, Avrupa ve Amerika'da oluşan çevre bilinciyle ülkemizde de çevreye duyarlı yaklaşımlarla kentlerin planlanarak, kentleşmede yaşanan olumsuzlukların aşılabileceği ve insan yapısına uygun doğayla barışık,

---

<sup>89</sup> YILMAZ, Evrim " Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Politikaları ve TOKİ'nin Önlenemez Yükselişi" [http://www.academia.edu/2180307/Türkiyede\\_Kentsel\\_Donusum\\_politikalari\\_veTOKİnin\\_Onleneme\\_Yukselişie.t](http://www.academia.edu/2180307/Türkiyede_Kentsel_Donusum_politikalari_veTOKİnin_Onleneme_Yukselişie.t). Erişim: 01.03.2013.

<sup>90</sup> KAHRAMAN, Tayfun "Kentsel Mekana Ait Yasal Düzenlemelerin Yeni Tanımı : Ayrıcalık ve İstisna", 8 Kasım Dünya Şehircilik Günü 36. Kolokiyumu, Ankara, 2012, s. 10.

<sup>91</sup> ÜLGAR, s. 97.

yaşanabilir, sağlıklı, estetik ve tarihsel dokuya uygun kentlerin oluşturulması anlayışı yerleşmeye başlamıştır<sup>92</sup>.

Bu anlayışla beraber 1970'li yıllarda tarihi yapıların korunması ve çevrenin korunması amacıyla kentsel dönüşüm kavramının ülkemizdeki başlangıcını sağlayacak yasal güvenceler getirilmiştir. 25.04.1973 tarihinde 1710 sayılı Eski Eserler Kanunu çıkarılarak bu kanunla tarihi kentlerin korunması amacıyla sit alanı kararları verilmiştir.

Yoğun nüfus hareketlerinin kentlere yönelmesiyle ortaya çıkmış olan ve sayıları çok hızlı bir şekilde artan kaçak yapılaşmaların ve gecekonduların yapıların, konut açığının karşılanması ve sosyal devlet anlayışının gereği olarak affedilerek bu alanların yasal düzenlemeler yapılmak suretiyle düzenli konut alanları haline getirilmesi amacıyla 22.06.1948 yılında kabul edilen 5218 sayılı ilk İmar Affı Kanunu ile gecekonduların dönemi başlatılmıştır. Söz konusu kanundan sonra 13 İmar Affı Kanunu daha kabul edilerek, bu kanunlarla ruhsatsız ve düzensiz olarak inşa edilmiş olan konut alanlarında belediyelerin imarlı arsa üreterek konut ihtiyacının karşılanması ve gecekondulaşmaya son verilerek bu tür bölgelerin kentsel alanlara dahil edilmesi amaçlanmıştır. 3194 sayılı İmar Kanunu 09.05.1985 yılında kentlerimizin kontrol dışına çıkmış alanlarının ve gecekonduların önlenmesi ve planlı yapılaşma için yine kanunun gerekçesinde belirtildiği üzere : plan, fen ve çevre şartlarının birlikte değerlendirilmesi için ihdas edilmiştir<sup>93</sup>.

Ancak gecekonduların yasallaştırılarak buldukları alanların aff kanunları ile imar parseli haline getirilmesi kentlerin gelişmesini zorlaştırarak kentsel dönüşümde engellemiştir. Bu tür alanlar mevcut bir plan dahilinde oluşturulmadığından her ne kadar fiziksel bir iyileştirme sağlanmış olsa da sosyal ve ekonomik bir dönüşüm sağlamada yetersiz kalmıştır<sup>94</sup>. Kentsel dönüşüm

---

<sup>92</sup> ÜSTÜN, s. 31.

<sup>93</sup> ÜLGAR, s. 97.

<sup>94</sup> ÜSTÜN, s. 32.

uygulamaları bu anlamıyla kontrolsüz yapılaşan alanların yenilenmesi için insan ve fen ögesinin birlikte değerlendirilmesi için çıkarılmıştır<sup>95</sup>.

## **C- 6306 SAYILI KANUNDAN ÖNCE KENTSEL DÖNÜŞÜM AMACIYLA KULLANILAN YASAL DÜZENLEMELER**

Türkiye’de kentsel dönüşüm adıyla anılmasada kentsel dönüşümü sağlayan uygulamaların gerçekleştirilmesini sağlayacak olan yasal düzenlemeler mevcut olmuştur. Sözkonusu yasal düzenlemeler kentsel dönüşüm kavramına doğrudan yer vermemekle beraber dolaylı olarak kentsel dönüşüm uygulamalarına dayanak teşkil etmektedirler.

### **1- 3194 Sayılı İmar Kanunu**

Ülkemizde şehirlerin planlanmasına esas alınacak kanun 03.05.1985 tarih ve 3194 sayılı İmar Kanunu’dur. İmar Kanunu’nun 1.maddesine göre yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların; plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak amacıyla İmar Kanunu düzenlenmiştir. Buna göre kanunun amacı öncelikle yerleşme yerlerinin planlara uygun şekilde oluşturulmasını

<sup>95</sup> 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun, Kentsel Dönüşüm Kanununun Amacı; “Kenti dönüştürme uygulamalarının gerekçelerine bakıldığında, amaç ve hedeflerinin ne olduğu da anlaşılacaktır. Gereçede ortaya konulan eksiklik, aksaklık ya da risklerin ortadan kaldırılması suretiyle kamu yararının sağlanması dönüştürme ve dönüşüm uygulamalarının amacını, bahse konu sorunların giderilmesi ise uygulamaların hedeflerini oluşturmaktadır. Bununla birlikte, kentsel dönüşüm ya da kenti dönüştürme faaliyetlerinin hedeflerinin, toplumsal yaşama ve şehre sağlamış olduğu fayda bakımından başlıklandırmak mümkündür. Buna göre;

i. Kent içindeki terk edilmiş çöküntü alanlarının canlandırması suretiyle ekonomik, sosyal ve idari sorunların çözüme kavuşturulması sağlanacaktır.

ii. Kentin sağlıklı ve etkili bir şekilde geliştirilmesi mümkün olacaktır. Şehrin sağlıklı yapılaşmamış olması ya da sonradan bu niteliğinin kaybedilmesi, üstesinden gelinmesi gereken bir sorun olarak karşımıza çıkmakta olduğundan, kentsel dönüşüm ya da kenti dönüştürme uygulamalarında sağlıklı hale getirilme veya etkili bir şekilde geliştirilme hedefler arasında yer alacaktır.

iii. Kent ekonomisinin güçlendirmesi, kentsel dönüşüm ya da dönüştürmenin ekonomik boyutunu ifade etmektedir. Kenti dönüştürme girişimlerinin başarısındaki belirleyici faktör, dönüşümün yeterli ekonomik kaynağa sahip olup olmasıdır.

iv. Kentsel yaşam kalitesinin ve toplumda yaşam tatmininin artırılması sağlanmaktadır. Kent yaşamının insanları mutlu etmesi, beklentilere ve standartlara uygun bir yapılanmanın hâkim olmasıyla mümkün olacaktır” (<http://www.yargitay.gov.tr/abproje/belge/conf8/kentselDonusumMevzHukuksalDegerlendirmeN.Colak.pdf>) Erişim: 03.02.2015.



sağlamaktır. Yine 2. Maddesine göre ise belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında kalan yerlerde yapılacak planlar ile inşa edilecek resmi ve özel bütün yapıların İmar Kanunu hükümlerine tabi olacağı ifade edilerek, yerleşme yerlerinin ve yapıların hukuk kurallarına uygun olarak oluşturulması amaç edinilmiştir<sup>96</sup>.

Kanunun 3.maddesinde ise herhangi bir saha, her ölçekteki plan esaslarına, bulunduğu bölgenin şartlarına ve yönetmelik hükümlere aykırı maksatlar için kullanılamaz denilmek suretiyle kanunun plansız, düzensiz ve kendiliğinden oluşan yapılanmalara izin vermeyeceği belirtilmektedir.

Bu hükümler gözönünde bulundurulduğunda planlamanın amacının kamu yararı olduğu görülecektir. Bu amaç doğrultusunda da planlamaları gerçekleştiren İmar Kanunu'nun plansız yerleşmelere müsaade etmeyeceği ve plansız yapıların önüne geçmeyi hedef olarak belirlediği görülmektedir.

Zaten imar planlamasının tanımı yapılırken ; yerleşim yerlerinin fiziksel ve coğrafi özellikleri ile toplumsal ve ekonomik tüm özelliklerinin, buldukları bölgede etkili olan bütün şartlarla beraber belirlenerek, gelecekte doğacak ihtiyaçları öngörmeye çalışarak, yapılacak hizmetleri bu öngörülere göre ayarlama fiili olarak tanımlanmaktadır<sup>97</sup>.

İmar Kanunu, anılan anlamda yapılacak planlamalar ile kentsel dönüşüm uygulamalarına dayanak teşkil edebilir<sup>98</sup>. Ancak İmar Kanunu tek başına kent sorunlarını çözmeye yönelik hükümler içermemektedir. Örneğin gecekondulaşma, konut inşası gibi sorunların çözümü hususunda düzenlemeler ihtiva etmemektedir. İmar Kanunu'na uygun olarak oluşturulan imar planları şehirlerin gelecekteki yerleşim alanlarını düzenlemekte, dolayısıyla gelecekte oluşabilmesi muhtemel sorunların daha başlangıçta ortaya çıkmalarını engelleme amacıyla yapılmaktadırlar. Nitekim İmar Kanunu düzensiz yerleşmelerin, konut, gecekondulaşma ve bunun gibi sorunların gelecekte meydana gelmesinin önlenmesi amacıyla kanunkoyucu tarafından kabul edilmiştir.

---

<sup>96</sup> ÜSTÜN, s. 109.

<sup>97</sup> KALABALIK, Halil, İmar Hukuku, (Planlama, Arsa, Yapı, Koruma), Ankara, 2005. s. 45.

<sup>98</sup> Melikşah YASIN, "Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Hukuki Boyutu" Türkiye Barolar Birliği Dergisi, Sayı: 60, 2005, s. 112.

İmar Kanununda yer alan hükümlere uyulmaması, sözkonusu kuralların suistimal edilmesi ve yöneticilerinde bu suistimallere çeşitli sebeplerle göz yumması sonucunda oluşan plansız yerleşim alanlarında bugünkü anlamda bir kentsel dönüşümün gerçekleştirilmesine ihtiyaç duyulmuştur<sup>99</sup>.

Sonuç olarak imar planları kentsel dönüşümlerin gerçekleştirilmesinde kullanılan araçlardandır. Ancak yapılan planlar tek başına kentsel dönüşümü gerçekleştirmeye her zaman kafi gelmemektedir. Henüz yerleşmelerin gerçekleşmemiş olduğu yerlerde yapılacak imar planları ile planlı yapılaşma ve yerleşim alanlarının sağlanmasıyla kent sorunlarının oluşmamasını sağlamak mümkün olmakla birlikte, yapılaşmaların mevcut olduğu alanlarda kentsel dönüşümlerin sağlanmasında planlama yetersiz kalmaktadır. Ancak yine de İmar Kanununda yer alan bazı düzenlemelerle plansız yapılaşmış alanlarda yeni düzenlemeler yapılabilmekte ve bu suretle kentsel dönüşüm sağlanabilmektedir. İmar Kanunu Madde 18 uygulamasıyla<sup>100</sup> plansız yapılaşmış yerleşim alanlarının yeniden düzenlenmesi; yeşil alan, yol, park, okul alanı, ibadet alanı gibi donatı alanlarının oluşturulmasına imkân tanınmaktadır. Yine, imar planlarında zaman içinde oluşabilecek eksikliklerin, yetersizliklerin meydana gelmesi durumunda yeni ihtiyaçların karşılanması amacıyla revizyon imar planları<sup>101</sup> yapılmak suretiyle kentsel dönüşüm imkanı sağlanabilmektedir<sup>102</sup>.

## 2- 775 Sayılı Gecekondu Kanunu

Ülkemizde gecekondu olarak tabir edilen yapılar özellikle kent merkezlerinin dışında, denetimden uzak alanlarda henüz belediye hizmetlerinin sağlanmadığı, alt

<sup>99</sup> ÜSTÜN, s. 110.

<sup>100</sup> İmar Kanunu Madde 18: *“İmar hududu içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazileri malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakati aranmaksızın, birbirleri ile, yol fazlaları ile, kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden imar planına uygun ada veya parsellere ayırmaya, müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya ve re’sen tescil işlemlerini yaptırmaya belediyeler yetkilidir. Sözü edilen yerler belediye ve mücavir alan dışında ise yukarıda belirtilen yetkiler valilikçe kullanılır...”*.

<sup>101</sup> Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik Madde 3: *“Her tür ve ölçekteki planın ihtiyaca cevap vermediği veya uygulanmasının mümkün olmadığı veya sorun yarattığı durumlar ile üst ölçek plankararlarına uygunluğun sağlanması amacıyla planın tamamının veya plan ana kararlarını etkileyecek bir kısmının yenilenmesi sonucu elde edilen plandır”*.

<sup>102</sup> KALABALIK “İmar Hukuku”, s. 63.

yapının düzenlenmediği bu nedenle sağlıklı olan ortamlarda inşa edilmekteydi. Kent merkezlerinin dışına inşa edildiklerinden dolayı kentler büyüme noktasına geldiğinde karşısına plansız, sağlıklı ve düzensiz yapı toplulukları olarak çıkmaktaydı<sup>103</sup>. 20.07.1966 tarihli Gecekondu Kanunu'nun kabulüyle gecekondu yapımı yerine insanların sağlıklı ve düzenli yapılar inşa edilerek hem daha iyi yaşam koşullarının sağlanması hem de düzenli bir kentleşmenin sağlanması amaçlanmıştır. Gecekondu sorununa karşı gecekondu önleme bölgeleri belirlenmiş ve gecekondu yapımının önlenmesi hedeflenmiştir<sup>104</sup>.

Gecekondu Kanunu'nun amacı madde 1'de « mevcut gecekonduların ıslahı, tasfiyesi ve yeniden gecekondu yapımının önlenmesi olarak belirtilmiştir. » Buna göre gecekondu şeklinde kaçak olarak başkasına ait arazi üzerine inşa edilmiş bulunan yapıların öncelikle ıslah edilerek kullanılması mümkün ise bu tür yapılar belli standartlara kavuşturularak kullanılmaya devam edilmesi öngörülmüştür. Ancak ıslah edilmekle dahi kullanılamayacak durumda olan yapıların veya tarihi eserlerin etrafında toplanarak bu tür eserlerin değerini azaltıcı etki taşıyan yapıların ise tasfiye edilerek yıkılması ve ortadan kaldırılması amaç olarak belirlenmiştir.

Yine kanunun en önemli amaçlarından biride önlemedir. Önleme ile yasa koyucu öncelikle sözkonusu yapıları yıkmak suretiyle önleme yapılmasını ve yine sağlıklı konutların yapılarak halka arzı şekliyle gecekondulaşmanın önlenmesini amaç edinmektedir. Bu anlamda gecekondu kanunu ile öncelikle « iyileştirme », mevcut yapılaşmanın dışında yeni alanların oluşmaması için « önleme » nihayetinde yapılaşmış sağlıklı alanların « ortadan kaldırma ve yeniden inşaa etme » yöntemi olarak benimsenmiştir<sup>105</sup>.

Gecekondu Kanununun 2. Maddesine göre ise gecekondu terimiyle imar ve yapı işlerini düzenleyen mevzuata ve genel hükümlere bağlı kalınmaksızın, kendisine

---

<sup>103</sup> ÜSTÜN, s. 111.

<sup>104</sup> YAMAN, s. 109.

<sup>105</sup> YAMAN, s. 110.

ait olmayan arazi ve arsalar üzerinde, sahibinin rızası alınmadan yapılan izinsiz yapılar kastedilmektedir. Bu araziler genellikle devlete ait olan arazilerdir<sup>106</sup>.

Bu kanunun içerdiği düzenlemelere göre kamu veya özel kişilerin arazileri üzerine, arazi sahibinin bilgisi ve isteği dışında inşa edilen yapılarla, imar planlarıyla düzenlenmemiş yerlerde veya imar planları mevcut ise bunlara aykırı olarak imar izni alınmaksızın inşa edilen yapılar gecekondu olarak tabir edilmekte ve kabul edilmektedir.

Gecekondu Kanunu kentsel dönüşümü sağlamakta tek başına yeterli olan bir düzenleme olmamakla beraber en azından gecekonduların iyileştirilmesi, bunun mümkün olmadığı durumlarda yıkılması ve bu yapılarda yaşayan kişilere arsa tahsis edilmesi, konut yapmak isteyen kişilere teknik ve maddi katkı sağlanması şeklindeki düzenlemeleri ile özellikle büyükşehirlerin planlı yapılaşmasının ve konut sorununa çözüm olması amacıyla düzenlenmiştir<sup>107</sup>. Ancak bu kanunla kentlerin şehircilik ilkelerine ve planlı şehirleşme ilkelerine göre oluşturulması sağlanamamıştır. Bilakis gecekondu aflatıyla mevcut yapılara meşruiyet kazandırılması gecekondu yapımını daha da özendirilmiş ve çarpık şehirlerin oluşumunu hızlandırmıştır<sup>108</sup>. Dolayısıyla bu kanunla kentsel dönüşüm sağlanamadığı gibi gecekondularında tasfiyesi ile yapımının engellenmesi de sağlanamamıştır.

### 3- İmar Affı Kanunları

Plansız ve kaçak olarak inşa edilmiş yapılarla ilgili diğer düzenlemeler 2981 sayılı Kanunla<sup>109</sup> öngörülmüştür. 24.02.1984 tarihli İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun adıyla anılan bu kanunun amacı İmar ve Gecekondu Mevzuatına aykırı inşa edilmiş veya inşa edilmekte olan bütün yapılara uygulanacak işlemleri düzenlemek olarak belirlenmiştir. Buna göre İmar mevzuatına aykırı inşa edilmiş veya edilmekte olan yapılarla gecekondu üç gruba ayrılarak tasnif edilmiştir. Birinci gruptaki yapılar muhafaza edilecek yapılar olarak

<sup>106</sup> YASİN, s. 113.

<sup>107</sup> YASİN, ss: 113-114.

<sup>108</sup> ÜSTÜN, s. 113.

<sup>109</sup> RG, 08.03.1984, S. 18335

ayrılmıştır. Diğer gruptakiler ise ıslah edilerek korunacak olan yapılar olarak ayrılmıştır. Son grupta ise bu kanunun düzenlemelerinden yararlanamayacak olan yapılar olarak ayrılmıştır. Birinci ve ikinci gruptaki yapılar Kanunla belirlenen yükümlülükleri yerine getirdikleri takdirde ruhsat ve kullanım izni alınarak muhafaza edilmektedir. Dolayısıyla bu kanun aslında bir imar affi kanunudur. Bu özelliği nedeniyle kentsel dönüşümü

sağlamaktan uzaktır. Daha çok hukuka aykırı şekilde inşa edilmiş yapılara hukuki uygunluk sebebi olarak kullanılmıştır<sup>110</sup>.

Bu kanunun amacını gerçekleştirmek üzere Islah İmar Planları hazırlanarak plansız olarak oluşmuş ve sağlıklı yapı koşullarında bulunan yerleşim yerlerinin düzenli ve sağlıklı ortamlara dönüştürülmesi amaçlanmıştır. Islah imar planı ilk kez 2805 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Olarak Yapılan Yapılara Uygulanacak İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanunu'nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanunda düzenlenmiştir. Adı geçen Kanunun içerdiği düzenlemelere göre ıslah imar planları düzensiz ve sağlıklı biçimde oluşmuş yapı topluluklarının veya yerleşme alanlarının, sınırları belli edilmek suretiyle, mevcut durumuda dikkate alınarak, dengeli, sürekli ve sağlıklı hale getirilmesi amacıyla yapılan imar planları olarak belirtilmiştir.

Islah imar planları ile kaçak ve imar planlarına aykırı inşa edilmiş yapı sahiplerinin yapıları ruhsatlı hale getirilmeye çalışılmıştır. Kentsel dönüşüm aracı olarak kullanılacak olan bu yasa sadece gecekondu bölgelerinde kaçak olarak inşa edilmiş olan yapıları düzenli konut alanlarına dönüştürmek için ve mülkiyet sorunlarını çözmek için yapılmış ve bu nedenle kentsel dönüşümü gerçekleştirememiştir. Bu niteliği itibarıyla bir İmar Affi mevzuatı olmaktan öteye gidememiştir.

---

<sup>110</sup> ÜSTÜN, s. 115.

#### 4- 2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu

Toplu Konut Kanunu gecekondulaşmayı ve düzensiz kentleşmeyi tetikleyen konut ihtiyacının karşılanması amacıyla kabul edilmiş yasal düzenlemelerden biridir. 02.03.1984 tarihinde kabul edilen Toplu Konut Kanunu ile konut ihtiyacının karşılanması ve sağlıksız yapılaşmanın önüne geçilmesi amaç olarak benimsenmiştir<sup>111</sup>. Yine amaçlarının sağlanması için Toplu Konut İdaresi başkanlığının (TOKİ) gecekonduların tasfiyesine veya iyileştirilerek yeniden kazanımına yönelik olarak gecekonduların dönüşüm projeleri geliştirilebileceği, inşaat uygulamaları ve finansman düzenlemeleri yapabileceği kanunda belirtilmiştir. Kanunun diğer bir hedefi de tarihi ve kültürel değerlerin korunması ve yenilenmesi olarak ifade edilmiştir<sup>112</sup>.

Toplu Konut Kanunu ile getirilen düzenlemelere bakıldığında kentsel dönüşümün gerçekleştirilmesi için bu düzenlemelerin bir araç olarak kullanılabileceği görülmektedir. Ancak bu düzenlemeler daha çok ucuz konut temin edilmesi, alt yapı hizmetlerinin sağlanması ve arsa üretimi gibi konulara yönelik olduğundan kentsel dönüşüm gibi fiziksel sorunların yanında sosyal ve ekonomik boyutları da bulunan bir uygulamayı gerçekleştirmek için tek başına yeterli olmamaktadır<sup>113</sup>.

Ancak yukarıda anılan diğer kanuni düzenlemeler gibi Toplu Konut Kanununda kentsel dönüşümün gerçekleştirilmesi için dolaylı olarak kullanılan yardımcı düzenlemelerdir. Ayrıca, kanun imar planları yapma konusunda belediyelerden bağımsız bir şekilde karar alma, belirli bölgelerin imar planlarını yapma konusunda bağımsız hareket etme hususunda TOKİ'ye imkan verilmiştir. Bakanlık tarafından mevcut 3194 sayılı İmar Kanunu düzenlemesi dışında 2985 sayılı Toplu Konut Yasası ile imar planları yapma ve onaylama imkanı getirilmiştir<sup>114</sup>.

---

<sup>111</sup> YASİN, s. 115.

<sup>112</sup> YAMAN, s. 111.

<sup>113</sup> YASİN, s. 115.

<sup>114</sup> "Başkanlık, gecekonduların dönüşüm projesi uygulayacağı alanlarda veya mülkiyeti kendisine ait arsa ve arazilerde veya valiliklerce toplu konut iskan sahası olarak belirlenen alanlarda çevre ve imar bütünlüğünü bozmayacak şekilde her tür ve ölçekteki planlar ile imar planlarını yapmaya, yaptırmaya ve tadil etmeye yetkilidir. Bu planlar, büyükşehir belediye sınırları

Böylelikle TOKİ kentsel dönüşüm alanlarında imar planlarını yapma gereği duyduğunda kamulaştırma yetkisi de dahil olmak üzere yetki kullanması bakımından yetkilendirilmiştir.

## **D- YEREL YÖNETİM KANUNLARINDA KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARI**

### **1- 5272 Sayılı Belediye Kanunu**

Ülkemizde 6306 sayılı kanunun kabulünden önce kentsel dönüşümün uygulanmasına ilişkin olarak kentsel dönüşüm projelerinin yapılmasını ve uygulanmasını gösteren genel bir kanun bulunmamakta idi. Kentsel dönüşüm uygulamalarında yetkili kurum olarak belediyeler 5272 sayılı Belediye Kanunu'da<sup>115</sup> gösterilmiştir. 2005 tarihli 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun kabulüyle yürürlükten kaldırılan bu Kanunu'nun 73. Maddesine göre Büyükşehir Belediyeleri, Büyükşehir belediyeleri içindeki ilçe ve ilk kademe belediyeleri ve il belediyeleri ile nüfusu 50.000'in üzerindeki belediyeler kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulamakta yetkili kılınmıştır. Ancak bu kanunda nüfusu 50.000 in altında olan belediyelere kentsel dönüşüm yetkisi tanınmamıştı. Bu kanun nüfusu az olan belediyelerinde kentsel dönüşümüne ihtiyaç duyabileceği yönünden<sup>116</sup> ve Büyükşehir Belediyesi olan yerlerde ilçe belediyeleri ile büyükşehir belediyelerin kentsel dönüşümü gerçekleştirme bakımından yetki karmaşasına yol açabileceği yönünden eleştirilmiştir.

---

içerisinde kalan alanlar için büyükşehir belediye meclisi tarafından, il ve ilçe belediye sınırları ile mücavir alanları içerisinde kalan alanlar için ilgili belediye meclisleri tarafından, beldelerde ve diğer yerlerde ilgili valilik tarafından, planların belediyelere veya valiliğe intikal ettiği tarihten itibaren üç ay içerisinde aynen veya değiştirilerek onaylanır. Belediyeler ve valilik tarafından üç ay içerisinde onaylanmayan planlar Başkanlık tarafından re'sen onaylanır. Belediyeler, valilik veya Başkanlık tarafından onaylanan bu planlar; askı, ilan ve itiraza dair kararlar da dahil olmak üzere 3194 sayılı İmar Kanunu hükümlerine göre belediyeler ve ilgili kamu kurumları tarafından yapılacak tüm işlemler Başkanlık tarafından re'sen yapılmak suretiyle yürürlüğe konur. Başkanlık kanundaki görevleri çerçevesinde gerçek ve tüzel kişilere ait arazi ve arsaları ve bunların içerisinde veya üzerinde bulunan her türlü eklenti ve yapıları kamulaştırmaya yetkilidir. Başkanlık tarafından yapılacak kamulaştırmalar, 4.11.1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 3 üncü maddesinin ikinci fıkrasındaki iskân projelerinin gerçekleştirilmesi amaçlı kamulaştırma sayılır (<http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.2985.pdf>) Erişim: 19.11.2015.

<sup>115</sup> RG. S. 25680.

<sup>116</sup> YASİN, s. 122.

## 2- 5393 Sayılı Belediye Kanunu

5272 sayılı kanundan 7 ay sonra kabul edilen 03.07.2005 Tarihli yeni Belediye Kanunu'nun 73. Maddesi ile belediyelerin kentsel dönüşüm ve bu yöndeki uygulamaları gerçekleştirmeye yetkili oldukları kabul edilmiştir<sup>117</sup>. Bu maddedeki düzenlemeleri gerçekleştirmede yetki nüfus ayrımı yapılmaksızın ve büyükşehir belediyesi ile ilçe belediyesi ayrımı yapılmaksızın tüm belediyelere tanınmıştır. Yine 73. Madde ile kentsel dönüşümüne konu olacak alanların meclis üye tam sayısının salt çoğunluğunun kararı ile belirleneceği ifade edilmiştir<sup>118</sup>.

Belediyelere kentsel dönüşüm yetkisi tanınırken hangi amaçlarla kentsel dönüşümüne gidebileceği de düzenlenmiş ve kentin gelişimine uygun olarak eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek, konut alanları, sanayi ve ticaret alanları, teknoloji parkları ve sosyal donatılar oluşturmak, deprem riskine karşı tedbirler almak veya kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulanabileceği belirtilmiştir<sup>119</sup>.

<sup>117</sup> Danş. 6. D., T. 08.02.2010, E. 2008/3452, K. 2010/1119; "... Yukarıda aktarılan hukuki durum ve maddi olay birlikte değerlendirildiğinde, davacı tarafından iptali istenilen ve taşınmazları da kapsayan alanda 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73. maddesi uyarınca Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı ilan edilmesi yolunda hazırlanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli nazım ve uygulama imar planlarının kabulüne ilişkin büyükşehir belediye meclisinin 13.04.2006 günlü, 220 sayılı kararı ile bu meclis kararları doğrultusunda Kültürlü Sıcaksu Kentsel Dönüşüm Projesi Alanında uygulama hüküm ve esaslarının belirlenmesine ilişkin büyükşehir belediye encümeninin 27.11.2007 günlü, 1020 sayılı kararının uygulanması amacıyla büyükşehir belediye başkanlığınca tesis edilen 27.11.2007 günlü, 310 sayılı işlem, davacı taşınmazlarının hukuki durumunu değiştiren, idari davaya konu olabilecek kesin ve yürütülebilir işlem niteliğinde olduğundan, İdare Mahkemesince işin esasının incelenmesi suretiyle karar verilmesi gerekirken aksi yönde verilen temyize kararda isabet görülmemiştir", ÇAKALLI, s. 177

<sup>118</sup> YAMAN, s. 118.

<sup>119</sup> 5393 Sayılı Belediye Kanununun 17.06.2010 tarihli 5998 sayılı Kanun 1. Maddesi ile yapılan değişiklikle Belediyelerin kentsel dönüşüm konusunda yetkilendirilmiştir; "Belediye, belediye meclisi kararıyla; konut alanları, sanayi alanları, ticaret alanları, teknoloji parkları, kamu hizmeti alanları, rekreasyon alanları ve her türlü sosyal donatı alanları oluşturmak, eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek, kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak veya deprem riskine karşı tedbirler almak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir. Bir alanın kentsel dönüşüm ve gelişim alanı olarak ilan edilebilmesi için yukarıda sayılan hususlardan birinin veya bir kaçının gerçekleşmesi ve bu alanın belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde bulunması şarttır. Ancak, kamunun mülkiyetinde veya kullanımında olan yerlerde kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı ilan edilebilmesi ve uygulama yapılabilmesi için ilgili belediyenin talebi ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığının teklifi



Yine bir yerin kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı olarak ilan edilebilmesi için ; o yerin belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde bulunması ve en az ellibin metrekare olması şartı getirilmiştir. 5998 sayılı Kanun 1. Maddesi ile yapılan değişiklik ile 5393 sayılı Belediye Kanununun 73. Maddesine ek yapılmıştır.<sup>120</sup> Böylelikle Büyükşehir belediyesi kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan etmeye yetkili hale gelmiştir<sup>121</sup>.

### 3- 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu

Büyükşehir Belediyesi Kanunu’unda Büyükşehir Belediyelerinin görev ve sorumlulukları 7. Maddede düzenlenmiştir. Bu maddenin 1. Fıkrasının e bendinde belirtilen maddelere 21.04.2005 tarihli 5335 sayılı kanunla Belediye Kanunu’nun 73. Maddesinde eklenmesiyle beraber bu madde ile belediyelere tanınan yetkilerin kullanılmasında büyükşehir belediyelerinin yetki, görev ve sorumlulukları arasında yer almıştır.

Bununla beraber kentsel dönüşüm ve gelişim projelerinin yapılması ve uygulanmasında büyükşehir belediyesi sınırları içinde büyükşehir belediyeleri veya ilçe belediyelerinden hangisinin nerede yetkili olacakları bu kanunda da açıkça düzenlenmemiştir.

---

120 üzerine Bakanlar Kurulunca bu yönde karar alınması şarttır. (<http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.5393.pdf>) Erişim: 21.11.2015.

Danş. 6. D., T. 27.06.2013, E. 2012/2757, K. 2013/4563 ; “... 2577 sayılı Kanun uyarınca davanın esaslan incelenebilmesi için dava konusu işlemin kesin ve yürütülebilir nitelikte bulunması, yani varolan hukuk düzeninde etki yaratması, hukuki sonuçların ortaya çıkarılması yönündeki iradenin açıklanmış olması ve başka bir makam ve mercinin onayına ihtiyaç göstermeksizin hukuk düzeninde değişiklikler meydana getirmesi gerekmektedir. 5393 sayılı Belediye Kanunu’nun Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı, başlıklı 73. maddesinde; (Değişik madde: 17.06.201-5998 Sayılı Kanun 1. m.) Belediye, belediye meclisi kararıyla, konut alanları, sanayi alanları, ticaret alanları, teknoloji parkları, kamu hizmeti alanları, rekreasyon alanları ve her türlü sosyal donatı alanları oluşturmak, eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve retore etmek, kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak veya deprem riskine karşı tedbirler almak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir. Bir alanın kentsel dönüşüm ve gelişim alanı olarak ilan edilebilmesi için yukarıda sayılan hususlardan birinin veya bir kaçının gerçekleşmesi ve bu alanın belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde bulunması şarttır. Ancak, kamunun mülkiyetinde veya kullanımında olan yerlerde kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı ilan edilebilmesi ve uygulama yapılabilmesi Bakanlar Kurulu kararına bağlıdır”, ÇAKALLI, s. 180.

121 YAMAN, ss: 120 – 121.

## E- KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN DOĞRUDAN DÜZENLENDİĞİ YASAL DÜZENLEMELER

Ülkemizde adı konmadan gerçekleştirilen birtakım kentsel dönüşümlerden sonra 1999 tarihli Marmara depremiyle beraber bugün anladığımız anlamıyla ‘‘kentsel dönüşüm’’ tabiri kullanılmaya başlanmıştır. Kavram olarak ilk kez 5104 sayılı Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu’nda<sup>122</sup> kullanılmakla beraber kentsel dönüşümün uygulanmasını sağlayan yasal düzenlemeler bu kanundan önce de mevcuttu. Ancak 5104 sayılı kanunla beraber kentsel dönüşüm kavramına doğrudan yer veren yasal düzenlemeler kabul edilmiştir.

### 1- 5104 Sayılı Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu

Kuzey Ankara kent girişinde protokol yolu olarak anılan Esenboğa Havalimanı’ndan şehre gelen yolun ve çevresindeki alanlarda uygulanacak olan kentsel dönüşüm projesinde uygulayıcıların kim olacağı ve projenin esasları ile gelir ve finansmanı gibi konuların özel olarak düzenlendiği ve kentsel dönüşüm tabirinin ülkemizde ilk kez kullanıldığı yasal düzenlemedir. Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Yasasıdır. TOKİ ile Ankara Büyükşehir Belediyesi’nin birlikte yürüttüğü büyük ve önemli bir prestij projesidir<sup>123</sup>.

Sözkonusu kanunun amacı 1. Maddesinde « kuzey Ankara girişi ve çevresini kapsayan alanlarda kentsel dönüşüm projesi çerçevesinde fiziksel durumun ve çevre görüntüsünün geliştirilmesi, güzelleştirilmesi ve daha sağlıklı bir yerleşim düzeni sağlanması ile kentsel yaşam düzeyinin yükseltilmesi olarak belirtilmiştir. Bir bölge için oluşturulmuş ilk özel proje niteliği taşıyan bu kanuna göre Ankara Büyükşehir Belediyesi, proje alanında kalan bölgede uygulama, imar ve ruhsat gibi tüm izin ve yetkilerin kullanılmasında yetkili kılınmıştır. Ancak Büyükşehir Belediyesinin hazırlayacağı 1/5000 lik nazım imar planları Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından onaylandıktan sonra yürürlüğe girer. Bu kanunla devredilen yetkilerin projenin bitiminde ilgili ilçe belediyeleri ve kamu kurumlarına devredileceği de hüküm altına alınmıştır. Bu konuda öngörülen amaç projenin uygulanacağı alanda

<sup>122</sup> RG. 12.03.2004, S. 25400.

<sup>123</sup> YAMAN, ss: 113 - 114

plan bütünlüğünün sağlanması ve sürat sağlanabilmesi için yetkilerin tek elde toplanmasıdır. Yine bu kanunda Ankara Büyükşehir Belediyesi projede kullanılacak taşınmazların edinilmesinde hak sahipleri ile anlaşma yapmaya ve gerekli durumlarda kamulaştırma yoluna gitmeye de yetkilidir. Bu anlamda uygulama bölgesinde mevcut her türlü imar planları yok sayılmıştır. Yasada belirlenen ilkelere göre sosyal donatı alanları, özel ve resmi her türlü yapılaşma usul ve esaslarını kapsayacak şekilde düzenlenmiştir<sup>124</sup>.

5104 sayılı kanunla projenin kapsamı, projenin gerçekleştirilmesindeki yetki ve yönetim, arazi ve arsa düzenlemelerinde uygulanacak olan yöntemler, projenin gerçekleştirilmesinde gerekli olan finansman ve elde edilecek gelirlerin dağılımı ayrıntılı olarak düzenlenmiştir. Yine bu kanunda hüküm bulunmayan hallerde hangi kanunlara göre projenin yürütüleceği açıkça belirtilerek kentsel dönüşüm gerçekleştirilmiştir. Ayrıca kanunun uygulama esas ve usullerine ilişkin olarak Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Yönetmeliği'nde <sup>125</sup> çıkartılmak suretiyle proje uygulamaya geçirilmiştir.

## **2- 5366 Sayılı Yıpranan Tarihi Ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması Ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun**

5366 sayılı kanunun amacı 1. Maddesinde yıpranan ve özelliğini kaybetmeye yüz tutmuş ; kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurullarınca sit alanı olarak tescil ve ilan edilen bölgeler ile bu bölgelere ait koruma alanlarının, bölgenin gelişimine uygun olarak yeniden inşa ve restore edilerek, bu bölgelerde konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturulması, tabii afet risklerine karşı tedbirler alınması, tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılması olarak belirlenmiştir. Bu düzenleme ile büyükşehir belediyeleri, büyükşehir belediyeleri sınırları içindeki ilçe ve ilk kademe belediyeleri, il, ilçe ve nüfusu 50.000 üzerindeki belediyeler ile belediyelerin yetki alanı dışında kalan yerlerde de il özel idareleri yetkili kılınmıştır. İl özel idarelerinde il genel meclisi,

---

<sup>124</sup> YAMAN, s. 114

<sup>125</sup> R.G. 14.04.2006, S. 26139

belediyelerde belediye meclisi üye tam sayısının salt çoğunluğunun kararı ile yenileme alanları belirlenir ve bu kararlar Bakanlar Kuruluna sunulur. Büyükşehirlerde ise ilçe ve ilk kademe belediye meclisleri tarafından alınan bu kararlar Büyükşehir belediye meclisi tarafından onaylanması halinde Bakanlar Kuruluna sunulur. Bakanlar Kurulu projenin uygulanıp uygulanmayacağına üç ay içinde karar verir<sup>126</sup>.

Sözkonusu kanun Türkiye Büyük Millet Meclisi Başkanlığı'na "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Kanunu Tasarısı" adı ile sunulmuş ancak tasarıda yer alan düzenlemelerin kentleri dönüştürmeye yeterli olmayacağı ancak bazı kentlerde tarihi ve kültürel dokunun yok olma riski olduğu, buralarla ilgili olarak yerel yönetimlerin yetkisi bulunmadığından acil olarak düzenleme yapılması gerektiği belirtilerek bu günkü anlam ve kapsamıyla yasalaşmıştır. Kanunda ifade edilen yenileme sadece tarihi ve kültürel varlıkların korunması amacıyla hasredilerek sit alanı olarak ilan edilmiş alanlarda bir dönüşüm gerçekleştirilmesini sağlamaktadır.

## II- KENTSEL DÖNÜŞÜM VE MÜLKİYET

### A- MÜLKİYET HAKKI KAVRAMI

#### 1- Tanım

Mülkiyet hakkı, eşya üzerindeki egemenlik hakkı olarak tanımlanabilir. Eşya üzerinde kimin, hangi kurallara göre egemen olduğu ve bu egemenliğin nasıl korunacağı mülkiyet kavramı ile belirlenmektedir.<sup>127</sup> Ayrıca mülkiyetin konusu eşyadır. Türk Medeni Kanununa göre; üzerinde bireysel egemenlik sağlanabilen, ekonomik değeri olan cismani varlıklar eşya olarak tanımlanmıştır.<sup>128</sup> Mülkiyet hakkı, Arapça kökeninden gelen anlamı ile malik, hak sahibi olmayı ifade etmektedir. Yine Latince de mülkiyet sahibi, yöneten anlamına gelen dominium ve

<sup>126</sup> YAMAN, ss: 114 – 117.

<sup>127</sup> HATEMİ, Hüseyin / SEROZAN, Rona / ARPACI, Abdülkadir, Eşya Hukuku, Filiz Kitabevi, İstanbul 1991, s. 3.

<sup>128</sup> FENDOĞLU, Hasan Tahsin, Hukuk Tarihimizde Temel Haklar, Mimoza Basım Yayım, Konya 1994, s. 141.

proprietas kelimeleri ile ifa edilmektedir. Ayrıca İngilizce 'de property ve Fransızca 'da propriete kelimeleri Latince ifadesinden türemiştir.<sup>129</sup> Bu tanımlamalar mülkiyet hakkını eşya üzerindeki hâkimiyet olarak tanımlamıştır.<sup>130</sup>

Mülkiyet hakkı kavramı ile şey üzerinde sahiplik söz konusu olmaktadır. Bu bakımdan şey; ayni ve ayni olmayan olabilir. Örneğin fikir ve sanat eserleri mülke konu olabilir, burada soyut varlık üzerinde mülkiyet ilişkisi kurulmaktadır. Bu nedenle malikle, şey arasında başkaca hiçbir güç ve unsur olmaması gerekir. Yine mülkiyet ilişkisi doğuştan beraberinde getirdiği tabi hakkı da ihtiva etmektedir<sup>131</sup>. Bir kimsenin eşya üzerindeki hâkimiyetinin, üçüncü kişilerce bilinmesine ihtiyaç vardır.

<sup>129</sup> ÖRÜCÜ, Esin, Taşınmaz Mülkiyetine Bir Kamu Hukuku Yaklaşımı, İstanbul Üniversitesi Yayınları, İstanbul 1976, ss. 3-4.

<sup>130</sup> AYM, T: 29.12.1999, E: 1999/33, K: 51, "Anayasa'nın 35. maddesinde mülkiyet hakkı düzenlenmiştir. Kişinin bir şey üzerindeki hâkimiyetini ifade eden mülkiyet hakkı, malike dilediği gibi tasarruf olanağı verdiği ve ona özgü olduğundan mutlak haklar arasındadır. Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz... Çağdaş demokrasiler, temel hak ve özgürlüklerin en geniş ölçüde sağlanıp güvence altına alındığı rejimlerdir. Temel hak ve özgürlüklerin özüne dokunup onları büyük ölçüde kısıtlayan veya tümüyle kullanılamaz hale getiren sınırlamaların demokratik toplum düzeninin gerekleriyle bağdaştığı kabul edilemez... 3194 sayılı Yasa'nın 13. maddesinin itiraz konusu birinci fıkrasında imar plânlarında, resmi yapı, okul, cami, yol, meydan gibi umumi hizmetlere ayrılan yerlerin, imar programına alınmaya kadar mevcut kullanma şeklinin devam edeceği öngörülmüştür. Yasa'nın 10. maddesinde de belediyelerin, imar plânlarının yürürlüğe girmesinden en geç 3 ay içinde bu planı uygulamak üzere 5 yıllık imar programlarını hazırlayacakları belirtilmiş, ancak Yasa'da bu plânların tümünün hangi süre içinde programa alınarak uygulanacağına ilişkin bir kurala yer verilmemiştir... 13. maddenin birinci fıkrası uyarınca imar planlarında umumi hizmetlere ayrılan yerlerin mevcut kullanma şekillerinin ne kadar devam edeceği konusundaki bu belirsizliğin, kişilerin mülkiyet hakları üzerinde süresi belli olmayan bir sınırlamaya neden olduğu açıktır. İmar plânlarının uygulamaya geçirilmesindeki kamusal yarar karşısında mülkiyet hakkının sınırlanmasının demokratik toplum düzeninin gerekleriyle çelişen bir yönü bulunmamakta ise de, itiraz konusu kuralın neden olduğu belirsizliğin kişisel yarar ile kamu yararı arasındaki dengeyi bozarak mülkiyet hakkını kullanılamaz hale getirmesi, sınırlamayı aşan hakkın özüne dokunan bir nitelik taşımaktadır. İnsan Hakları Avrupa Mahkemesi de 23.9.1981 günlü Sporong ve Lonroth kararında, kamulaştırma izni ile inşaat yasağının uzun bir süre için öngörülmüş olmasının, toplumsal yarar ile bireysel menfaat arasındaki dengeyi bozduğu sonucuna varmıştır. Açıklanan nedenlerle, itiraz konusu kural Anayasa'nın 13. ve 35. maddelerine aykırıdır. İptali gerekir." (<http://www.anayasa.gen.tr/aymkararlar-liste.htm>) Erişim: 23.11.2014, Anayasa Mahkemesinin 1999/33 E. ve 1999/51 K. Sayılı kararı", RG. 29.06.2000, S. 24094 yayınlanmıştır.

<sup>131</sup> BERTAN, Suat, Ayni Haklar, Balkan Basım ve Cilt Evi, Cilt-1, Ankara 1976, ss. 20-21.

Taşınır mallarda bu hâkimiyet dış görünüşü zilyetlik ile taşınmazda tapu sicili ile sağlanmaktadır<sup>132</sup>.

Mülkiyet için üzerinde tasarruf edilmeye uygun bir şey söz konusu olmalıdır. Diğer yandan mülkiyet hakkının var olabilmesi için kişinin mülkiyeti kullanma özgürlüğü olması gerekir. Bu özgürlük olmadan kişilerin hayatlarını özgürce idame ettirmeleri mümkün değildir.<sup>133</sup> Mülkiyet hakkı kendi içinde kişi özgürlüğünü de barındırmakta olup klasik anlamada devlet karşısında bireylere dokunulmaz özel alanlar sağlamaktadır.<sup>134</sup> Duhamel, devletin üç unsurdan oluştuğunu bunların, toprak, insan ve güç kullanımı olduğunu belirtmiştir. Devletin koyduğu kuralların insanların özel hayatlarına saygılı olması gerekmektedir.<sup>135</sup> Özgürlükler bağlamında mülkiyete karşı yönelen her türlü müdahale Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi Ek-1 nolu protokol kapsamın temel haklar olarak kabul edilmektedir. Mülkiyete ilişkin ihlaller Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi önünde dava yoluyla korunmaktadır.<sup>136</sup>

## 2- Taşınır Mülkiyeti

Taşınır mülkiyeti, eşyanın özüne zarar gelmeden bir yerden başka bir yere taşınabilmesidir. Eşya, yapısı gereği taşınabilir olması ve hukuki hâkimiyet altında tutulabilmesi taşınır mülkiyetinin konusunu oluşturur.<sup>137</sup> Şu halde, taşınır mülkiyetinin konusuna her şeyden önce özüne herhangi bir zarar gelmeksizin bulunduğu yerden başka bir yere nakli mümkün olan nesnelere (maddi şeyler) girer<sup>138</sup>.

<sup>132</sup> ÖZTAN, Bilge, Medeni Hukukun Temel Kavramları, Turhan Kitabevi, Ankara 2002, s. 589.

<sup>133</sup> "IGNATIEFF, Human Rights and Politics, ss: 322-346", ERDOĞAN, Mustafa, İnsan Hakları Teorisi ve Hukuku, Genişletilmiş 2. Baskı, Orion Kitabevi, Ankara 2011, ss: 65-66.

<sup>134</sup> ERDOĞAN, s. 67.

<sup>135</sup> DUHAMEL, Olivier, Droit Constitutionnel et Institutions Politiques, Editions de Seuil, Lonrai 2000, ss: 18-19.

<sup>136</sup> BİLİR, Faruk, Avrupa İnsan Hakları Mahkemesinin Yargılama Yetkisi, Adalet Yayınevi, Ankara 2011, ss: 34-34.

<sup>137</sup> ERTAŞ, Şeref, Yeni Türk Medeni Kanunu Hükümlerine Göre Eşya Hukuku, Gözden Geçirilmiş 6. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2005, s. 453 ; AYBAY, Aydın, HATEMİ, Hüseyin, Eşya Hukuku Dersleri, İstanbul Üniversitesi Yayınları, İstanbul 1981, s. 91.

<sup>138</sup> AYAN, s. 563.

Niteliği itibariyle taşınır olarak sayılan ancak taşınmazın ayrılmaz parçası haline gelen parçalar taşınmaz mülkiyetinin konusunu oluşturur. Diğer yandan niteliği itibariyle taşınmaza bağlı şeyler (MK. m. 704, 998) ‘sine göre taşınmaz kabul edilmiştir.. Yine İcra İflas Kanunu (m. 23/son, 136)’ıncı maddesine göre gemi gayrimenkul sayılmıştır. Aynı şekilde Türk Ticaret Kanununda gemiler için gayrimenkullere benzer bir özel rejim kabul edilmiştir. Bu bakımdan, kimi taşınır şeyler gayrimenkul ile ayrılmaz bir parça oluşturması nedeniyle taşınır mülkiyeti ilişkisi sona ermektedir<sup>139</sup>.

### 3- Taşınmaz Mülkiyeti

Yeryüzünün sınırları belirlenmiş kısımları taşınmaz mülkiyetinin konusunu teşkil eder. Aynı haklar, kişilerin eşya üzerinde doğrudan doğruya hâkimiyetini sağlayan herkese karşı ileri sürülebilen haklardır<sup>140</sup>. Aynı haklar tapu kütüğüne tescili zorunlu olup mülkiyet tapu siciline tecille doğmuş olur<sup>141</sup>. Aynı bir hakkın tapu kütüğüne kaydı ile devletin hak sahibine karşı mesuliyeti başlamaktadır. Yine, aynı hakların tapuya tescil edilmesi ile aynı hakkın alenileşmesi ve malikin mülkiyete kavuşacağı düşünülmüştür<sup>142</sup>.

Mülkiyet hakkı, devletin teminatı ve koruması altında bulunmaktadır. Devletin varoluş sebeplerinden biride hiç şüphesiz mülkiyet hakkını, tanıma ve güvence altında bulundurmaktır. Kentsel dönüşüm alanlarında bulunan mülkiyet de aynı şekilde devletin teminatı altındadır. Bu bölgelerde yaşayan vatandaşların insanca yaşama alanlarına kavuşturulması da devletin görevleri arasında gelmektedir. Nitekim, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun<sup>143</sup> amaç başlıklı 1. Maddesinde; “Bu Kanunun amacı; afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve

<sup>139</sup> ÜNAL, Mehmet / BAŞPINAR, Veysel, Şekli Eşya Hukuku Giriş Zilyetlik Tapu Sicili, Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 5. Baskı, Yetkin Basımevi, Ankara 2010, ss: 74-75.

<sup>140</sup> ÖZTAN, s. 590.

<sup>141</sup> AYBAY/ HATEMİ, s. 115.

<sup>142</sup> AYBAY / HATEMİ, ss: 118-119.

<sup>143</sup> RG. 31.05.2012, S. 28309.

sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemektir” şeklinde düzenlenmiştir. Çalışmanın ilerleyen bölümlerinde 6306 sayılı Kanun çerçevesinde yapılacak kentsel dönüşüm inceleme konusu yapılacaktır.

## **B- KENTSEL DÖNÜŞÜME ESAS TEŞKİL EDEN MÜLKİYETİN TARİHİ GELİŞİMİ**

Ülkemizde mülkiyetin geçirdiği evrelerin incelenmesi bir anlamda kentsel dönüşüm kavramının ve uygulamasının anlaşılması için gereklidir. Kişisel mülkiyet ilişkisinin kurulmasının anlaşılması, Osmanlı – Türk Hukuku’ndan günümüze mülkiyetin geçirdiği sürecin incelenmesi gerekmektedir<sup>144</sup>.

Türkiye’deki kent yapılaşması ve mülkiyetin kurulmasının tarihi geçmişinin irdelenmesi önem arz etmektedir. Mülkiyetin kazanımı ve mülkiyetin geçirdiği evreler bir yönüyle imarlaşmamız ve kentleşmemizin temel felsefesini ortaya koyacaktır. Devlet temelli mülk anlayışından, birey temelli mülk anlayışına geçiş sürecinin bu çalışmada irdelenmesinin mülkiyetin esası ve kurulmasının irdelenmesi faydalı olacaktır.

Ülkemizde ilk kez, 1848 tarihli Ebniye Nizamnamesi ile mülkiyetin kullanım şekli belirlenmiştir. 1864 Tarihli “Turuk ve Ebniye Nizamnamesi” ile de günümüz mülkiyetin kullanımına ilişkin hükümlere benzer düzenlemeler getirilmiştir. 1882 (22 Teşrinievvel 1928) tarihli “Ebniye Kanunu” nda da aynı doğrultuda olmak üzere sokakların genişletilmesi gereken ve üzerinde bina bulunmayan yerlerin, sokağın iki tarafındaki sakinlerinden gerekli kısımları yarı yarıya olmak üzere karşılıksız olarak alınmıştır<sup>145</sup>. 1913 - 1928 yılları arasında ülkemizde Osmanlı İmparatorluğundan kalma 1882 tarihli Ebniye Kanunu ile yollar, yangın yerleri ve binalarla ilgili hükümler düzenlenmiştir. Kurtuluş savaşı sonrasında yangın görmüş İzmir kenti için

<sup>144</sup> FENDOĞLU, s. 165.

<sup>145</sup> ÖZKAYA, Eraslan, Açıklamalı ve İçtihatlı İmar Kanunu ve Şerhi, Yenilenmiş II. Baskı, Seçkin Yayınevi, Ankara 2000, s. 285.



1924 yılında Fransız şehir plancısı Rene Danger tarafından bugün Alsancak semti olarak bilinen alanın mevzii imar planı hazırlanmıştır. Bu dönemde imar planlarına ilişkin yasal bir düzenleme bulunmamaktadır. 1928 yılında Türkiye'nin ilk kent düzenlemesi olan başkent Ankara için imar planı yarışması açılmış ve Avusturyalı şehir plancısı Profesör H. Jansen'e Ankara'nın planlanması görevi verilmiştir<sup>146</sup>. Mülkiyetin kullanılmasına ilişkin bu düzenlemelerden yapılaşma ve mülkiyetin kullanım esasları şekillenmeye başlamış olup kamusal alanlarda ortaya çıkmaya başlamıştır.

Ülkemizde 1848 tarihi esas alınır, yaklaşık 160 yıldan fazla bir arazi kullanım düzenlemeleri ve bu nedenle de azımsanmayacak bir deneyim ve birikiminin olduğu söylenebilir. Gerçekten Ebniye Nizamnamesinin (1848) yapılaşmaya ilişkin hukuk kurallarının, kent yönetiminin 1877 yılında ele alındığını ve uygulamaya konulduğunu göstermektedir. Bununla birlikte bu alandaki hukuksal birikimin gereği gibi ortaya konulabildiği söylenemez. Bu bir bakıma mülkiyet hukukuna ilişkin yayınların az olması ve var olanlarında eksik bulunduğunu ve yeterli düzeyde olmadığını göstermektedir<sup>147</sup>.

Cumhuriyet döneminde ise imar düzenlemesi hakkında çıkarılan 24 Mayıs 1928 Tarih 1351 sayılı “Ankara Şehri İmar Müdüriyet ve Zaifine Dair Kanun” la imar planı hudutları içindeki arsaların, gerek münferiden gerekse hisseli olarak ifraz ve tevhit edilebileceği ve % 15 eksigi ile dağıtılabileceği esası kabul edilmiştir. Bu ilke, 10 Haziran 1933 tarih ve 2289 sayılı Kanun ile aynı tarih ve 2250 sayılı “Belediye Yapı ve Yollar Kanunu”nda da yer almıştır. 1956 tarih ve 6785 sayılı İmar Kanununun 42. maddesiyle “hamur kuralı” ismi verilen toprakların birleştirilmesi, yeni statü ve düzenlemeye bağlanarak, tekrar dağıtılmasıyla ve ortaklık payıyla ilgili çok daha

<sup>146</sup> ÜNAL, Tankut, (Merkezi Yönetim ve İmar Konuları), XIV. İskan ve Şehircilik Haftası Konferansları, İmar Planlama Mevzuatı ve Uygulaması, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları(ss. 13 - 20), Ankara 1987, s. 13.

<sup>147</sup> AKILLIOĞLU, Tekin, (İmar Kanunu ve Yönetim Hukuku), XIV. İskan ve Şehircilik Haftası Konferansları, İmar Planlama Mevzuatı ve Uygulaması, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları, (ss. 29 – 36) Ankara 1987, s. 29.

ayrıntılı hükümler getirilmiştir. Bu hükümlerle taşınmaz malın gerçek karşılığı verilmeksizin % 25 eksiğiyle sahiplerine dağıtılabileceğine” ilişkin düzenleme getirilmiştir. Daha sonra, bu hüküm Anayasa Mahkemesinin T: 22.11.1963, E: 1963/65, K: 1963/278 sayılı kararı ile iptal edilmiştir. Akabinde, 11.07.1972 tarih ve 1608 sayılı Kanun ile konu yeniden ele alınarak, bu defa “düzenleme nedeniyle taşınmazlarda meydana gelen değer artışı karşılığı % 25 düzenleme ortaklık payı alınır” şeklinde düzenlenmiştir. 3194 sayılı İmar Kanunu<sup>148</sup> ile hüküm aynen tekrarlanmış oran % 35’e çıkarılmıştır. 2003 yılında yapılan değişiklikle bu % 35’ lik oranda % 40’ a çıkarılmıştır. Ancak düzenleme ortaklık payından karşılanan kamu alanlarından olan Milli Eğitim Bakanlığı kamulaştırma sahasında kalan kamu alanları (okul kamulaştırma alanları) bu orana dâhil edilmiştir<sup>149</sup>. Türkiye’de mülkiyetin kullanılmasına ilişkin düzenlemeler önemli süreçlerden geçmiştir.

### **C- KENTSEL DÖNÜŞÜME KONU GAYRİMENKUL MÜLKİYETİNİN KURULMASI**

Kentsel dönüşüm alanlarının belirlenmesi ve kentsel dokunun dönüşümü, yenileme yapılması, mülkiyet hakkının muhafaza edilmesi ve temel haklardan sayılan mülkiyetin özüne dokunulmadan mevcut yapılaşmaların yenilenmesi gerekmektedir. Mülkiyet hakkı, Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi 1. Protokol, 1. Maddesinde mülkiyet hakkını, insan hakkı olarak kabul edilmiştir<sup>150</sup>. Temel hak ve hürriyetler insanın var olduğu günden beri süregelen yaşamsal hakları ifade etmektedir. Örneğin, yaşam hakkı, işkence yasağı, konut dokunulmazlığını ihlal gibi bu kapsamdaki; ırk, din, dil ayrımı gözetmeksizin tüm insanların yararlanabileceği haklardır. Ayrıca eğitim hakkı, mülkiyet hakkı gibi ikincil nitelikli olan haklarda insan haklarının konusunu oluşturmaktadır. Bu haklardan yararlanmak bakımından vatandaş ve yabancı arasında bir fark yoktur. Temel hak ve hürriyetler, insanın Dünya’daki varlıklar içerisinde şerefli bir varlık olarak yaratılmasından kaynaklanan haklardır.

<sup>148</sup> RG. 09.05.1985, S. 18749.

<sup>149</sup> ÖZKAYA « İmar Kanunu ve Şerhi », ss.285-286 ; ÜNAL, “Merkezi Yönetim ve İmar Konuları” ss. 13 – 14.

<sup>150</sup> BİLİR, s. 180.

Temel hak ve hürriyetler, insanın canlılar arasında düşünen muhakeme eden tek varlık olmasından ileri gelen haklardır. Bu da insana, sadece insan olmasından dolayı “insanlık onuru” kavramı ile tarif edilen tüm hakların temeli niteliğinde haklar tanımaktadır. Nitekim her türlü suça karşı kişinin yargılanması ve savunma hakkının tanınmasında başlangıç noktasını insanlık onuru kavramı ile ifade ettiğimiz değer oluşturmaktadır.

Bir başka açıdan temel hak ve hürriyetleri insanın sosyal bir varlık olarak yaşaması ve dolayısı ile insanın özel alanlarının tanınması olarak görmek gerekmektedir. Böylece temel hak ve hürriyetlerin en önemli sorun teşkil eden yanı ortaya çıkmaktadır. Çünkü kişi hak ve hürriyetleri ile devlet organizasyonu arasındaki çatışma bu alanda kendini göstermektedir. Devlet ve devlet adına yetki kullanan memurların sosyal düzeni tesis etme adına kişi hak ve hürriyetlerini ihlal etmeleri dolayısı ile temel hak ve hürriyetlerin kullanılmasında devletin sınırlayıcı uygulamaları önemli güncel sorunları ortaya çıkarmaktadır.

Diğer yandan insan hakları, batı medeniyetinin son iki yüzyıl içinde üzerinde durduğu ve vurguladığı önemli bir kavramdır<sup>151</sup>. İnsan hakları teorisinde temel hak ve hürriyetler en önde olan haklardandır. Nitekim ulusal mevzuatımız ve Anayasa (m. 90) gereğince iç hukuk niteliğinde olan Avrupa İnsan Hakları sözleşmesinde temel hak ve hürriyetlere ilişkin devletin ödevleri çok önemli bir yer tutmaktadır. Yine bu kapsamda Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi kararları da temel hak ve hürriyetlere ilişkin devletin ödevleri adına çok önemli sınırlamalar getirmektedir. Ayrıca, Anayasa'mızın ikinci kısmının ikinci bölümünde (m.17-40) düzenlenen “kişinin dokunulmazlığı” (m.17), “zorla çalıştırma yasağı” (m.18), “kişi hürriyeti” (m.19), “özel hayatın gizliliği” (m.20), “konut dokunulmazlığı” (m.21), düzenlemesi ile temel hak ve hürriyetler açıkça anayasa güvencesi ile koruma altına alınmıştır. Ayrıca bu hakların kuvvetlendirme adına yapılacak sınırlamanın koşulları sıkı kurallara bağlanmıştır. Temel hak ve hürriyetler, insan haklarının temelini teşkil

---

<sup>151</sup> ERDOĞAN, ss: 2 – 5.

etmektedir. Böylelikle Anayasamıza göre temel hak ve hürriyetler, devletten önce var olan, devlete karşı da korunması gereken kişi haklarıdır<sup>152</sup>.

Temel hak ve hürriyetler insan haklarının mihenk noktasını teşkil etmesi nedeniyle devletin temel hak ve hürriyetleri korumada belli başlı yükümlülükleri bulunmaktadır. Öncelikle bu çalışmada, temel hak ve hürriyetler kavramı ve nitelikleri sonra devletin temel hak ve hürriyetlerin korunmasında yükümlülükleri idari yoldan, yasal yoldan ve yargısal yoldan olmak üzere incelemeye çalışılmıştır.

#### **D- KENTSEL DÖNÜŞÜME TABİ OLAN MÜLKİYET VE TEMEL HAK VE HÜRRİYETLER KAVRAMI**

Kentsel dönüşüm, uzun yıllar kentleşme nedeniyle plansız ve programsız büyüyen yapılaşma ve kentlerin ve bu anlamda yapı stoklarının yeniden yaşanabilir hale getirilmesidir<sup>153</sup>. Kentsel dönüşüm alanları temelinde kırsaldan büyükşehirlere ve kentlere olan yoğun göçün neticesidir. 1950'lerden sonra gelişen sanayinin özellikle İstanbul, İzmir ve Ankara gibi şehirlerde yoğun göç sonucu gecekondulaşma ve çarpık yapılaşmayı tetiklemiştir<sup>154</sup>.

Şehirlere olan önlenemez yoğun göçün bir başka üzerinde durulması gereken yanı mülkiyet hakkının ve özellikle insan hakları bağlamında ele alınmasını zorunlu kılmaktadır. 1950'li yıllarda başlayan ve gecekondulaşma ile arazinin işgali sonrasında yerini apartmanlara bırakması ancak bu yapı stokunun insan ihtiyaçlarını karşılamaktan öte olan ve insani bir hale getirilmesi zorunluluk olarak karşımızda durmuştur<sup>155</sup>. Kentsel dönüşümün önemli bir gereklilik olduğu, kontrolsüz ve insan ögesi dikkate alınmadan inşaa edilmiş ; plansız, kontrolsüz ve kaçak yapılaşmaların

<sup>152</sup> GÖZÜBÜYÜK, Şeref, Anayasa Hukuku, Güncelleştirilmiş 10. Baskı, Turhan Kitapevi, Ankara 2002, s. 168.

<sup>153</sup> KIRAZ, Ali Güvenç, A'da Z'ye Kentsel Dönüşüm, Kentsel Dönüşümle İle İlgili Pratik Bilgiler ve Dilekçeler, 4. Baskı, Beta Yayınları, Ankara 2014, s. 1.

<sup>154</sup> YANGIN / MAT / ÜNAL, s. 31

<sup>155</sup> ERKAN, s. 140.

nasıl bu hale geldiğinin irdelenmesi gerekmektedir. Maliye Hazinesi, Vakıflar Genel Müdürlüğü'nün idare ettiği taşınmazlar ile sahipsiz malların işgalciler tarafından kullanılması ve bu kontrolsüz alanların kullanıcılara imar uygulamaları ile verilmesi bu kaotik yapıyı çıkarmıştır.

Önemli bir husus tapulu taşınmazların fiili parselasyon ile satılması “Özel Parselasyon Haritaları” “Fiili Taksim”<sup>156</sup> yapılmak suretiyle arazinin parsellenmesi ve büyükşehirlere Anadolu'dan gelen insanların bu parçalı arazileri karşılıklarını vererek almalarından gelen sorunlarda irdelenmelidir. Mülkiyetin edinilmesinde günün koşulları itibariyle hukuka aykırı bir durum yoktur. Sorun, bedeli ödenen arazinin parsellere ayrılması ve devletin kontrol edememesinden kaynaklanan yapılaşma ve kentleşme sorunları kendini göstermiştir. Bu bakımdan kentleşme alanlarında ki yapıların mülkiyetin muhafazası bakımından insan hakları boyutu olan yanı bulunmaktadır.

Fiili parselasyona dayalı olarak parçalı arazi alan kişilerin maliklik sıfatı, resmi tapu senedine dayanan; mülkiyet ve hak sahipliğidir. Burada sorun kamunun bu parçalı mülk edinmeyi bir düzen içinde gerçekleştirememesi ve neticesinde oluşan ve yapı stokunun kontrol edememesinden ileri gelmektedir. Gecekondulaşma dışında İstanbul özelinde arazinin çok büyük bir kısmı bu şekilde fiili parselasyon ile satılması ve neticesinde yapılan kontrolsüz yapılaşma bugünkü kentsel dönüşüm kavramını önemli bir gündem olarak önümüze koymuştur. Ancak burada karşılığı verilerek elde edilen ve gerçek anlamda bir emeğe dayanan ve koruması gereken mülkiyet hakkı söz konusudur.

---

<sup>156</sup> Danıştay 6. Dairesinin 22.09.1999 tarih ve 1998/3467 E. ve 1999/4157 K. sayılı ilamından; “Parselasyon İşleminin özel ifraz haritasının esas alınması suretiyle tesis edilmemiş olması halinde, kadastral parselin müşterek maliklerinden birisi olan, diğer paydaşlara birlikte parselin her noktasından hak sahibi olan ve parsel üzerinde korunması gereken bir yapıya sahip olmayan davacıya parselasyon işlemi sonucu oluşturulan imar parsellerinden herhangi birisinin tahsis edilmesinin mümkün olduğu...” Bu alamdaki yargı kararları ile Fiili Taksim, Özel Parselasyon devlet tarafından tanınmıştır. ERGEN, Cafer, Açıklamalı ve İçtihatlı Arazi ve Arsa Düzenlemeleri, Seçkin Kitapevi, Ankara 2004, s. 230.

Kentsel dönüşüm uygulamalarında kişilerin yasal çerçevede edindikleri mülkiyet haklarının insan hakkı boyutu olduğu dikkate alınmalıdır. Mülkiyet hakkının Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi (AİHS) 1. Protokol Madde 1; “Her gerçek ve tüzel kişinin mal ve mülk dokunulmazlığına saygı gösterilmesini isteme hakkı vardır. Herhangi bir kimse, ancak kamu yararı sebebiyle ve yasada öngörülen koşullara ve uluslararası hukukun genel ilkelerine uygun olarak mal mülkünden yoksun bırakılabilir” şekline düzenlenmiştir<sup>157</sup>.

Temel Hak ve Hürriyetler, bireyin özgürlük ve güvenlik hakkı şeklinde tanımlanabilir<sup>158</sup>. İnsan bölünmez bir kişiliğe sahip olup yaşama hakkının gerekli kıldığı ve güvenlik içerisinde bulunmasını temin eden toplumsal bir düzende şeref ve haysiyeti ile yaşama haklarının tamamı, temel hak ve hürriyetleri teşkil etmektedir.<sup>159</sup> Temel hak ve hürriyetler genel olarak “hürriyet (özgürlük)”, “hak”, “insan hakları”, “kamu hürriyetleri”, “kişi hakları”, “vatandaş hakları”, “temel haklar”, “anayasal haklar” gibi değişik terimler şeklinde kullanılmaktadır. Çoğunlukla bunlar eş anlamda kullanılan kavramlar olmakla birlikte insan temel hak ve özgürlüklerinin genel çerçevesini belirten terimleridir<sup>160</sup>. Dolayısı ile insanın doğuştan sahip olduğu, insanın insanca yaşayabilmesi için gerekli olan haklar, temel hakların ana süjesini oluşturmaktadır.

Ayrıca anayasamızda (m. 12); *“Herkes, kişiliğine bağlı, dokunulmaz, devredilmez, vazgeçilmez temel hak ve hürriyetlere sahiptir. Temel hak ve hürriyetler, kişinin topluma, ailesine ve diğer kişilere karşı ödev ve sorumluluklarını da ihtiva eder”* düzenlemesi getirilerek temel hak ve özgürlüklerin nitelikleri açıkça ortaya konmuştur.

---

<sup>157</sup> BİLİR, ss: 180 – 181.

<sup>158</sup> İNAN, Yüksel, “Avrupa Birliği ve Türkiye İlişkilerinde İnsan Hakları”, Çankaya Üniversitesi İnsan Hakları ve Demokrasi 2000-2001 Konferansları, Çankaya Üniversitesi yayınları, Ankara 2001, s. 72 ; KABAOĞLU, İbrahim, Özgürlükler Hukuku İnsan Haklarının Hukuksal Yapısı, Afa Yayınları, İstanbul 1993, s. 261.

<sup>160</sup> GÖZLER, Kemal, Anayasa Hukukuna Giriş, Ekin Kitabevi Yayınları, Bursa 2004, ss. 146-159.

Ayrıca temel hak ve hürriyetler, anayasanın (m. 17 – 40) arasında düzenlenmiş olup; yaşama hakkı, kişi dokunulmazlığı hakkı, konut dokunulmazlığı, düşünce, kanaat ve ifade özgürlüğü, din ve vicdan özgürlüğü, haberleşme özgürlüğü, toplantı ve gösteri özgürlükleri vb. gibi temel hak ve özgürlükler düzenlenmiş ve anayasal güvence altına alınmıştır.

Yine Anayasa (m. 90) gereğince iç hukuk normu niteliğinde olana Avrupa İnsan Hakları sözleşmesinde temel insan hak ve hürriyetlerini tanıma anlamında çok önemli bir belgedir. “Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi, Avrupa Konseyi’ne üye ülkelerin yargı yetkisi kapsamında bulunanların belli insan hakları ve temel özgürlüklerini güvence altına alan uluslararası bir antlaşmadır. Söz konusu Antlaşma 4 Kasım 1950 yılında Roma’da imzalanmış ve 1953 yılında yürürlüğe girmiştir. Türkiye Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi’ni 10 Mart 1954’de onaylamıştır”<sup>161</sup>.

Ayrıca ek protokoller ile mülkiyetin korunması, eğitim hakkı, borçtan dolayı insan özgürlüğünden yoksun bırakılmama gibi haklar kabul edilerek insan, temel hak ve hürriyetleri uluslararası bir güvenceye kavuşturulmuştur.

Temel hak ve hürriyetler, insanın özgürlük alanı ile ilgilidir. Bu özgürlük olmadan kişilerin kendilerini organize etmeleri mümkün değildir.<sup>162</sup> Temel hak ve hürriyetler, klasik anlamda devlet karşısında bireylere dokunulmaz özel alanlar sağlamaktadır<sup>163</sup>. Duhamel, devletin üç unsurdan oluştuğunu bunların, toprak, insan ve güç kullanımı olduğunu bunun yanında devletin kuralları koymada tek başına yetkili olması, insanların özel hayatlarına saygılı olması ile sınırlandırıldığını belirtmiştir<sup>164</sup>. Temel hak ve hürriyetler, özgürlükler bağlamında kişi özgürlükleri olarak kabul edilmekte ve Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi önünde dava yoluyla korunmaktadır<sup>165</sup>. Bu yönüyle temel hak ve hürriyetler uluslararası bir korumaya

---

<sup>161</sup> BİLİR, s. 2

<sup>162</sup> “IGNATIEFF, Human Rights and Politics, ss: 322-346” ERDOĞAN, ss: 65-66.

<sup>163</sup> ERDOĞAN, s. 67.

<sup>164</sup> DUHAMEL, Olivier, Droit Constitutionnel et Institutions Politiques, Editions de Seuil, Lonrai 12000, ss: 18 – 19.

<sup>165</sup> BİLİR, ss: 34 – 34.

kavuşmuştur. Ülkemiz açısından yerel yargı organlarının kesinleşen kararları dahi uluslararası denetime tabi tutularak temel hak ve hürriyetler bakımından uluslararası denetim kabul edilmektedir. Burada hedeflenen insan hak ve hürriyetlerinin öneminin ve korunurluğunun açıkça tüm devletlere ilan edilmesidir.

## **E- KENTSEL DÖNÜŞÜM, TAŞINMAZLARIN FİİLEN PARSELLERE AYRILMASI VE HİSSE DEVİRLERİNE İLİŞKİN KISITLAMA**

### **1- Kentsel Dönüşüm Ve Mülkiyet**

Kentsel dönüşümün temeli, taşınmazların kontrolsüz bir şekilde fiili olarak bölünmesi ve bu bölünmüş alanlara yapılan yapıların insanca yaşamaya imkan vermemesinden ileri gelmektedir. Kentsel dönüşümün önemli bir yönünde afet riski altındaki alanların dönüştürmesi oluşturmaktadır. Çarpık yapılaşmanın yarattığı sorunları çağdaş şehircilik ilkeleri ve planlama esaslarına uygun olarak yeniden inşa için kentsel dönüşüm projeleri gündeme gelmiştir. 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu<sup>166</sup> çerçevesi kanunla düzenlenen ilk kentsel dönüşüm projesi olmuştur<sup>167</sup>. Yine, 5393 sayılı Belediye Kanunu<sup>168</sup>, 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun<sup>169</sup> gibi kanunlarda kentsel dönüşüm ilişkili düzenlemeler yapılmıştır. Son olarak 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun<sup>170</sup> kabul edilmek suretiyle afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi planlanmıştır. Riskli yapıların fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esaslar belirlenmiştir<sup>171</sup>.

<sup>166</sup> RG. 15.12. 2012, S. 28498.

<sup>167</sup> MAT, Hidayet / YANGIN, Yılmaz / ÜNAL, Nurdoğan, Yeni Belediye Kanunu Çerçevesinde Kentsel Dönüşüm İmar Uygulamaları ve 2 B Arazi Satışları, Yaklaşım Yayınları, Ankara 2013, s. 31.

<sup>168</sup> RG. 13.07.2005, S. 25874.

<sup>169</sup> RG. 14.12.2005, S. 26023.

<sup>170</sup> RG. 12.03.2004, S. 25400.

<sup>171</sup> YANGIN / MAT / ÜNAL, s. 31.



Kentsel dönüşüm, ülkemizdeki mevcut yapılaşmanın insan ve fen açısından oluşturduğu sıkıntılar ile doğal afetlerin etkilerine karşı dayanıksız ve yıkılma tehlikesi olan yapıların yıkılıp yeniden yapılması ihtiyacından ileri gelmektedir. Anaysamızın 56. Maddesinde ; « Herkes, sağlıklı ve dengeli bir çevrede yaşama hakkına sahiptir. Çevreyi geliştirmek, çevre sağlığını korumak ve çevre kirlenmesini önlemek Devletin ve vatandaşların ödevidir. » Yine Anaysamızın 23. Maddesinde ; « Devletin, sosyal ve ekonomik gelişmeyi sağlamak, sağlıklı ve düzenli kentleşmeyi gerçekleştirmek... » Devletin görevleri arasında sayılmıştır. Bu nedenle insanca yaşama için ve tabii afetlere karşı gereken tedbirleri almak için devletin kentsel dönüşümü başlatmıştır<sup>172</sup>.

## 2- Taşınmazların Fiili Parsellere Ayrılması

Fiili parsellere ayrılan taşınmazların ; ham kadastral parsellerin<sup>173</sup>, büyükşehirlere olan yoğun göç olduğu dönemlerde hisseli olarak satılması ya da Hazine, Belediye ve Vakıflar İdaresi adına kayıtlı taşınmazların fiili işgalcilere 1980-2000 yılları arasında hisseli ve küçük parseller halinde satılması ve kontrolsüz yapılaşması; hisseli, düzensiz ve kaotik yapılaşmayı tetiklemiştir. Bunun yanında uzun yıllardır çarpık kentleşme nedeniyle plansız ve programsız büyüyen kentleri ve yapı stoklarını daha planlı hale getirmek yeniden yapmak, şehirlerin yaşanılır ; yeşil alanları, kültürel ve sosyal donatı alanları, teknoparkları ve bilim merkezleri ile bir şekile sokmak, yine deprem, sel, toprak kayması gibi tabii afetler nedeniyle oluşabilecek büyük yıkımların etkisinden kurtarmak için yapılan bir dönüşümdür<sup>174</sup>.

Fiili parselasyonlarla zeminde satılan hisseler üzerine yapılan plansız ve kontrolsüz yapılaşma kentsel dönüşüm yapılması gerekliliğini doğurmaktadır. Ayrıca tarımsal amaçlarla kullanılan taşınmazların küçük parseller yoluyla satılması aynı şekilde plansız bir şekilde yapılaşması, kentsel dönüşüm yapılmasını gerekli kılmıştır. Devletin fiili parselasyonlarla yapılan bu satış ve yapılaşmayı tanıması bir

<sup>172</sup> ATEŞ, ss: 131 -131.

<sup>173</sup> “Kadastro parseli; kadastro yapıldığı zaman kadastro adaları içinde bulunan mülkiyeti tescilli parseldir”, ERKÜN, Safa, Türk İmar Hukukunun Ana Çizgileri, Yapı Endüstri Merkezi Yayınları, İstanbul 1999, s. 61.

<sup>174</sup> KİRAZ, Ali Güvenç, A’dan Z’ye Kentsel Dönüşüm, Kentsel Dönüşüm ile İlgili Pratik Bilgiler ve Dilekçeler, 4. Baskı, Beta Yayınları, İstanbul 2014, s. 1.

gereklilik halini almıştır. Büyükşehirlerin çeperlerindeki yapılaşmanın tam anlamıyla kontrol edilememesi ve gelişmiş güzel yapılaşma nedeniyle kentlerin yenilenmesi ülkemizin gündemine gelmiştir.

### **3- Hisseli Arazi Ve Arsa Satışlarına İlişkin Kısıtlama**

#### **a) Taşınmazların Küçük Hisseler Halinde Satışına Getirilen Kısıtlama**

Kentsel dönüşüm yapılmasını zorunlu kılan en önemli sebep arsaların küçük hisselerle ayrılması ve neticesinde küçük ve hisseli taşınmazlara yapılan düzensiz ve plansız yapı toplulukları oluşturmaktadır. İmar Kanunu'nun öngördüğü maddelerden ve tanımlamalardan anlaşıldığı üzere, kent imar planları, gecekondulaşma, konut gibi birçok kent sorununun çözümünü ihtiva etmesinde rağmen yasal düzenlemelerin dikkate alınmadan yapılaşmaya izin verilmesi ve göz yumulması kaos niteliğindeki yapılaşmayı tetiklemiştir. Yasal düzenlemelerdeki temel hedef, düzenli ve planlı kentleşme düzenlenirken, uygulama ve şehirleşme pratiğinde yasal düzenlemelerin yeteri kadar dikkate alınmaması, kuralların suiistimal edilmesi ve yeteri kadar denetim ve yaptırım uygulanmaması, kentlerin mevcut sorunlarına sebep olmuştur. Nitekim küçük hisselerin satışına izin verilmesi ve arazinin minimize parseller oluşturacak şekilde yapılaşmasına müsaade edilmesi kentsel dönüşümün önemli bir sebebini teşkil etmiştir.<sup>175</sup>

Özellikle büyükşehirler etrafında toplanan ve göç olgusunun tetiklediği hisseli taşınmaz satışları ve zemindeki fiili taksim (fiili parselasyon)<sup>176</sup> ile taşınmaz

---

<sup>175</sup> ÜSTÜN, s. 110.

<sup>176</sup> Fiili parselasyon Yargıtay kararı ile tanımlanmış; "Yarg. 1. H. D. T: 12.07.2005, E: 2005/7294, K: 2005/8709 "Paylı mülkiyette taşınmazdan yararlanamayan paydaş, engel olan öteki paydaş veya paydaşlardan payına vaki elatmanın önlenilmesini her zaman isteyebilir. Hatta elbirliği mülkiyetinde dahi paydaşlardan biri öteki paydaşların olurlarını almadan veya miras şirketine temsilci atanmadan tek başına ortak taşınmazdan yararlanmasına engel olan ortaklar aleyhine elatmanın önlenilmesi davası açabilir. Ancak, o paydaşın, payına karşılık çekişmesiz olarak kullandığı bir kısım yer varsa açacağı elatmanın önlenilmesi davasının dinlenme olanağı yoktur. Yerleşmiş Yargıtay içtihatlarına ve aynı doğrultudaki bilimsel görüşlere göre payından az yer kullandığını ileri süren paydaşın sorununu elatmanın önlenilmesi davası ile değil, kesin sonuç getiren taksim veya şüyuun satış yoluyla giderilmesi davası açmak suretiyle çözümlenmesi gerekmektedir. Öte yandan, yurdumuzda sosyal

hisse satışları yapılaşmayı da belirlemiştir. Bir anlamda büyükşehirlerde yaşanan kentleşme ve yapılaşmanın sebep olduğu kaos fiili yapılaşmadan kaynaklanmıştır. Arazi ve arsalar emlak komisyoncuları vasıtasıyla harita bürolarınca yapılan ölçümler neticesinde sadece belirli taksimat ile Anadolu'dan göç etmiş ve barınma ihtiyacını karşılama amacındaki kişilere satılmıştır. Yapılan fiili parselasyonda sadece konut alanlarının ve ihtiyaca cevap vermeyen yol alanlarının belirlendiği arazilerin kontrolsüz bir şekilde hızlı bir şekilde yapılaşması imarsız ve plansız yapılaşmanın oluşmasına sebep olmuştur. Özellikle büyükşehirlerin çeperlerinde oluşan bu yapı toplulukları seçim dönemlerinde görmezden gelinen hatta bir gelir aracı olarak yerel idarecilerin kullandığı bir yol olarak kullanılmıştır. Neticesinde insanca yaşamaya el vermeyen bu yapı stokunun bulunduğu alanların sosyal donatı alanlarına<sup>177</sup> ve teknik altyapı alanlarına<sup>178</sup> kavuşturulması ihtiyacı hasıl olmuştur. Bu anlamda kentsel dönüşüm ihtiyacı bu nedenle kaçınılmaz olarak önümüze çıkmıştır.

---

ekonomik nedenlerle kırsal kesimlerden kentlere aşırı akım, nüfus çoğalması, büyük mesken ve işyeri ihtiyacı nedeniyle hızlı yapılaşma karşısında görevli mercilerin aciz kalmaları veya çeşitli nedenlerle göz yummaları sonucu, izinsiz, ruhsatsız, resmi kayıtlara bağlanmayan büyük yerleşim alanları oluştuğu, bu arada paylı taşınmazların tapuda resmi ifrazları yapılmadan paydaşlar arasında haricen veya fiilen taksim edilip, üzerlerine büyük mahalleler hatta beldeler yapıldığı bir gerçektir. Bilindiği üzere M. K. 706, B. K. 213, T. K. 26. maddeleri hilafına tapulu taşınmazlarda harici veya fiili taksim ile payların mülkiyeti ana taşınmazdan ayrılamaz. Ne var ki, taşınmazın kullanma biçimi tüm paydaşlar arasında varılan bir anlaşma ile belirlenmiş ya da fiili bir kullanma biçimi oluşmuş, uzun süre paydaşlar bu durumu benimsemişlerse kayıta paylı, eylemsel olarak (fiilen) bağımsız bu oluşumun tapuda yapılacak resmi taksime veya şuyun satış suretiyle giderilmesine yahut o yerde bir imar uygulaması yapılmasına kadar korunması, "akte vefa" kuralının yanında M. K. 2. maddesinde düzenlenen iyiniyet kuralının da bir gereğidir. Aksi halde, pek çok kimse zarar görecektir toplum düzeni ve barışı bozulacaktır. O halde, paydaşlar arasındaki elatmanın önlenmesi davalarında öncelikle tüm paydaşları bağlayan harici bir taksim sözleşmesi ve özel bir parselasyon planının olup olmadığı veya fiili kullanma biçiminin oluşup oluşmadığı üzerinde özenle durulmalı, varsa çekişmeli yerin kimin kullanımına terk edildiği saptanmalı, harici veya fiili taksim yoksa uyumsuzluk yukarıda değinildiği gibi, Medeni Kanununun müşterek mülkiyet hükümlerine göre çözümlenmelidir", (www.kazancı.com.tr).

<sup>177</sup> "Sosyal Donatı Alanları; DOP Alanları: Düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan yol, meydan, park, yeşil saha, genel otopark gibi umumi hizmetlere ayrılan ve tescile tabi olmayan alanlar ile ibadet yeri, karakol yerleri ve ilgili resmi tesisler için kullanılmak üzere düzenleme nedeniyle meydana gelen değer artışları karşılığında düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların, düzenlemeden önceki yüzölçümlerinden %40 alanın kamu paylarıdır", KALABALIK, ss: 434 - 435

<sup>178</sup> "Teknik Altyapı Alanları; Teknik Alt Yapı: Elektrik, havagazı, içme ve kullanma suyu, kanalizasyon ve her türlü ulaştırma, haberleşme ve arıtım gibi servislerin temini için yapılan tesisler ile açık veya kapalı otopark kullanışlarına verilen genel isimdir." İmar Planı Yapımına Dair Yönetmelik Madde 24

## b) İmar Hudutları İçinde Getirilen Kısıtlama

İmar planı bulunmayan yerlerdeki parsellerin( taşınmazların) hisse satışlarına konu edilmesi mümkün bulunmamaktadır. Bu kadastral nitelikteki taşınmazların imar uygulamalarına dâhil edilerek Düzenleme Ortaklık Payı( DOP) kesintisi yapılmak suretiyle imar parsellerine dönüşmemesi halinde taşınmazların kısmi satışlara konu edilmesi Tapu Kadastro Genel Müdürlüğünün 1477 sayılı genelgesi dayanak yapılmak suretiyle yasaklanmıştır. Hisseli satışlar hakkında, 03.10.1997 tarihinde yayımlanan 1997/12 sayılı Genelgenin yasal dayanağı 3194 sayılı İmar Kanununun 18 inci maddesinin son fıkrasıdır.<sup>179</sup>

İmar Kanununun 18 inci maddesinin son fıkrası kapsamında parçalı hisse satışı yasaklanmıştır. Bir taşınmazın kısım kısım fiili parselasyon ile bölünerek, küçük hisseler halinde satılması yasaklanmaktadır. Gerek, İmar Kanununun 18. Maddesi son fıkrası, gerekse 1997/12 sayılı genelge sadece bölerek hisse satışını yasaklanmıştır. Taşınmazların ister imar planı olmayan yerlerde, isterse imar planı olan yerlerde olsun daha evvel herhangi bir şekilde edinilmiş parçalı hisselerin bölünmeden aynen satışına yasak getirilmemektedir. Ülkemizdeki kaçak yapılaşmanın temelini bu şekilde hisse satışına dayalı fiili taksim edilmiş alanların kontrolsüz yapılaşmaları oluşturmuştur. Kentsel dönüşümün zorunlu olarak ülkemizin gündemine gelmesi ve kaçınılmaz bir şekilde şehirlerimizin yeniden imar edilmesi de bu sebeple meydana gelmiştir.

Bu yasalara aykırı davranışlar hakkında 3194 sayılı İmar Kanununun 42. maddesi gereğince düzenlenen para cezası “hisse satışı yapan ve alana da”

<sup>179</sup> “9/Mayıs/1985 gün ve 18749 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 3194 sayılı İmar Kanunu ile bu kanuna göre çıkartılan Yönetmelikler 2/Kasım/1985 gün (mükerrer) 18916 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Kanun ve Yönetmeliklerin yürürlüğe girmesiyle 6785 sayılı İmar Kanunu ve buna ek 1605 sayılı kanun ile bu kanunlara dayalı olarak çıkartılan nizamname ve yönetmelikler yürürlükten kalkmış bulunmaktadır. İmar Kanunu, yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak amacıyla düzenlenmiş olup, belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında kalan yerlerde yapılacak planlar ile inşa edilecek resmi ve özel bütün yapılar bu kanun hükümlerine tabi olacaktır.” <http://www.tkgm.gov.tr/tr/icerik/1477-sayili-3194-sayili-imar-kanunu-ve-yonetmelikler-hk-konulu-gengelge>), Erişim: 22.11.2014.

uygulanmaktadır. İstisnalar dışında özel parselasyon ile hisse karşılığı belirli bir yer satan ve alana para cezası verilebilmektedir. Bu ceza nispetleri her yıl yenilenmekte olup; para cezaları, ilgisine göre doğrudan doğruya belediyeler veya en büyük mülki amir tarafından verilebilmektedir.<sup>180</sup>

İmar planı bulunmayan yerlerdeki kadastral taşınmazların her türlü yapılaşma maksadıyla hisselerine ayrılarak özel parsellere bölünmesi yasaklanmıştır. Yine bu kapsamda hisse satışlarının satış vaadi sözleşmelerine konu edilmesi de yasaklanmıştır. Dolayısı ile Tapu Sicil Müdürlüklerinde yapılacak devirler ve noterler önünde düzenlenecek satış vaadi sözleşmesi şeklindeki hisse devirleri mümkün bulunmamaktadır. Diğer yönden plansız ve imarsız gelişmelerin ruhsatsız, projersiz ve kontrolsüz inşaa faaliyetinin<sup>181</sup> devri konusunda hak kayıplarını gidermek için belli başlı istisnalar ile hisse satışına imkân tanınmıştır.

Bu yasakların belli başlı istisnaları şunlardır.

- aa) Veraset yoluyla hisseli intikal işlemleri ve bu hisselerin aynen devri halinde.
- bb) İmar planları kapsamında yapılan şuyulandırma işlemlerinden doğan hisselendirme ve bunların aynen el değıştirmesi durumunda.

---

<sup>180</sup> Özel Parselasyonu Yargıtay tanımakta olup ekli kararda özel parselasyon ile taraflar arasında yapılan taksim, fiili kullanım ve özel parsel alanında tasarruf edilmeyi kabul etmiştir; “Yarg. 5. HD. T: 29.05.2000 gün, E: 2000/8413, K: 2000/9576; “Taraflar arasındaki tapu iptali ve tescil davasından dolayı yapılan yargılama sonunda; özellikle 843 parsel malikinin muvafakati ile kamu hizmetlerine ayrılmış bulunan yerlerden dolayı eski malikleri tarafından mülkiyet iddiasında bulunulamayacağı gibi karşılığı da istenemeyeceğinden davanın reddine karar verilmesi gerekir. Taraflar arasındaki tapu iptali ve tescil davasından dolayı yapılan yargılama sonunda gereği görüşülüp düşünöldü; davacı, ana gayrimenkullerini özel parselasyon yaparken taşınmazlarından yol olarak ayırdığı dava konusu bölümlerin, davalı idarece sonradan parselasyona tabi tutulup tapuya da tescil edildikten sonra üçüncü kişilere satışa arz edilmesi nedeniyle davalı idare üzerindeki tapuların iptali ile adına tescilini istemiştir. Dosyada bulunan kanıt ve belgelere, kararda yazılı gerekçelere ve özellikle özel parselasyon sonucu malikinin muvafakati ile kamu hizmet ve tesisleri için ayrılmış bulunan yerler için, eski malikleri tarafından 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 35. maddesi uyarınca mülkiyet iddiasında bulunulamayacağı gibi karşılığı da istenemeyeceğinden davanın reddine karar verilmesinde bir isabetsizlik görülmemiştir. Davacının temyiz itirazlarının reddi ile usul ve kanuna uygun olan hükmün onanmasına” şeklinde karar verilmiştir. ÖZDEMİR, Durmuş, Kamulaştırma Kanunu, Açıklamalı İçtihatlı, Adil Yayınevi, Ankara 2002, s. 297

<sup>181</sup> ÜSTÜN, s. 40

- cc) Kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesisinden bağımsız bölümlere arsa payı ayırmak şeklinde yapılan hisselenmeler ve bu hisselerin devri hali.
- dd) Özel kanunlarındaki istisnalar kapsamında tarım ve hayvancılık, turizm, sanayi ve depolama amacıyla yapılan hisselenmeler.
- ee) Cebri icra yoluyla yapılan satışlar( Evvelinde devir yapılmış olan, genelgeden evvel yahut tapu sicil müdürlüğünde ayrıık hisse kayıtlı olması halindeki cebri satışlar).
- ff) Mahkemelerce ayrıık hisse tesisi yönündeki kararlar.

**c) Tarım Arazilerinin Miras Yoluyla Parçalanmaması İçin Getirilen Küçük Miras Paylarına Bölünmesi Önlenmesi**

5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu<sup>182</sup> yine 5578 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'a ve bu kanunlara istinaden çıkarılan yönetmeliklere göre tarım arazilerinin bölünemez parsel büyüklükleri belirlenmiştir. Mutlak Tarım Arazileri ve Özel Ürün Arazilerinde belirli parsel büyüklüğü belirlenmiştir. Kanunda belirlenen alanın altında olan parselin küçülmesine izin verilmemektedir. Bu parseller bölünemez; yine kanunda belirlenen parsel büyüklüğü altında olan tarım arazilerinde oluşmuş hisseler üçüncü şahıslara devredilemez veya rehin edilemez. Bölünemez parsel büyüklüğünün altındaki ve birlikte mülkiyetin olduğu tarım arazilerinde paydaşların veya iştirakçilerin tamamının birlikte katılımı ile üçüncü kişiye satış yapılabilir, rehin edilebilir, devredilebilir. Bölünemez parsel büyüklüğünün üzerindeki arazilerde oluşmuş hisselerin üçüncü şahıslara satışında, devredilmelerinde veya rehin edilmelerinde sakınca bulunmamaktadır. Ancak ifraz yapılırken bölünemez parsel büyüklüklerinin altında parsel oluşturulamaz. 5403 Sayılı Kanunun gereğince tarım arazileri; doğal özellikleri ve ülke tarımındaki önemine göre, nitelikleri Bakanlık tarafından belirlenen mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri, dikili tarım arazileri ve marjinal tarım arazileri olarak sınıflandırılır. Ayrıca Bakanlık tarım arazilerinin korunması, geliştirilmesi ve kullanımı ile ilgili farklı sınıflandırmalar yapabilir. Yine

<sup>182</sup>

RG. 19.07.2005, S. 25880.

tarımsal faaliyetin ekonomik olarak yapılabildiği en küçük alana sahip ve daha fazla küçülmemesi gereken yeter büyüklükteki tarımsal arazi parsel büyüklüğü, bölge ve yörelerin toplumsal, ekonomik, ekolojik ve teknik özellikleri gözetilerek Bakanlık tarafından belirlenir. Belirlenen küçüklüğe erişmiş tarımsal araziler miras hukuku bakımından bölünemez eşya niteliğini kazanmış olur. Tarımsal arazinin bu niteliği tapu kütüğüne şerh edilir düzenlemesi ile arazinin bölünmesinin önüne geçilmiştir.

Arazi satışına getirilen kısıtlama tarım arazilerinin korunması maksadıyla getirilen bir kısıtlama olup arazilerin veriminin düşmesine sebep olan küçük bölünmüş arazi parçalarını önleme amacıyla yapılmıştır. Fransa'da tarım ve hayvancılık yapılan arazilerde yapılaşma sınırlı tutulmuştur. Arazinin ve özellikle çevrenin korunması adına 27 Aralık 2013 düzenlemesi ile tarım arazilerine yeni yapılacak inşaların belirlenmesi ilkelere bağlanmıştır. Özellikle çevrenin korunması ve tarım arazisinin korunması bakımından tarım arazilerin yapılacak inşaların sınırlamaları yönetmelikle belirlenmiştir.<sup>183</sup>

#### **d) Günümüz Uygulaması**

Belediye sınırları ve mücavir alanları dâhilinde imar planları kapsamında imar uygulamalarına dâhil edilerek, yapılaşmaya uygun parsellerin (imar parselleri) üretildiği durumlarda hisse devri yapılması mümkün olmaktadır. Tapu sicil müdürlüğüne taşınmazın kısmen devrine müsaade edilmediği durumlarda ilgili belediyeye durumun sorularak bahse konu taşınmazın planına dâhil, imar uygulaması görmek suretiyle tesis edilmiş imar parseli olup olmadığı, kısmen hisse devri yapılabilmeyeceğinin sorulması suretiyle kısmi hisse satışı yapılabilmektedir.

---

<sup>183</sup> TIFINE, Pierre, "Non-Renvoi d'un QPC Relative aux Modalités d'Evaluation de l'Indemnité d'Expropriation", Revue de Droit Rural, No: 438, Décembre2015, Lexis Nexis, Buruguieres 2015, ss: 35-37.

### e) Parsellerin Bölünmesi Sosyal Sonuçları Ve Kentsel Dönüşüm

Mekânsal bölünme ve taşınmazların insanca yaşama ölçütlerinin ötesinde parsellere ayrılarak yapılaşması sosyal sorunları da beraberinde getirmiştir. Kentsel dönüşüm bu yönüyle bir insan hakkı boyutu olarak karşımıza çıkmaktadır. Kentlerin yoksul mahallelerinde barınma ihtiyacını karşılama olarak başlayan yapılaşma fen ve insanca yaşamaya elverişsiz olduğu tartışmasız bir şekilde büyük bir sorun olarak karşımızda durmaktadır. Diğer yönden kentsel dönüşüm adına zaten yoksul olan bireylerin yapılacak kentsel dönüşüm alanlarında, mevcut kazanımlarının örneğin evini dönüşüm kapsamında kaybetmesi ya da mevcut kullanım alanlarının yarı nispetlerine razı olmak zorunda oldukları anlaşmalarla mağdur olmalarına da sebep olunma durumu söz konusudur. Kentsel dönüşümün ihmal edilen bu yönünün de dikkate alınması gerekmektedir<sup>184</sup>.

### F- MÜLKİYET HAKKI VE DEVLETİN MÜLKİYET HAKKINI TANIMASI

Mülkiyet hakkı, malike, bir eşyaya ilişkin olarak sözü edilebilecek bütün yetkileri tanır.<sup>185</sup> Mülkiyet hakkı, malike eşyayı hâkimiyeti altında bulundurabileceği gibi, onu kullanabilir, tasarruf eylem ve işlemlerine konu yapabilir, üçüncü kişilerin haksız saldırılarına karşı hukuki koruma talep edebilir (MK. m. 683).

Yine mülkiyet hakkı, önemli bir insan hakları konusunu teşkil etmektedir. Nitekim medeniyet göstergeleri arasında en önemli sebeplerden birde mülkiyet hakkının kullanılmasını devletin güvence altına alınıp alınmadığı olarak değerlendirilmektedir. Batının son iki yüzyıl içinde Dünya'ya kazandırdığı en önemli kavramlardan birisi de şüphesiz insan hakları kavramıdır.<sup>186</sup> İnsan hakları teorisinde mülkiyet hakkı, ilk sıralarda gelen haklardandır. Gerek ulusal mevzuatımız gerekse Anayasa (m. 90) gereğince iç hukuk niteliğinde olan “Avrupa İnsan Hakları

<sup>184</sup> ZEYBEKOĞLU SADRI, ss: 2-3.

<sup>185</sup> AYAN, Mehmet, Eşya Hukuku-II Mülkiyet, Güncelleştirilmiş 9. Baskı, Seçkin Yayınları, Ankara 2016, s.27.

<sup>186</sup> ERDOĞAN, ss: 2-5.



Sözleşmesi”nde mülkiyet, korunması gereken önemli haklardandır. Bu kapsamda Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi kararlarında mülkiyete ilişkin devletlere önemli sorumluluklar yüklenmiştir. Ayrıca Anayasa’mızın 35. Maddesinde; “*Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir*” düzenlemesi ile mülkiyet hakkı, açıkça anayasa güvencesi ile koruma altına alınmıştır. Bu hakları kuvvetlendirme adına mülkiyet hakkının sınırlanması kamu yararı koşuluna bağlanmıştır.

Bir başka açıdan Anayasamıza göre mülkiyet hakkı, devletten önce var olan, devlete karşı da korunan haklardan sayılmıştır. Ayrıca mülkiyet hakkı 1961 Anayasa’sından farklı olarak, ekonomik haklar kategorisinden çıkarılıp kişisel haklar ve ödevler başlığı altından düzenlenerek bir anlamda insan hakları kavramı olarak nitelenerek kuvvetlendirilmiştir. Böylelikle mülkiyet hakkı, insan hakları bağlamında kabul edilmekte olup korunan bir haktır<sup>187</sup>.

Mülkiyet hakkı, önemli bir insan hakları başlığı olması nedeniyle mülkiyet hakkının kullanılmasında devletin pozitif ve negatif yükümlülükleri bulunmaktadır. Öncelikle bu çalışmada, mülkiyet hakkı kavramı, sonra devletin mülkiyet hakkının kullanılmasında pozitif ve negatif yükümlülükleri insan hakları bağlamında ele alınarak inceleme yapılacaktır.

## **1- Mülkiyetin Kullanılmasında Devletin Pozitif Yükümlülükleri**

Kentsel dönüşüm uygulamalarında devletin özel mülkiyete müdahale alanının genişlediği görülmektedir. Özel mülkiyet devletin koruması ve teminatı altındadır. Anayasamızın 35. Maddesinde; “*Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz*” düzenlemesi ile mülkiyetin devletin koruması altında olduğu düzenlenmiştir. TMK.’nın 1007. Maddesinde; “*Tapu sicilinin tutulmasından doğan bütün zararlardan Devlet sorumludur. Devlet, zararın*

---

<sup>187</sup> GÖZÜBÜYÜK, Şeref, Anayasa Hukuku, Güncelleştirilmiş 10. Baskı, Turhan Kitapevi, Ankara 2002, s. 168.

*doğmasında kusuru bulunan görevlilere rücu eder. Devletin sorumluluğuna ilişkin davalar, tapu sicilinin bulunduğu yer mahkemesinde görülür”* düzenlemesi ile gayrimenkul mülkiyetine ilişkin sıkı bir güvence getirilmiştir.

Devletin mülkiyetin korunmasındaki sorumluluğu AİHM kararlarında daha geniş bir bakış açısıyla ele alınmaktadır. “Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi (AİHM/Mahkeme) son zamanlarda verdiği kararlarında bu yaklaşımı oldukça esnetmiştir. Mahkeme, klasik anlamda negatif statü haklarından olduğu kabul edilen mülkiyet hakkının korunması açısından, devletlerin negatif yükümlülüklerinin yanı sıra, pozitif yükümlülüklerinin de bulunabileceğini ifade etmektedir. Mahkeme özellikle son dönemde verdiği bazı kararlarında, mülkiyet hakkının korunması ve kişilerin bu haktan etkin şekilde yararlanabilmesi için devletin müdahale etmemesini yeterli görmemekte, tam aksine devletin konuya müdahil olmasını beklemektedir. Mahkemeye göre gerek sözleşmenin ve gerekse Ek 1 No’lu Protokol’ün 1. maddesinin taraf devletlere sadece bireyin hak veya özgürlük olarak tanınmış eylemlerine müdahale etmemek mükellefiyetini değil; bunların fiilen ve gerçekten kullanılmasını sağlamaya yönelik önlemlerin alınması mecburiyetini de getirmektedir. Devlet, gerektiği durumda mülkiyet ilişkilerine müdahale ederek bireylerin mülkiyet hakkından etkin şekilde yararlanmalarını sağlamalıdır »<sup>188</sup> görüşü çerçevesinde mülkiyetin korunmasını gerektiği belirtilmektedir.

Kentsel dönüşüm uygulamalarının devletin özel mülkiyeti koruması yönünde sağlanan güvencelerin ve yasal düzenlemelerin kısmen yumuşatıldığı görülmektedir. Örneğin kat mülkiyetine konu olan bağımsız bölüm izale-i şuyu (ortaklığın giderilmesi) davasına konu olamaz. Ancak 6306 sayılı Kanun çerçevesinde kat mülkiyeti esasına göre kurulmuş mülkiyetin belirli çoğunluğun sağlanması ya da yapının riskli yapı tespiti halinde özel olarak koruma altına alınmış mülkiyet hakkının kamu gücüyle satılması imkanı getirilmektedir.

---

<sup>188</sup> ŞİMŞEK, Suat, “Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi İçtihatlarına Göre Mülkiyet Hakkının Korunması Açısından Devletlerin Pozitif Yükümlülükleri » Sayıştay Dergisi, S. 84, Ocak – Mart 2012, s. 3 (<http://dergi.sayistay.gov.tr/icerik/der84m1.pdf>) Erişim : 30.08.2015.

### a) Genel Olarak Devletin Yükümlülükleri

Mülkiyet hakkının kullanılmasında kamu idaresine çok önemli görevler düşmektedir. Devlet, kişilerin tüm haklarını koruması gerekmektedir<sup>189</sup>. Devlet mekanizması içinde ifa edilen kamu hizmetleri düzenlilik ve süreklilik esasına göre toplumsal yaşamın gereksinimlerin karşılanması gereklidir. <sup>190</sup> Anayasamız (m. 40); “*hak ve hürriyetleri ihlâl edilen herkes, yetkili makama geciktirilmeden başvurma imkânının sağlanmasını isteme hakkına sahiptir*” düzenlemesi ile kamu hizmetlerinin ifasında meydana gelecek olumsuzluklar nedeniyle vatandaşa, devlete karşı etkin başvuru imkânı tanınmıştır. Bunun yanında devlet, kamu hizmetleri denilen faaliyetlerde bulunmak suretiyle toplum yararını sağlar<sup>191</sup>. Bu kapsamda Anayasa (m.35) ile mülkiyet hakkı en geniş anlamda koruma altına alınmıştır<sup>192</sup>.

Anayasa'nın “Sağlık hizmetleri ve çevrenin korunması” başlıklı 56'ncı maddesinde “Sağlıklı ve dengeli çevrede yaşama Hakkı”ndan söz edilmekte ve çevreyi geliştirmek, çevre sağlığını korumak ve çevre kirlenmesini önlemek, Devletin ve vatandaşların ödevi olarak gösterilmektedir. Bu madde bütünüyle incelendiğinde; sağlıklı ve dengeli çevre kavramına, doğal güzelliklerin korunduğu, kentleşme ve sanayileşmenin getirdiği hava ve su kirlenmesinin önlenildiği bir çevre kadar, belli bir plan ve programa göre düzenlenmiş çevrenin dâhil olduğu düzenlenmiştir<sup>193</sup>.

Kamu hizmetlerinin gerçekleşmesi bireylerin özel koruma alanlarının güvence altına alınması ile mümkündür. Devlet erkinin kullanılmasında birey haklarının keyfi güç kullanımına karşı korunması, ayrıca yasalarla devletin güç kullanma kabiliyetinin birey menfaatine karşı sınırlanması gerekmektedir. Bu anlamda devletin en önemli görevi, insan haklarını korumak ve birey haklarına

<sup>189</sup> HATEMİ / SEROZAN / ARPACI, s. 7

<sup>190</sup> YILDIRIM, Ramazan, İdare Hukuku Dersleri II, Mimoza Basım Yayım, Konya 2014, s. 183.

<sup>191</sup> GÜNDAY, Metin, İdare Hukuku, 6. Baskı, İmaj Yayıncılık, Ankara 2002, s. 22.

<sup>192</sup> HATEMİ / SEROZAN / ARPACI, s. 7.

<sup>193</sup> GÖKÇEN, Ahmet, “İmar Kirliliğine Neden Olma Suçu” Editör; BALCI, Murat, Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi ve Çevreye Karşı Suçlar Paneli, Marmara Üniversitesi, Doğu Üniversitesi, Seçkin Kitabevi, Ankara 2012, s. 133.

yönelecek her türlü tecavüzü bertaraf etmektir<sup>194</sup>. Diğer yandan, özgürlüklerin gelişmesi, insan haklarının güvence altına alınması için önemli başlıklardan birisi de ekonomik ve sosyal hakların anayasal güvence altına alınmasıdır. Devletin ödevlerinden biri de, birey haklarını sınırlayan siyasal, ekonomik ve sosyal engelleri kaldırmak ve insanın maddi ve manevi varlığının gelişmesi için gerekli koşulları hazırlamaktır. Anayasamızın 5. Maddesi kapsamında devletin başlıca ödevi bireyin ekonomik haklarını güvence altına almak şeklinde düzenlenmektedir<sup>195</sup>.

Diğer yandan günümüz uluslararası belgelerinde hâkim olan temel yaklaşım ekonomik ve sosyal hakları, insan hakları, en azından “temel haklar” sayma yönündedir. Gitgide temel hakların içeriği genişlemekte ve temel hakların önemli bir başlığını oluşturan ekonomik haklar da devlete karşı korunmaktadır. Sosyal, ekonomik ve kültürel haklar bütün insan hakları gibi karşılıklı olarak birbirine bağımlı ve bölünmez haklar olduğu kabul edilmekte ve devlete karşı korunmaktadır<sup>196</sup>.

İnsan Hakları Evrensel Bildirgesi 30. Maddesinde mal ve mülk edinmeyi insan hakları bildirgesinin temeli olarak sayılmıştır<sup>197</sup>. “Birleşmiş Milletler Genel Kurulunca 10 Aralık 1948 tarihinde kabul edilen İnsan Hakları Evrensel Bildirisi ve 1966 tarihinde imzaya açılan ve 1976 tarihinde yürürlüğe giren Uluslararası İnsan Hakları Sözleşmeleri kişisel, hukuki, sivil, siyasal, geçim, iktisadi, sosyal ve kültürel gibi geniş yelpazeyi kapsamaktadır”<sup>198</sup>. Yine Avrupa Konseyince revize edilerek

<sup>194</sup> ERDOĞAN, s. 67.

<sup>195</sup> GÖZÜBÜYÜK, s. 160.

<sup>196</sup> ERDOĞAN, s. 68.

<sup>197</sup> “İnsan Hakları: En başta yaşam ve özgürlük olmak üzere sağlık, eğitim, yiyecek, barınma ve toplumsal hizmetler de içinde olmak üzere sağlığına ve esenliğine uygun bir yaşam düzeyine kavuşma; yasanın koruyuculuğundan eşit olarak yararlanma; Barışçıl amaçlar için toplanma ve dernek kurma; evlenme, mal ve mülk edinme; çalışma, işini seçme özgürlüğü; din, vicdan düşünce ve anlatma özgürlüğü hakları İnsan Hakları Evrensel Bildirisinin temellerini oluşturur. Bu Bildiri'nin hiçbir unsuru, içinde açıklanan hak ve özgürlüklerin bir devlet, topluluk ya da bireyce ortadan kaldırılmasını amaçlayan bir etkinlik ya da girişime hak verir biçimde yorumlanamaz (madde 30)”

([http://tr.wikipedia.org/wiki/%C4%B0nsan\\_Haklar%C4%B1\\_Evrensel\\_Bildirisi#Genel\\_hatlar.C4.B1](http://tr.wikipedia.org/wiki/%C4%B0nsan_Haklar%C4%B1_Evrensel_Bildirisi#Genel_hatlar.C4.B1))

Erişim : 15.04.2014.

<sup>198</sup> DONNELLY, Jack, Teoride ve Uygulamada Evrensel İnsan Hakları, (Türkçesi: ERDOĞAN, Mustafa / KORKUT, Levent), Yetkin Basımevi, Ankara 1995, s. 34.

kabul edilen 1996 tarihli Avrupa Sosyal Şartı ile Avrupa Konseyine üye imzacı devletlerin vatandaşlarının sosyal gelişmesini garanti etmesi karar altına alınmıştır<sup>199</sup>. Bu hukuki gerekçeler ışığında devlet özel mülkiyete ilişkin hususlarda kanunlara riayet etmek zorundadır. Medeni ulusların gelişmişlik düzeylerinden önemli bir kriteri de kişilerin özel alanlarının kamu idaresi tarafından tanınması ve saygı gösterilmesi gelmektedir. Bu bakımdan devletin özel mülkün korunması hususunda azami özen ve dikkat göstermesi ve gerekli yasal güvencelerle özel mülke yönelecek tehlikeleri bertaraf etmesi gerekmektedir. Özel mülk başka kişilere karşı kişinin öncelikle kendi savunması altındadır<sup>200</sup>.

Mülkiyet hakkının en önemli tamamlayan yanı olan çevrenin insan hakkı olarak kabul edilmesi 1970'e tekabül etmektedir. Bu tanıma uluslararası insiyatifin ve uluslararası sözleşmelerin etkisi ile kabul edilmiştir. Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi, Strasbourg Mahkemesi, şüphesiz Avrupa Konvansiyonunun koruması dâhilinde olduğunun ve birincil kuşak haklardan olduğunun kabul etmiştir<sup>201</sup>.

## **b) Mülkiyetin Kullanılmasında Devletin Pozitif Mükellefiyetleri**

### **aa) Mülkiyet Hakkının Devlet Tarafından Tanınması**

Mülkiyet hakkı kişisel bir hak olması, idare mekanizması içinde hukuki olarak tanınmasını gerekli kılmaktadır. Devlet faaliyetlerinin idare edilenlerce önceden belli ölçüde görülebilir ve belli kurallar dâhilinde belirlenmiş olması gerekir. Buna devlet işlemlerinin belirli olması ilkesi denir. Devlet, kanunlarda belirlenmiş ilkeler gereğince işlem ve eylemde bulunmak durumundadır. Devlet işlem ve eylemlerinde, keyfi hareket etme imkânına sahip değildir<sup>202</sup>. Bu sebeple mülkiyet hakkının kullanılmasında devlet hak sahibinin hakkını tespit ve bu hakkı

<sup>199</sup> Avrupa Konseyince revize edilerek kabul edilen 1996 tarihli Avrupa Sosyal Şartı, (<http://conventions.coe.int/treaty/fr/treaties/html/163.htm>) Erişim : 15.04.2014.

<sup>200</sup> GUMUCHIAN, s. 14.

<sup>201</sup> REBEYROL, Vincent, L’Affirmation D’Un “Droit A L’Environnement” Et La Réparation Des Dommages Environnement, Defrénois Lesteno éditions, Paris 2010, s. 15.

<sup>202</sup> GÜNDAY, s. 44.

korumakla mükelleftir. Mülkiyet hakkı, yaşam hakkının garanti altına alınması adına insan egemenliğinde bulunması gereken bir haktır. Devlet insanının tüketebileceği şeyleri hemen ulaşabileceği şekilde güvenlik altında bulundurmaya zorundadır<sup>203</sup>. Devletin mülkiyet hakkını yaşam hakkının bir parçası olarak görmesi gerekmektedir.

Nitekim mülkiyet hakkı her zaman çok önemli bir kavram olarak insanlık gündeminde olmuştur. İslam Osmanlı hukukunda da mülkiyet hakkı zaruri maslahatlar olarak kabul edilmiştir. Beş tür hak, bu maslahatları oluşturmaktadır. Dinin korunması, can güvenliğinin korunması, aklın korunması, neslin korunması ve malın korunması gibi sayılan bu haklar vazgeçilmez olarak kabul edilmiştir<sup>204</sup>. Hatta gayrimüslimlere özel statü ve mali düzen kurulmak suretiyle mülkiyet hakkı gayrimüslimler bakımından ayrıca güvence altına alınmıştır<sup>205</sup>. Ayrıca konulan cezalarla insanların mülkiyet hakkı korunmak istenmiştir<sup>206</sup>.

Mülkiyete ilişkin sınırlandırmaların ancak kanunla yapılacağı ve kamu yararına ölçütü getirilerek mülkiyet hakkına ilişkin devletin tasarruf yetkisi sınırlanmaktadır (Anayasa m. 35/II)<sup>207</sup>.

### **bb)Devletin Mülkiyet Hakkını Kullanıma Hazır Bulundurması**

Mülkiyet, kişiye sahip olduğu eşya ile arasında vazgeçilmez bir rabita kurmaktadır. Devlet mülkiyet hakkının kullanılması için gerekli olan sahip olma kudretini kurmada gerekli olan altyapıyı hazırlamak zorundadır. Çünkü devletin teşekkül etme gayesi belli bir toprak parçası üzerinde bir araya gelen insanların mutluluğunu tesis etmektir<sup>208</sup>. Bir başka anlatımla devletin varlığı kişilerin her türlü ihtiyaçlarının karşılanması ve bunun yanında mülkiyet hakkına sahip olması için gerekli altyapıyı hazırlamasıdır.

<sup>203</sup> FENDOĞLU, s. 139.

<sup>204</sup> FENDOĞLU, s. 140.

<sup>205</sup> ORTAYLI, İlber, Batılılaşma Yolunda, Merkez Kitapları, İstanbul 2007, s. 156.

<sup>206</sup> AVCI, Mustafa, Osmanlı Ceza Hukuku Özel Hükümler, Mimoza Yayınları, Konya 2014, s. 299.

<sup>207</sup> GÜNDAY, s. 209.

<sup>208</sup> GICQUEL, Jean- Eric, Droit Constitutionnel et Institutions Politiques, Montchrestien Lextenson Editions 24. Edition, Paris 2010, ss. 54-55.

Birleşmiş Milletler İnsan Hakları Evrensel Bildirisi insan hakları listesini sosyal ve ekonomik yönde genişleten ilk uluslararası belgedir. Bu belge ile teminat altına alınan insanların sosyo-ekonomik haklarının arkasındaki saik insanların ihtiyaçlarının bulunduğu fikri olduğu belirtilmiştir<sup>209</sup>. İnsan ihtiyaçlarının karşılanması adına devletin en önemli görevlerinden biri de insan ihtiyaçlarının en önde geleni olan mülkiyet hakkını kişinin kullanımına hazır bulundurma sorumluluğu gelmektedir. Ayrıca Anayasanın Temel Haklar ve Ödevler başlıklı İkinci Kısmının Kişinin Hakları ve Ödevleri (m. 17-40) bölümünde mülkiyet hakkı, kişi özgürlüğü ve temel haklar olarak görülmektedir<sup>210</sup>.

Bir başka açıdan, temel hak ve özgürlüklerin gerçekleşmesi, yani kişilere belli haklar tanınmış olması halinde bu hakların korunması, düzenlenmesi kayıtlanması ve kullanıma hazır bulundurulması gelmektedir. Bu noktada temel hakların bir görünümü olan mülkiyet hakkını devletin tanımış olması yeterli olmayacak olup; bu haklarının tam anlamıyla güvence altına alınması gerekecektir<sup>211</sup>. Mülkiyet hakkının yönetim altyapısının hazırlanması bu haklardan hak sahibinin tasarruf yetkisinin tanınması ve devletin bireyin doğuştan kazandığı haklara dokunmaması anlaşılmalıdır<sup>212</sup>. Örneğin, kişi mülkiyetinde olan hakların el değiştirmesinde devletin dâhili olmamalıdır. Mülkiyetin sahibi olan kişi, mülkiyeti üzerinde tasarruf edebilme kudretine sahip olması gerekmektedir. Kişilerin mülkiyetinde bulunan eşyaları kullanmada devlet gerekli altyapıyı hazır etmek durumundadır. Hukuk düzeni hakkın (eşyanın) sadece rızaya dayalı el değiştirmesini sağlamalıdır<sup>213</sup>.

---

<sup>209</sup> ERDOĞAN, s. 68.

<sup>210</sup> BİLGİN, Pertev, İdare Hukuku Dersleri, Filiz Kitabevi, İstanbul 1996, s. 35.

<sup>211</sup> BİLGİN, s. 40.

<sup>212</sup> UYGUN, Oktay, 1982 Anayasası'nda Temel Haklar ve Özgürlüklerin Genel Rejimi, Kazancı Hukuk Yayınları, İstanbul 1992, s. 25.

<sup>213</sup> SANLI, Kerem Cem, Haksız Fiil Hukukunun Ekonomik Analizi Hukuk ve Ekonomi Öğretisi, Arıkan Yayınları, İstanbul 2007, s. 138.

### cc) Devletin Gerekli Kayıtları Tutma Sorumluluğu

Malikin iyi niyetli olarak taşınır malları elinde bulundurması ve tasarrufta bulunması asıldır. Devletin sorumluluğu taşınırlar bakımında kişinin mal güvenliğini sağlamak ve mala karşı oluşabilecek suç niteliği taşıyan fiilleri bertaraf etmek ve suçluları cezalandırmaktır<sup>214</sup>.

Taşınmaz mülkiyeti bakımından tapu sicili ile mülkiyet tevsik olunmaktadır. Devlet tapu sicilinin tutulmasında tapu memurlarının yaptığı hukuka aykırı işlemler nedeniyle meydana gelecek zararı karşılamak durumundadır. Örneğin tapu sicilindeki bir ipoteğin hukuka aykırı olarak terkin edilmesi durumunda oluşacak zararı (MK. m. 1007)'ye göre devletin kusursuz sorumluluk ilkesi kapsamında karşılaması gerekir<sup>215</sup>.

Taşınmaz mal mülkiyetinin tescili ve tapu sicilinin usulüne uygun tutulmasında Medeni Kanunun (m. 1007/I) gereğince devletin yanlış kayıtlardan mes'uliyeti düzenlenmiştir. Ayrıca devletin sorumluluğu şu şekilde belirlenmiştir. Şöyle ki; hukuka aykırı olarak tapu sicilinin tutulması, tapu sicilinin usulsüz tutulması nedeniyle bir zarar meydana gelmiş olması ve zarar ile hukuka aykırı tescil işlemi arasında illiyet bağının olması gerekir<sup>216</sup>. Buna karşın ortada bir kusur şartı bulunmamaktadır. Bu nedenle devlet bakımından tapu sicilinin usulüne uygun

<sup>214</sup> ZEVKLİLER, Aydın, Medeni Hukuk Başlangıç Hükümleri Kişiler Hukuku Aile Hukuku, Dicle Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, Diyarbakır 1986, s. 123.

<sup>215</sup> REİSOĞLU, Safa, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Beta Yayınevi, İstanbul 1993, ss: 160 - 161.

<sup>216</sup> «Tapu sicilinin tutulmasından doğan bütün zarardan devlet sorumludur ; Türk Medeni Kanununun 1007' nci (eski M.K. 917.md.) maddesi; 'Tapu sicilinin tutulmasından doğan bütün zararlardan Devlet sorumludur. Devlet, zararın doğmasında kusuru bulunan görevlilere rücu eder. Devletin sorumluluğuna ilişkin davalar, tapu sicilinin bulunduğu yer mahkemesinde görülür.' Maddenin gerekçesi ;' Tapu sicilinin tutulmasından doğan zararın anlamı, bu sicilin tutulmasında, görevlilerin bilerek veya bilmeyerek uygulanması gereken mevzuat hükümlerine aykırı işlemleri veya ihmalleri sonucu bir hakkın kaybına sebep olmalarıdır. Zikredilen hükümde, Devletin sorumluluğunda kusur aranmaz. Devletin sorumluluğu için aranacak koşullar özetle, ortada tapu sicillerinin tutulmasından ötürü bir zararın olması, zararlar tapu sicilinin tutulması arasında bir nedensellik bağının (illiyet bağının) bulunması ve zararın tapu sicilinin hukuka aykırı biçimde tutulmasından doğmasıdır. Tapu sicilinin tutulmasında hukuka aykırılık yoksa zaten Devletin sorumluluğu söz konusu olmaz» (www.tkgm.gov.tr/.../tapu\_sicilinin\_tutulmasında\_devletin\_sorumlulugu) Erişim: 18.10.2015.



tutulmasında kusur şartı yok olup objektif (kusursuz sorumluluk) ilkesi benimsenmiştir<sup>217</sup>.

Devletin gerek Anayasa 35. maddesi gerekse uluslararası sözleşmelerin Anayasa (m. 90)<sup>218</sup> kapsamında “İnsan Haklarını ve Ana Hürriyetlerini Korumaya Dair Sözleşme”<sup>219</sup> iç hukuk olarak kabul edilmesi dolayısı ile kanun hükmünde olup mülkiyet hakkı koruma altına alınmıştır.

Bunun yanında değişik yasalarda devletin mülkiyeti tespit ve mülkiyetin kullanılmasını muhafaza sorumluluğu düzenlenmiştir. Bunlar 6326 sayılı Petrol Kanunu, 2920 sayılı Hava araçlarının işletilmesinden dolayı oluşacak zararlar nedeniyle sorumluluk, 3634 sayılı Milli Müdafaa Mükellefiyeti Kanunu (m. 62/I.) gibi belli başlı kanunlardır. Kişilerin mal ve can güvenliğini tehlikeye atan ve zarar veren davranışları devlet erki bertaraf etmesi gerekir. Aksi durumda devletin tazminat sorumluluğu doğmaktadır<sup>220</sup>.

#### **dd)Mülkiyetin Kullanılmasında Devletin Mali Yükümlülüğü**

Hukukumuzda özel hukuk kişilerine ait eşya ile devlete ait eşya arasında uygulanan hukuki rejim farklıdır. Özel hukuk kişisine ait eşyada kural olarak yararlanma yetkisi mülkiyeti üzerinde bulundurana aittir. Özel hukuk kişisi kendi özgür iradesi çerçevesinde kar ve kazanç saiki ile eşya üzerinde mülkiyet hakkı kurmaktadır. Buna mukabil devlet kar ve kazanç olmasa dahi belirli yatırımları ve

<sup>217</sup> AYAN, Mehmet, Eşya Hukuku – I Zilyetlik ve Tapu Sicili, Gözden Geçirilmiş 13. Baskı, Seçkin Yayınları, Ankara 2016, ss : 239 – 240.

<sup>218</sup> “Yasama gücünü tek elinde tutan TBMM’nin iradesi dışında ve (iradelerin uyuşması) şeklinde oluşturulan ve uluslararası nitelik taşıyan hukuk normu, Ülkenin yasa koyucusu TBMM’nin iradesi ile iç hukuk kuralına çevrilince, ortaya, 90. Maddenin yazımı ile (Anayasaya aykırılığı ileri sürülemeyen kanun hükmünde) bir iç hukuk normu çıkmaktadır. GÜRAN, Sait, “Egemenlik Ulusundur, Üstünlük Anayasa’dadır” Prof. Dr. M. Kemal OĞUZMAN’ın Anısına Armağan, Beta Yayınevi, İstanbul 2000, s. 368.

<sup>219</sup> 1 Nolu Protokol 6366 sayılı ve 10 Mart 1954 tarihli İnsan Haklarını ve Ana Hürriyetlerini Koruma Sözleşmesi ve Buna Ek Protokolün Tasdiki Hakkında Kanununun ile onaylanmıştır. (R.G. 19.03.1954, S. 8662, 1567 sayılı ile yayınlanmıştır).

<sup>220</sup> KILIÇOĞLU, Ahmet M., Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Turhan Kitabevi, Ankara 2009, ss: 229-230.

şeyleri toplumun ortak gereksinimleri doğrultusunda hazır bulundurmak zorunda olduğu düzenlenmiştir<sup>221</sup>.

Devletin mülkiyetin kullanılmasında himaye sorumluluğu bulunmaktadır. Devlet hakkın yani kişilerin mal varlığı üzerinde tasarruf edebilmeleri bakımından gerekli ekonomik olarak gerekme yükümlülükleri üstlenmelidir. <sup>222</sup> Örneğin devletin, işletmelerini kar ve kazanç esasına kurulması düşünülemez. Devlet, vergi gelirleriyle finanse edilen ve programlanan bir örgütlenme biçimidir. Devlet, mülkiyet hakkının korunması, dış politika, adalet hizmetleri, kamu düzeninin sağlanması, fiziksel altyapı gibi hizmetleri sağlamakla mükelleftir<sup>223</sup>.

Yine devlet, kanunlar çerçevesinde kamu yönetiminin haklara yoğunlaştığı bir politika sistemidir. Ayrıca devlet, yönetmek ve idare etme yönündeki bir organizasyondur<sup>224</sup>. Devlet mülkiyet hakkını kullanmada kişilere karşı varlığı gereği mesul olup; kişi ve tüzel kişi mal varlığının kullanılma usul ve esaslarını güvence altına almalıdır. Aksi durumda devletin, hakkını kullanmayan kişiye karşı mesuliyeti bulunmaktadır. Çünkü devlet mekanizması ortak değer olan vergilerden karşılanmaktadır. Dolayısı ile devlet verginin harcanmasını toplumun refah ve mutluluğu adına yapmaktadır. Bu bakımdan devlet gerekli kamusal hizmeti zamanında yapmaması nedeniyle oluşacak zararları tazmin etmelidir. Örneğin, yolsuz tescil neticesinde taşınmaz mülkiyetinin başka bir kişi adına tapulanması nedeniyle oluşacak zararı devlet karşılamak zorundadır. Kişinin maddi malvarlığında rızası dışında meydana gelen eksilme yani kişinin maddi ve fikri değerleri (mülkiyet, sınırlı aynı haklar, fikri ve sınaî haklar) üzerinde meydana gelecek eksilme yahut dolayısı ile oluşan manevi zararlar oluşmaması için devlet gerekli altyapıyı kurmak

---

<sup>221</sup> AKİPEK, Jale G., / AKINTÜRK, Turgut, Eşya Hukuku, Beta Yayınevi, İstanbul 2009, s. 38.

<sup>222</sup> SANLI, ss: 142-145.

<sup>223</sup> Türkiye Sanayici ve İşadamları Derneği, Kamu Reformu Araştırması, Yayın No. (TÜSIAD-T/2002-12/335), İstanbul 2002, ss: 159-163.

<sup>224</sup> IZDEBSKI, Hubert, Introduction to Public Administration and Administrative Law, Liber, Warszawa 2006, ss: 18-19.

zorundadır. Bu anlamda devlet mülkiyet hakkının kullanılması için gerekli her türlü altyapıyı tesis etmek durumundadır<sup>225</sup>.

## **2- Mülkiyet Hakkının Kullanılmasında Devletin Negatif Yükümlülükleri**

### **a) Genel Olarak**

Devletin, mülkiyet hakkının kullanılmasında yapmaması gereken şeyler negatif yükümlülükleri ifade edilmektedir. Burada devlete ödevler yükleyen haklardan bahsedilmektedir. Ayrıca negatif haklar ile devlete, ödev ve sorumluluklar yüklenmekte ve Anayasa ile kişilerin doğrudan doğruya talep edilebilir ve mahkemeler önünde ileri sürülebilir hakları bahis konusu olmaktadır. Yine mülkiyete karşı devletin keyfi olarak müdahale bulunma yetkisi sınırlanmaktadır. Kişilerin haklarına ilişkin devlet faaliyetlerinin belirli ilke ve esasları çok önceden belirlenerek bu haklara devletin saygı göstermesi istenmektedir<sup>226</sup>.

Anayasanın 35. maddesinde herkesin mülkiyet hakkına sahip olduğu ve bu hakkın ancak kamu yararıyla sınırlanabileceği belirtilmiştir. Ayrıca, anayasada mülkiyet hakkı ve bu hakkın sınırlandırılmasına ilişkin hükümler sadece 35. Maddede sayılanlardan ibaret değildir. Başka maddelerde de mülkiyet hakkının düzenlenmesi, sınırlandırılması ve istisnaları olduğunu gösteren hükümler vardır. Anayasanın, kıyıların devletin hüküm ve tasarrufunda olduğunu belirten 43. Maddesi; “Topraksız köylülere toprak dağıtımı için büyük toprak mülkiyetine getirilen sınırlama (m.44); mülkiyette kamulaştırmaya izin verilmesi (m.46); devletleştirme (m.47); tarih ve kültür ve tabiat varlıklarındaki özel mülkiyete sınır konulabilmesi (m.63); tabi servet ve kaynaklarda devletin hüküm ve tasarrufu, ormanların gözetiminin devlete ait olması, devletin ormanlarının mülkiyetinin devredilememesi (m.169) düzenlemeleri ile özel mülkiyet ilişkin devletin müdahaleleri anayasal ilkelere bağlanmıştır” 1982 Anayasasının temel yaklaşımı

<sup>225</sup> SANLI, ss: 300 - 301.

<sup>226</sup> ERDOĞAN, s. 83.

mülkiyet hakkının sınırsız bir şekilde kişinin tasarruf edebileceği bir hak olmayıp diğer birçok hak gibi kanunla sınırlandırılabilmesi düzenlenmiştir<sup>227</sup>.

## **b) Mülkiyete Yapılacak Müdahalelerin Kanunla Yapılması**

Mülkiyet hakkının Anayasa Mahkemesinin 21.06.1989 tarihli E: 1988/34 ve K: 1989/26 sayılı ilamında sosyal bir amaç için sınırlandırılabilmesini düzenlemiştir. “Mülkiyet hakkı, eski anlamında bireyin dilediği biçimde kullanabileceği bir hak ve sınırsız bir özgürlük olma niteliğini çoktan yitirmiş; mülkiyet anlayışı, bu hakkın bir bakıma sosyal yapıda bir hak olduğu yolunda gelişmiş, birçok hak gibi bu hakkın da kamu yararı amacıyla sınırlanabileceği ilkesi benimsenmiştir. Başlangıçta kişinin eşya üzerinde mutlak bir egemenliği demek olan ve kutsal olarak kabul edilen mülkiyet hakkı, çağımızda bu niteliğini yitirmiş, mutlak ve subjektif olarak düşünülen bu hak, mutlak olmayan bir duruma dönüşmüş ve sosyal işlevleriyle sınırlanmıştır”<sup>228</sup>.

Yine, mülkiyet hakkı mutlak bir hak değildir, bilakis sosyal bir karakter taşımaktadır. Bu çerçevede devlet de mülk sahipleri ile eşya arasında denge unsurudur. Devlet bu hakkı düzenlerken sosyal devlet ilkesi bağlamında, mülk sahipleri kadar, toplumu tüm katmanlarının sosyal durumunu gözetmesi gerekmektedir<sup>229</sup>.

Devletin özel mülke konu haklar bakımından yapacağı sınırlamalara anayasamız cevaz vermiştir. Ancak burada ihmal edilmemesi gereken kamu idaresi tarafından yapılan kısıtlamanın ancak kanunla yapılması ve kamu yararı adına

<sup>227</sup> BULUT, Nihat, “Mülkiyet Hakkı Konusunda Temel Yaklaşımlar ve Türk Anayasasında Mülkiyet Hakkı” Erzincan Hukuk Fakültesi Dergisi, C.X,s.3-4-2006, ([http://hukuk.erkincan.edu.tr/dergi/makale/2006\\_X\\_2\\_2.pdf](http://hukuk.erkincan.edu.tr/dergi/makale/2006_X_2_2.pdf)) Erişim : 16.04.2014.

<sup>228</sup> RG. 5.12.1989, S. 20363 ; Anayasa Mahkemesinin E: 1988/34 ve K: 1989/26, ilamı ile mülkiyet hakkının sosyal bir amaç için sınırlandırılabilmesi yönündeki kararı yayınlanmıştır (<http://www.kazanci.com/kho2/ibb/amk/mlinklist-r.htm>).

<sup>229</sup> BULUT, Nihat, “Mülkiyet Hakkı Konusunda Temel Yaklaşımlar ve Türk Anayasasında Mülkiyet Hakkı” Erzincan Hukuk Fakültesi Dergisi, C.X,s.3-4-2006, ([http://hukuk.erkincan.edu.tr/dergi/makale/2006\\_X\\_2\\_2.pdf](http://hukuk.erkincan.edu.tr/dergi/makale/2006_X_2_2.pdf)) 16.04.2014.

hukuki olarak geçerli bir sebebe bağlı olması gerekmektedir<sup>230</sup>. Örneğin, imar planları kapsamında taşınmazların kısmen sosyal donatı alanına ayrılması ve taşınmaz maliklerinin %40 nispetinde kamu alanlarına katılması İmar Kanununun 18. Maddesinde getirilen kısıtlama sebebidir. İmar Kanununda yapılan bu düzenleme Anayasa Mahkemesinin 21.6.1990 günlü E: 1990/10, K: 1990/14 sayılı ilamı taşınmazlardan kesilen düzenleme ortaklık payı (DOP)'un <sup>231</sup> Anayasaya aykırı olmadığına karar vermiştir. <sup>232</sup> Burada açıkça toplumun ortak çıkarları ile hak sahiplerinin çıkarları arasında denge kurulmaya çalışılmıştır. Bir başka anlatımla taşınmaz imar uygulamasına dâhil edilerek daha şerefli hale getirilirken kamunun sosyal ihtiyaçları olan yol, meydan gibi alanlarına katılım sağlanmaktadır. Böylelikle birey menfaati sosyal bir amaç için kanun ile sınırlanmaktadır.

Diğer bir örnek, devletin özel kişi uhdesindeki gayrimenkulleri mülkiyetine geçirme 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun ile belli esaslara bağlanmıştır. Kamu yararı ve toplumun ortak çıkarının elzem kılması durumunda özel kişi mallarının kamulaştırılacağı belirtilmektedir. Ancak taşınmaz mülkiyetine ilişkin devletin kimi zaman kamulaştırma ilkelerine riayet etmediği ayrıca mülkiyet hakkının özüne aykırı bir şekilde ve mülkiyet hakkına sınırladığı yargı kararlarında belirtilmektedir.

---

<sup>230</sup> BERTAN, Suad, Ayni Haklar Medeni Kanun 618 -764'üncü Maddelerinin Şerhi, C-I, Balkan Basım ve Ciltevi, Ankara 1976, ss. 49-53.

<sup>231</sup> "Düzenleme Ortaklık Payı: Düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan yol, meydan, park, yeşil saha, genel otopark gibi umumi hizmetlere ayrılan ve tescile tabi olmayan alanlar ile MEB'na bağlı ilk ve orta öğretim kurumları, ibadet yeri ve karakol yerleri ve ilgili tesisler için kullanılmak üzere, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında düzenleme tabi tutulan arazi ve arsaların, düzenlemeden önceki yüzölçümlerinden %40'a kadar düşülebilen miktar ve/veya zorunlu hallerde malikin muvafakati ile tespit edilen karşılığı bedeldir." (<http://tasinmazmulkiyeti.org.tr/tr/?Sayfa=Detay&Id=461>) Erişim : 17.04.2014.

<sup>232</sup> Anayasa Mahkemesinin 21.6.1990 günlü E : 1990/10, K: 1990/14, sayılı ilamı, R.G. Tarih-Sayı : 04.02.1991-20776 sayısında yayınlanmıştır. İşbu kararda 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesinin "düzenlemeye tabi tutulan taşınmazların gerçek karşılığı verilmeksizin meydana gelen değer artışı sebebiyle yüzde otuzbeşine (bu oran 5006 sayılı yasa ile %40'a çıkarılmış olup Milli Eğitim Kamulaştırma alanları da bu orana dahil edilmiştir) kadar noksanı ile sahiplerine dağıtılabileceği" yolundaki kuralın Anayasa'nın 46. maddesine aykırılığını olmadığına karar vermiştir.([www.anayasa.gov.tr/index.php?l=manage\\_karar...karar...](http://www.anayasa.gov.tr/index.php?l=manage_karar...karar...)) Erişim : 17.04.2014.

Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi'nin çok sayıda ihlal kararı verilmesi nedeniyle 2001 yılında Anayasa'da değişiklikler yapılmıştır. Ayrıca 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununa yapılan ek ve yine 4650 sayılı Kanun ile kamulaştırma kanununda önemli değişiklikler yapılmıştır. Devletin özel mülke ilişkin müdahaleleri belli takvime bağlanmıştır.

4650 sayılı Kanun ile değişik 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununda, idarenin kamulaştırma usul ve ilkeleri sıralanmıştır. Kamulaştırma yapacak kamu idaresi öncelikle uzlaşma ile taşınmazı kamulaştırma yoluna gidecektir. Taşınmaz malikinin uzlaşma ile taşınmazı devre yanaşmaması durumunda uzlaşmazlık tutanağı tutulmak suretiyle bu defa kamu idaresince taşınmazın bulunduğu yer asliye hukuk mahkemesine başvurularak bedel tespiti ve tescil talebinde bulunulması gerekmektedir.

### **c) Mülkiyet Hakkının Kullanılmasının İnsan Hakları Bağlamında Değerlendirilmesi**

Mülkiyet hakkı, insan hakları bağlamında temel haklar başlığı altında değerlendirilmektedir. İnsan haklarının geleneksel olarak, bir yandan sivil ve siyasal haklar ile öbür yandan sosyal ve ekonomik haklar olmak üzere ikiye ayrıldığı görülmektedir<sup>233</sup>. Mülkiyet hakkı, Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi'ne ek Protokol ile ilave edilen haklardandır. 1 No.lu Ek Protokol ile Sözleşmeye eklenen yeni haklar; “mülkiyet hakkı, öğrenim hakkı ve serbest çalışma hakkı” başlığı altında düzenlenmiştir<sup>234</sup>. “Her hakiki veya hükmi şahıs mallarının masuniyetine riayet edilmesi hakkına maliktir. Herhangi bir kimse ancak amme menfaati icabı olarak ve kanunun derpiş eylediği şartlar ve devletler hukukunun umumi prensipleri dahilinde mülkünden mahrum edilebilir.”<sup>235</sup> Burada her gerçek ve tüzel kişinin mal ve mülk

<sup>233</sup> ERDOĞAN, s. 180.

<sup>234</sup> GÖLCÜKLÜ, Feyyaz / GÖZÜBÜYÜK, Şeref, Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi ve Uygulaması, 11'inci Ek Protokole Göre Hazırlanmış Genişletilmiş 10. Baskı, Seçkin Kitapevi, Ankara 2013, s. 417.

<sup>235</sup> AKILLIOĞLU, Tekin, Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi, Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi İçtüzüğü, İmaj Yayıncılık, Ankara 2002, s. 83.

dokunulmazlığına saygı gösterilmesini isteme hakkı düzenlenmiştir. Öbür yandan, devletlerin vergisel mükellefiyetler konusundaki düzenleme haklarına cevaz verilmiştir<sup>236</sup>.

Diğer yandan mülkiyet hakkı niteliği ve korunması Avrupa Konseyine üye Devletlerin anayasal gelenekleri, insan hakları alanındaki uluslararası anlaşmalar ve Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi'nin kararları kapsamında kuvvetlendirilmiştir.<sup>237</sup> Ancak, uluslararası anlaşmalar mülkiyet hakkının korunması yönündeki AİHS kararlarında başvurulan yardımcı bir kaynak olmayıp bir bilgi kaynağı durumundadır<sup>238</sup>.

Mülkiyet hakkına ilişkin olarak, “Sözleşme’ deki anlamında mal ve mülk (possession) deyimi sadece fiziki varlığa sahip menkul ve gayrimenkul malları; fakat aynı zamanda, parasal bir değere sahip olmak kaydıyla, fiziki varlığı bulunmayan hak ve menfaatleri, mameleke dâhil olan her türlü aktif ile mali ve ekonomik değerleri de kapsamaktadır”<sup>239</sup>.

Mülkiyet hakkı konusunda AİHM’ de ülkemiz aleyhine mülkiyet hakkının özüne müdahale olduğu nedeniyle ihlal kararları verilmiştir. Örneğin kamulaştırma bedellerinin geç ödenmesini önemli ihlal nedenleri arasında yer almaktadır<sup>240</sup>. Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi kararlarında sıkça mülkiyet hakkı yönünden Türkiye aleyhine ihlal kararları verilmesi ve bu ihlal kararlarının mevcut başvuru sayısının hemen yarısına tekabül etmesi üzerine 2001 yılı değişikliği ile Anayasa'nın

<sup>236</sup> AKILLIOĞLU, s. 82.

<sup>237</sup> TEKİNALP, Gülören / TEKİNALP, Ünal / ATAMER, Yeşim M. / ODER, Bertil Emrah / ODER, Burak / OKUTAN, Gül, Avrupa Birliği Hukuku, Güncelleştirilmiş 2. Baskı, Beta Yayınevi, İstanbul 2000, s.755.

<sup>238</sup> TEKİNALP / TEKİNALP / ATAMER / ODER / ODER / OKUTAN, s. 757.

<sup>239</sup> ERDOĞAN, s. 198.

<sup>240</sup> “17.7.2001 A.T ET AUTRES c. TR- Kamulaştırma bedel artış tutarının geç ödenmesi- yüksek enflasyona karşın yasal faiz oranının düşük olması bedel artışı Yargıtay kararından 10 ay sonra ödenmiştir. Yıllık enflasyonun %80 iken yasal faiz oranı % 30 ‘dur. Mahkeme kamulaştırma işlerinde kamu yararı ile özel yarar arasında doğru denge kurulmasına önem vermektedir. Bkz. 21.2.10986 James et Autres c. Rayaume-Uni, 9.7.1997 Akkuş c.TR, Tazminat tutarının belirlenebilmesi amacıyla gidilmesi zorunlu idari ve adli usullerin gerektiğinden fazla uzun sürmesi davacının zararının artmasına yol açmıştır. Bkz. 5.6.2001, Gaganuş c. TR,” AKILLIOĞLU, s. 83.

46/son maddesi düzenlenerek kamulaştırma işlemlerinin idari ve adli mekanizması hızlandırılmaya çalışılmıştır. Ayrıca kamulaştırma bedellerinde faize ilişkin anayasal düzenleme yapılmıştır<sup>241</sup>. Bu yasal düzenlemelerdeki saik bir insan hakkı olan mülkiyet hakkının devlet ve devlet adına yetki kullanan organlarca saygı gösterilmesi amaç edinilmiştir.

Mülkiyet hakkının kullanılması insanın var olma sorunu ile aynı hukuki değerdedir. Nitekim uluslararası sözleşmelerde mülkiyet hakkı insan hakkı olarak kabul edilmiştir. Ülkemiz açısından da anayasa ile mülkiyet hakkı güvence altına alınarak devletin mülkiyet hakkına ve kişilerin özel alanlarına saygı göstermesi düzenlenmiştir.

Mülkiyet hakkı gerçekten de insanlık tarihi boyunca insanın özeli olarak gitgide önemi artan bir perspektifte değerlendirilmektedir. Mülkiyet hakkının kullanılması ve devlet otoritesi arasındaki dengede insana öncelik verildiğini göstermesi açısından önemli bir örneği teşkil etmektedir. Böylelikle insanın sosyal olarak gelişmesi ve topluma katılması sağlanmış olacaktır. Diğer yandan toplumun barış ve huzur içinde yaşamasının bir göstergesi de kişilerin sosyal olarak güvende olmaları ile alakalıdır. Mülkiyet hakkının kullanılmasındaki özgürlük kişinin daha üretken olması ve topluma daha çok katkı sunmasında belirleyici ve önemli bir faktördür.

Diğer yandan, devlet en büyük organizasyon olması nedeniyle kişi hak ve özgürlüklerinin koruma altına alınması için devletin ödev ve sorumluluklarının önceden belirli olması gerekmektedir. Öyle ki devletin hareket alanı sıkı bir şekilde belirlenmeli ve insan haklarını ihlal edebileceği noktalar açıkça belirgin bir şekilde

<sup>241</sup> Anayasa (m. 46- Değişik: 3.10.2001-4709/18 Md.) “Devlet ve kamu tüzel kişileri; kamu yararının gerektirdiği hallerde, gerçek karşılıklarını peşin ödemek şartıyla, özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların tamamını veya bir kısmını, kanunla gösterilen esas ve usullere göre, kamulaştırmaya ve bunlar üzerinde idarî irtifaklar kurmaya yetkilidir. Kamulaştırma bedeli ile kesin hükme bağlanan artırım bedeli nakden ve peşin olarak ödenir... İkinci fıkrada öngörülen taksitlendirmelerde ve herhangi bir sebeple ödenmemiş kamulaştırma bedellerinde kamu alacakları için öngörülen en yüksek faiz oranı uygulanmak suretiyle bedel ödenmesi gerekir” (<http://www.tbmm.gov.tr/anayasa.htm>).



ortaya konmalıdır. Bunun önemi kişi hak ve özgürlüklerinin, devlet görev ve yetkileri ile çok yakın irtibat halinde olmasından ileri gelmektedir. Devlet ve memurları tarafından kullanılan yetkinin insan hak ve özgürlüklerini her an ihlal etmeye müsait olması bu yetkinin önemini göstermektedir. Bu nedenlerle mülkiyet hakkının kullanılmasında devlet otoritesinin eylem ve işlemleri ile yakın bir ilişkisi söz konusudur. Bu bakımdan öncelikle yapılması gereken hukuki alt yapının mülkiyet hakkının özünü koruyan ve mülkiyet hakkının kullanılmasında insana öncelik veren bir anlayışının benimsenmesidir. Gelişmiş toplum ve devlet yapılarının en belirgin özelliği mülkiyet hakkının kullanılması gibi insan özgürlüklerin tam anlamıyla tanınıp tanınmadığına bakılmaktadır. Bu bakış açısı ile mülkiyet hakkının kullanılması değerlendirilmelidir.

#### **d) Kentsel Dönüşüm Uygulaması Bakımından Devletin Mülkiyet Hakkını Teminat Altına Alması**

Mülkiyet hakkının kullanılması bakımından, Avrupa Kentte İnsan Haklarının Korunması Şartı'na<sup>242</sup> göre; “Bütün bireylerin uygun, güvenli ve sağlıklı bir eve sahip olma hakkı vardır”. Avrupa Kent Hakları Deklarasyonu konutların mahremiyet ve asayişinin de sağlanması gerektiğini; Dünya Kent Hakkı Şartı konutların ulaşılabilir ve uygun noktalarda yer almaları ve içinde yaşayanların kültürlerine uygun yaşanabilir alanlar olması gerektiği vurgulanmaktadır. Yine Dünya Kent Hakkı Şartı barınma açısından aileler konut alanlarının iyileştirilmesini ve mülkiyet sahipliğinin desteklenmesi için yerel yönetimlere sorumluluk yüklemektedir<sup>243</sup>.

Bugün Türkiye’de kentlerin yaşadığı en önemli sorun, hızlı bir biçimde gerçekleşen göç dalgasının hala devam ettiği dolayısı ile fiziki ve sosyal olarak kentlerin geçmişte hazırlıksız olarak yakalandığı durumun devam etmesidir. Ayrıca tüm gelişmekte olan ülkelerde olduğu gibi ülkemizde de meydana gelen göç tamamlanabilmiş değildir. Göç sonucu oluşan kente uyum/uyumsuzluk devam eden

---

<sup>242</sup> Avrupa Kentte İnsan Haklarının Korunması Şartı, 17-19 Mart 1992 tarihli toplantısından Avrupa Konseyince kabul edilmiştir.

<sup>243</sup> ZEYBEKOĞLU SADRI, s. 5.

bir süreç olduğu için de köy-kent ayrımını belirleyen sınırlar net olarak ortaya çıkmış değildir. Bunun en açık olan örneği de kente göç edenlerin kendilerinin hem sosyolojik olarak hem de psikolojik olarak kente hazır hissetmemiş olmalarıdır. Bu durum hem kentin kentsel olarak bir kimlik kazanmasını engellemekte hem de fiziki olarak planlı bir kentin gerçekleşmesini ciddi boyutlarda engellemektedir<sup>244</sup>. Kentsel dönüşüm bir yönüyle kentleşme sürecini tamamlamamış şehirlerimizin toplu olarak devam eden uyum ve değişim sürecini ifade etmektedir.

Son yıllarda Avrupa Konseyi Kent Hakkı Şartı kapsamında önemli düzenlemeler yapılmıştır. Benzer düzenleme ülkemiz açısından 1999 Marmara Depreminin yıkıcı etkisi ile gerek yapı denetim ve kalitesinde gerekse mevcut yapılaşmış alanların imar ihyasını zorunluluk olarak el alınmasını gerekli kılmıştır. Kentlerimize müdahale edilmesi özellikle kentsel dönüşüm uygulamalarına şahit olunmaktadır. Genelde kentlerin etrafını çevreleyen gecekondu mahallelerinde, yine merkezde yer alan ve çöküntü alanları olarak adlandırılan yoksul mahallelerin ve şehrin merkezinde kalmış sanayi alanlarının şehirden arındırılan/arındırılmak istenen alanların geliştirilmesi için kentsel dönüşüm uygulamaları yaygınlık kazanmıştır<sup>245</sup>.

Kentsel dönüşümün önemli bir yanı da, kentin yeni bir kentsel doku ile kentin değerinin artırılmasıdır. Örneğin İstanbul İl Çevre Düzeni Planı olarak bilinen “Küresel İstanbul”<sup>246</sup> planı ile İstanbul’un küreselleşen hedeflerle doğrudan ilişkilendirilen dönüşüm ve yenileme projeleridir. İstanbul açısından deprem, yoksulluk, suç, bakımsız ve çirkin fiziki yapı alanlarının yenilenmesi planlanmaktadır. Ancak ihmal edilmemesi gereken husus, şehrin yoksulluk, işsizlik

---

<sup>244</sup> ERKAN, Rüstem, Kentleşme ve Sosyal Değişim, Bilim adamı Yayınları, 3. Baskı, Ankara 2010, ss: 70 - 71.

<sup>245</sup> YALÇINTAŞ, Murat Cemal / ÇAVUŞOĞLU, Erbatır, “Kentsel Dönüşümü ve Kentsel Muhalefeti Kent Hakkı Üzerinden Düşünmek”, Kentsel Dönüşüm ve İnsan Hakları İnsan Hakları Hukuku Çalışmaları, Bilgi Üniversitesi Yayınları, İstanbul 2013, s. 87.

<sup>246</sup> Küresel İstanbul Planı; “Kentsel Dönüşüm ve yenileme projelerinin yanı sıra, üçüncü köprü, liman, porte, kongre merkezi, büyük alışveriş merkezi vb. büyük arazi kullanım kararları ve bunlara yönelik projeler, Avrupa Kültür Başkenti, kongre organizasyonları vb. pratikler sayılabilir. Bu anlamdaki İstanbul Küresel planı kentsel dönüşüm ile birlikte bir bütün olarak İstanbul’un planlama sürecini ifade etmektedir”, YALÇINTAŞ / ÇAVUŞOĞLU, s. 87.

ve suç gibi sorunlara karşı şehrin yeni oluşabilecek alanlarının dikkatli irdelenmesi ve üzerinde düşünülmesi gerekmektedir. Yapılaşmanın ve TOKİ uygulamalarının depreme karşı dayanıklılık sosyal ve ekonomik açıdan önemli görülmesinin yanında kentlilik ögesini bertaraf eden ve şehre yakışmayan, insani olmayan yapılaşma örneklerinin de dikkate alınması gerekmektedir<sup>247</sup>.

Yine ülkemizin karşı karşıya olduğu en önemli sorunlarda birisi de kentlerimizin deprem gibi doğal afetlere hazırlıksız oluşudur. Türkiye’deki kent nüfusunun hızlı artması depreme dayanaksız şekilde hızlıca inşa edilen binaların oluşturduğu sorundur. Tahminen İstanbul’daki yapıların % 70-80’i inşaat izni olmadan yapılmıştır. Nüfus baskıları yapılaşma bakımından kaygan ve dik zeminlere de inşaat yapılmasını tetiklemiş ve mezbelelik alanların oluşmasına sebep olmuştur. Özellikle İstanbul açısından mevcut yapı stokunun yeniden inşa edilmesi gerekmektedir. Beklenen büyük İstanbul depreminde çok önemli can ve mal kayıplarının olması ihtimal dâhilindedir. 2000 yılı verilerine göre İstanbul’daki 724.609 binanın % 80’i yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Yine olası büyük İstanbul depreminde binaların % 7’sinin çökeceği çok önemli can kayıplarının olacağı öngörülmektedir. Bu bakımdan kentsel dönüşüm zamana karşı bir yarış olarak mücadele edilmesi gereken bir sorun olarak karşımızda durmaktadır<sup>248</sup>.

### **3- Sosyal Devlet İlkesi Çerçevesinde Kentsel Dönüşümün Değerlendirilmesi**

2709 sayılı 1982 Anayasa’mızın 2. Maddesinde; “Türkiye Cumhuriyeti, toplumun huzuru, millî dayanışma ve adalet anlayışı içinde, insan haklarına saygılı, Atatürk milliyetçiliğine bağlı, başlangıçta belirtilen temel ilkelere dayanan, demokratik, lâik ve sosyal bir hukuk Devletidir” şeklinde devletin nitelikleri

<sup>247</sup> YALÇINTAŞ / ÇAVUŞOĞLU, s. 88.

<sup>248</sup> BINDER, Denis, “İstanbul’un Acil Durum Planlaması Bir Yabancı Bakış Açısı” Afet Yönetimi ve Kentsel Dönüşüm, Special Issue, Planning For Disaster: Place, Population, Culture and The Environment, Çeviri: PAMUK, İsmail, Bahçeşehir Üniversitesi, Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt.8, Sayı: 111-113, ss: 78 – 79.

sayılmıştır. Sosyal devlet ilkesi gereğince devletin mülkiyet hakkını teminat altına alması ve vatandaşların güven altında olması anlamındadır.

Sosyal devlet (*sozialstaat*, *welfare state*, *Etat providence*) anlayışı, Ergun Özbudun tarafından “devletin sosyal barışı ve sosyal adaleti sağlamak amacıyla sosyal ve ekonomik hayata aktif müdahalesini gerekli ve meşru gören bir anlayış” olarak tanımlanmaktadır. Diğer bir ifadeyle sosyal devlet, herkese insan onuruna yaraşır asgarî bir hayat seviyesi sağlamayı amaçlayan bir devlet anlayışı olarak tanımlanabilir<sup>249</sup>. Bu nedenle devletin bireylerin haklarını teminat altında bulundurma sorumluluğu bulunmaktadır.

Kentsel dönüşüm uygulamaları ile devletin tedbir mahiyetinde sorumluluk alması gerekmektedir. Nitekim yapılan düzenlemelerle vatandaşların, can, mal ve mülklerinin karşı karşıya kaldığı risklere karşı tedbirler alma sorumluluğu bulunmaktadır. Bu anlamda 6306 sayılı Kanun ile risk altında bulunan plansız yapılaşmış alanların kentsel dönüşüme tabi tutulması düzenlenmiştir. 6306 sayılı Kanun çerçevesinde yapılacak düzenlemeler daha sonraki bölümlerde ayrı bir başlık olarak inceleme konusu yapılacaktır.

---

<sup>249</sup> GÖZLER, Kemal, ‘Sosyal Devlet İlkesi’ Kemal Gözler, Türk Anayasa Hukuku, Bursa, Ekin Kitabevi Yayınları, 2000, ss : 154-168, (<http://www.anayasa.gen.tr/sosyaldevlet.htm>) Erişim: 30.08.2015.

## ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

### KENTSEL DÖNÜŞÜM DÜNYA ÖRNEKLİKLERİ

#### I- HUKUK SİSTEMİMİZİ ETKİLEYEN YÖNÜYLE DÜNYA TARİHİ AÇISINDAN KENTSEL DÖNÜŞÜM

Yirminci yüzyılın kent ve kentsel dönüşüm konusunda entellektüel akımını oluşturan akımın adı « Fiziksel Planlamacılık » akımıdır. Örneğin 1913'te Uluslararası Konut ve Planlama Federasyonu (IFHP)'nin kurulması ve bahçe-şehir teorisini atan ve ezber bozan yeni şehir akımını başlatan İngiliz mimar Ebenezer Howard (1850-1928)'e göre ; « şehirler belli biçimlerde planlanarak orada yaşayan insanların sosyal hayatının kalitesi de değişebilmektedir. İyi bir planlamayla bu kalite yükselirken, kötü bir planlama veya kendiliğinden planlama denebilecek bir plansızlıkla da bu kalite son derece düşebilmektedir. » Bir sosyal bilimci, Fiziksel Planlamacıların bu yaklaşımını « mekansal çevresel determinizm » adı altında şöyle açıklamaktadır ; « Kentin mekansal biçimini, insan davranışının temel bir belirleyicisi olarak görmek mümkündür. Bu mekansal çevresel determinizm, kentin mekansal çevresini değiştirerek yeni bir toplumsal düzen geliştirmeyi hedefleyen fiziksel planlamacıların kullandıkları bir varsayımdır<sup>250</sup>.

Benzer yönüyle şehir ve çevre kavramı da farklılar göstermektedir. Çevrenin, insan yaşamı ve insanların yaşam koşulları için çok farklı etkileri olmaktadır<sup>251</sup>. Çevre ile bütünleşen kentlerin insan hakları boyutunda bulunmaktadır. Uluslararası insan hakları anlaşmaları, hakların sınırlandırmasını yasaklayan maddeleri aracılığı ile insan hakları arasındaki çatışmaları çözmek için ihdas edilen kuralları bir araç olarak

---

<sup>250</sup> ÖZDEN, Kemal, Kentleşme Yazıları, Kentsel Kuramlar ve Kentleşme Politikaları, 2. Baskı, Seçkin Kitapevi, Ankara 2013, ss: 24-25.

<sup>251</sup> GRANDBOIS, Maryse, "Environmental Migration, Legal Issues" Afet Yönetimi ve Kentsel Dönüşüm, Special Issue, Planning For Disaster; Place, Pooulation, Culture and the Environment, Law Review Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt: 8 Sayı: 111-112, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2013, s. 291.

sunmaktadır. Mutlak haklar dediğimiz kişilerin yaşama hakkı ve mal mülk edinme hakkı gibi vazgeçilmez temel hakların, koruma altına alınması öngörülmektedir. Bu bakımdan kentlerin tanımlanması ve kurulması aynı anlamda doğal ve değişken doğa koşulları bakımından da kişilerin mutlak olmayan haklarıyla çatıştığında mutlak haklar nazariyesinden devletin saygı göstermesi gereken ve korunması gerekliliği gündeme gelmektedir. Kişinin sağlam ve sağlıklı olmayan konutlarda kalması buna karşın sağlıklı konutların devlet eliyle yenilenmesi tercih olarak karşımıza çıkmaktadır. Devletin sağlıklı konutlara müdahalesi mutlak haklara bir tecavüz sayılır mı ? Örneğin, İstanbul ve New Orleans gibi görünüşte standartların altında kalan, konut ve yerleşim alanlarının daha iyi nitelikteki konutlarla, devlet eli ile değiştirilmesinin mutlak haklara aykırı düşüp düşmediği üzerinde durulmaktadır<sup>252</sup>.

Ekonomik, Sosyal ve Kültürel Haklar Uluslararası Sözleşmesi (ICESCR), ki Türkiye bu Sözleşmeye taraftır, konut da dahil yeterli bir yaşam düzeyine sahip olma ve aynı zamanda yaşam koşullarını sürekli geliştirme hakkını tanımaktadır. Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesinin (İHAS) Ekonomik, Sosyal ve Kültürel Haklara Dair Uluslararası Sözleşmesi gibi doğrudan böyle bir hakkı saymamakla birlikte konuta saygı hakkı, kamu otoritesinin gereksiz müdahalesine maruz kalmama hakkını tanımaktadır. Avrupa Birliği İnsan Hakları Komitesi bu maddeyi, İHAS'daki diğerleri gibi, konut hakkına dolaylı destek sağlar şeklinde yorumlamaktadır. Ayrıca, konut hakkı kaçınılmaz bir şekilde 'insanın doğuştan gelen bir niteliği olan onuruna' ek olarak bir çok önemli insan hakkının kullanılmasına bağlıdır. Bununla birlikte konut hakkı, açıkça düzenlendiği sözleşmelerde bile yaşam hakkı gibi sınırlandırılmaz haklardan biri değildir.<sup>253</sup>

---

<sup>252</sup> SPITZER, Monika, "İstanbul'un Kentsel Dönüşümü; Konut Hakkı ve Deprem Müzahir Çevrede Yaşam Çelişen Haklara Diğınmek", Çeviri; PAMUK, İsmail, Afet Yönetimi ve Kentsel Dönüşüm, Special Issue, Planning For Disaster; Place, Pooulation, Culture and the Environment, Law Review Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt: 8 Sayı: 111-112, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2013, s. 287.

<sup>253</sup> «AHİS Madde 8 ; (1) « Herkes özel ve aile hayatına, konutuna ve yazışmasına saygı gösterilmesi hakkına sahiptir. AHİS Madde 8 ; (2) şu hükme amiridir. Bu hakkın kullanımına bir kamu makamının müdahalesi ancak müdahalenin yasayla öngörülmüş ve demokratik bir toplumda ulusal güvenlik, kamu güvenliği, ülkenin ekonomik refahı, özgürlüklerin korunması, suç işlenmesinin önlenmesi, sağlığın ve ahlakın veya başkalarının hak ve özgürlüklerinin korunması için gerekli tedbirler olması durumunda söz konusu olabilir »

Bu anlamda kişilerin konut ve barınma alanlarına ilişkin şartların gerekli kılması durumunda kamu idaresi tarafından mülkiyet hakkına sınırlama getirileceği Anayasamızda da kabul edilmiştir. Avrupa İnsan Hakları Mahkemesinin benzer durumlarda mülkiyet hakkının sınırlandırılacağı durumlar karar altına alınmıştır<sup>254</sup>.

Devletin kişilerin barınma alanlarına ilişkin yasal düzenlemeler yapması gerektiği durumlarda mülkiyet hakkına sınırlamalar getirmesi, mevcudiyetinin gereğidir. Devlet önceden belirlenmiş kurallar altındadır<sup>255</sup>. Dünya tarihi açısından Chicago, Londra, San Fransisco’da benzer yangın riskleri ahşap yapılaşmanın sorunu olarak karşımıza çıkmıştır. 1906 yılında San Francisco depreminin etkisinden daha çok hasarı deprem sonrası meydana gelen yangınlarda verilen hasar oluşturmuştur<sup>256</sup>. Dünya hukuk tarihi ve Türk Hukuk tarihi açısından mülkiyet hakkına ilişkin devletin sınırlama koyması, kamunun genel selameti için kısıtlamalar getirmesi mülkiyete ilişkin sınırlamalara örnek teşkil etmiştir.

Mülkiyet hakkı ve şehirleşme birbiri ile yakın ilişki içinde olagelmıştır. Bu anlamda batı şehirleşmesi ve zamanla ekonomik kaynakların büyükşehirlerle yönelmesi nedeniyle 19. yüzyılın ikinci yarısından itibaren demiryolu şemalarıyla kentlerin limanlara bağlanması metropoliten kentleşmeyi tetiklemiştir. Mülkiyet hakkı bu nedenle bir başka boyut kazanmıştır. Şehirlerin metropollere evrilmesi ve metropol şehirlerin çeperinde kontrolsüz yapılaşmanın yoğunlaşması yeni şehir ve mülkiyet ilişkisini doğurmuştur<sup>257</sup>.

İkinci Dünya Savaşının nihayete ermesi ve 1929 ekonomik buhranından sonra ekonomilerini geliştiren batılı ülkeler 1970 li yıllara geldiğinde ekonomik olarak

---

SPITZER, Monika, “İstanbul’un Kentsel Dönüşümü; Konut Hakkı ve Deprem Müzahir Çevrede Yaşam Çelişen Haklara Değinmek”, s. 286.

<sup>254</sup> SPITZER, “İstanbul’un Kentsel Dönüşümü; Konut Hakkı ve Deprem Müzahir Çevrede Yaşam Çelişen Haklara Değinmek”, s. 286.

<sup>255</sup> LEBRETON, Jean-Pierre, Les Cahiers du Gridauh, Etat de Droit et Urbanisme, No: 11-2004, GRIDAUH, Goupement de Recherche sur les Institutions et le Droit de l’Aménagement , de l’Urbanisme et l’Habitat, Paris 2004, s. 5.

<sup>256</sup> BİNDER, Denis, “İstanbul’un Acil Durum Planlamasına Bir Yabancıнын Bakış Açısı” Çeviri: PAMUK, İsmail, Afet Yönetimi ve Kentsel Dönüşüm, Special Issue, Planning For Disaster; Place, Pooulation, Culture and the Environment, Law Review Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt: 8 Sayı: 111-112, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2013, s. 77.

<sup>257</sup> TEKELİ, ss: 34 – 35.

belirli aşamaya ulaşmışlardır. Yine otomobil ve ulaşım imkanlarının da gelişmesi şehirlerin özellikle metropoliten şehirlerin hızla çoğalmasına ve büyümesine sebep olmuştur<sup>258</sup>.

Mülkiyetin ve şehrin kentsel dönüşüm süreciyle birlikte mülkiyet ilişkilerinde oluşturduğu değişiklik sosyal ve kültürel açıdan da önemli sonuçlar doğurmuştur. Kentsel dönüşümle gelen bu süreç insanlar için şehirlerde oturdukları bölgelerden devletin kısıtlamaları ve mülkiyet hakkına yaptığı müdahalelerle, bir tür emri vakiyle, karşı karşıya kalır ve kentsel dönüşümün objesi olurlar. Bu bir yönüyle homojen mekanlardan standardize edilmiş kent toplumunun parçası olmaya sebep olmaktadır<sup>259</sup>.

Türk Hukukunu yakından ilgilendirmesi ve hukukumuza önemli nispette batı hukuk sisteminden iktibaslar yapılması nedeniyle dünya kentsel dönüşüm uygulamaları özellikle Avrupa kentsel dönüşüm uygulamaları inceleme konusu yapılacaktır. Bunun yanında Amerika Birleşik Devletlerindeki kentsel dönüşüm uygulamaları ve kent dokusunun teşekkülü inceleme konusu yapılacaktır. Sonrasında kısmen Afrika'da kent ve yapılaşma olgusu ile Asya kentsel dönüşüm uygulamaları örnekliği bakımından Japonya'daki kentleşme ve kentsel dönüşüm uygulamaları inceleme konusu yapılacaktır.

## **II- AVRUPA'DA KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARI**

### **A- GENEL OLARAK AVRUPA'DA KENTSEL DÖNÜŞÜM**

Avrupa'da kentsel dönüşüm, sınıfsal ayrışmadan kaynaklı yapılaşma alanlarının ve anlayışının neticesinde ortaya çıkmıştır. Özellikle İkinci Dünya Savaşı gerek yaşam (logement) gerekse sanayi (industrie) alanlarına fazlasıyla dokunmuştur<sup>260</sup>. II. Dünya Savaşı'nı izleyen yıllarda Batı Avrupa ülkelerinde yoksul kesimlere konut temini için ucuz, yoğunluklu konut alanları üretilmiştir. Bu

<sup>258</sup> TEKELİ, s. 35.

<sup>259</sup> ALPTEKİN, Musa Yavuz, "İleri Mekânsal Biçimselleşme Olarak Kentsel Dönüşüm", ss: 32 - 33.

<sup>260</sup> MEYER, M.R., "Les Batiment Publics" Bulletin de la Société Industrielle de Mulhouse, Bulletin Trimestriel No: 3, Mulhouse 1968, ss: 34 – 37.



yapılaşmış alanların ömrünü tamamlaması ve sosyal problemlere sebep olması nedeniyle bu alanların kentsel dönüşüme tabi tutulması zarureti hasıl olmuştur. Toplumda dar gelirli kesimlerin köhneleşmiş, kötü, sağlıksız ve ağırlaşmış alanlardaki yaşam alanlarının, yenilenmesi ihtiyacı nedeniyle kentin bu kısımlarının yenilenmesi yoluna gidilmiştir. 19. yüzyıldan itibaren kentsel yenileme, kentsel sağlıklılaştırma ve yeniden canlandırma gibi farklı yöntemlerle kentlere ve yaşam alanlarına müdahaleler yapılması gerekmiştir<sup>261</sup>.

19. yüzyılda başta İngiltere olmak üzere tüm Avrupa, ekonomik ve sosyal problemlerle karşı karşıya kalmıştır. Avrupa'da kent politikasında kentleşme problemlere sosyal konut programları ile kamu öncülüğünde ihdas ve sağlıklılaştırma şeklinde çözüm üretmek için inşa sürecine girilmiştir. Örneğin Fransa'da 1851-1873 yılları arasında « Hausmann Operasyonları » ile yeniden yapılanma stratejileri benimsenmiştir.

Kentsel dönüşüm, Avrupa geçmişinde sadece kentlerin yenilenmesi ve sağlıklılaştırılma anlamının dışında sermaye transferi yolu olarak da kullanılmıştır. Sermayenin toplumun alt katmanlara aktarılması ve bu yöntemle kentsel dönüşüm uygulamaları ile kent dokusunda meydana gelen değişiklikler nedeniyle oluşan sermayenin transferi yoluna gidilmiştir. Bu bir yöntem olarak uygulanmış ve sosyal dengenin sağlanması amaç edinilmiştir. 1960'ların sonlarından itibaren ağırlaşan yapısal ekonomik kriz ve 1980'lerden sonra yaygınlaşan neo-liberal doktrin etkisinde şekillenen yeni kent ve konut doktrinin etkisinde barınma politikaları şehirlerin kentsel dönüşüm yoluyla yenilenmesi ekonominin bir başka canlanma dinamiği olarak hedeflenmiştir. Özellikle 1980 sonrasında devletin yerel yönetimleri güçlendirme yoluna giderek kentsel dönüşüm projelerinin yerel yönetimler eliyle gerçekleştirme yoluna gidilmiştir. Yönetim olarak yerel yönetimlerin sosyal konut alanlarını özelleştirmesi, yenileme alanlarının özel şirketler eliyle şehirlerin çöküntü alanlarının yenilenmesi, şehir ekonomisinin yeniden canlanmasına sebep olmuştur. Şehirlerin kentsel dönüşüm alanlarının yenilenmesi projeleri özellikle emlak ve turizm alanlarındaki projeler (flagship) sayesinde ekonominin canlanacağı ve

---

<sup>261</sup> ÜNSAL / TÜRKÜN, s. 17.

toplumun alt kesimlerine de kaynakların ulaşacağı düşünülmüştür. 1990'lı yıllar pratiğinde beklenen olması ve yaşanan hoşnutsuzluk devletlerin yoğunluklu kentsel dönüşüm projelerine el atmasına sebep olmuştur. Bu da dar gelirli kesimlerin sosyal ve ekonomik sorunlarına çözüm üretmek şeklinde kendini göstermiştir<sup>262</sup>. Avrupa Birliği Komisyonu, Europe 2000 perspektifinde ortaklığın toprak alanlarının AB kıyıları ve adalar bakımından özel bir program öngörmüştür<sup>263</sup>. II. Dünya Savaşının ertesinde barınma ihtiyacının karşılanması adına yapılan ve zamanla şehirlerin çöküntü alanlarını ihya için girişilen kentsel dönüşüm uygulamaları genel devlet politikaları olarak uygulanmıştır.

1960'lar sonrasında kalkınmacı sermaye ve katı bir şekilde uygulanan iktisat politikaları neticesinde « Küreselleşme » olgusu Dünya gündemine getirmiştir. Bu süreç ekonomik alanda olduğu kadar farklı coğrafyalarda yeniden yapılanmanın ve kentsel dönüşümün tetikleyicisi olmuştur. Globalleşen Dünya'nın kentsel dönüşüm ve yenileme faaliyetleri ile de global ölçekte tüm ülkeleri tesiri altına almıştır. Nitekim Venezuela Devlet Başkanı Hugo Chavez, Türkiye ziyaretinde Venezüella'nın başkenti Caracas'ın gecekondu semtlerinin TOKİ eliyle yenilenmesi karşılığında petrol vermeyi önermiştir<sup>264</sup>.

1970'ler sonrasında oluşan Dünya ekonomik sistemindeki krize çözüm üretmek üzere önerilen neoliberal politikalar önce, Şili, Meksika gibi Latin Amerika ülkelerinde daha sonra ABD, İngiltere gibi Batı ülkelerinde ve uluslararası kurumların da desteğiyle tüm dünya coğrafyasında etkili olmuştur. Dünya üzerinde devletler arasındaki ilişki ve iletişimin artması devletler arasındaki bağımlılıkları da artırmıştır. Bu neoliberal görüşün getirisi olarak ulusal ölçekler önemini kaybederken uluslararası kurumlar ve örgütlenmeler IMF, AB gibi kurumlar önem kazanmaya

<sup>262</sup> ÜNSAL / TÜRKÜN, s. 18.

<sup>263</sup> LAIGNEL, André, "Le Littoral Français Dans l'Espace Européen", Information et Analyses l'Aménagement du Littoral, La Documentation Française, Paris 1993, ss: 13 – 14.

<sup>264</sup> "Dünyanın en büyük petrol ihracatçıları arasında yer alan Venezüella'nın Devlet Başkanı Hugo Chavez, 2 milyon konuta ihtiyaç duyulduğunu belirterek Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na (TOKİ) çağrı yaptı. Başkan Chavez, Enerji ve Tabii Kaynakları Bakanı Taner Yıldız ile görüşmesinde Venezüella'nın zengin petrol rezervleri olduğunu belirterek, "Petrol burada, sizin. 2 milyon konuta ihtiyacımız var. TOKİ'yi acil olarak Venezüella'ya bekliyoruz. Seçeceğiniz iyi müteahhitlerle burada bir an önce iş yapmanızı bekliyoruz" dedi" ([http://www.sabah.com.tr/ekonomi/2011/01/22/chavez\\_toki\\_acil\\_gelsin](http://www.sabah.com.tr/ekonomi/2011/01/22/chavez_toki_acil_gelsin)) Erişim: 30.08.2015.

başlamıştır. Yerel nitelikli politikalar ve ekonomik ilişkiler, uluslararası nitelik boyutu kazanmış ve bu sermaye ve ilişki ağları yeni bir düzen meydana getirmiştir. Devletler, yüksek teknoloji, altyapının iyileştirilmesi gibi yollarla sermaye çekmeye yönelmişlerdir. Özellikle batılı devletlerin sanayi kentleri zamanla üretim mekanları olmaktan öte tüketim mekanlarına dönüşmüştür<sup>265</sup>.

Kentsel mekanın, insanlar için yaşanabilir ve paylaşılabilir yeni bir kent politikası ile mekanın değişim değeri üzerinden kentsel dönüşüme gidilmiştir. Bu süreç karlılık ve rekabet odaklı yapılaşmaya gitmeyi tetiklemiştir. Kentsel dönüşümün açmazı sayılabilecek, karlılık ve rekabet temelli yapılaşma ve dönüşüm, devlet nazarından ekonominin yeni bir dinamosu ve tetikleyicisi olarak görülmüştür. Küreselleşmiş ve dolaşım serbestliği kazanmış sermayenin akıllıca değerlendirildiğinde yeni imkanlar yaratacağı ve toplumsal refahı ve kalkınmayı sağlayacağı düşünülmüştür. Ancak kentsel dönüşüm adına yapılan uygulamalar toplum içindeki ayrışmayı daha da artırmıştır. Kentsel dönüşümün oluşturduğu yeni kazanımlar belirli toplumsal kesim üzerinde toplanırken bir yönüyle de dar gelirli sermaye sahiplerine bağımlılığı artırmış ve böylelikle bir başka toplumsal kesimin doğmasına sebep olmuştur. Yine küresel rekabetçi piyasaya entegre dönüşüm politikaları iş imkanlarını büyütmüş ancak çalışanlar açısından durum düşük ücretli ve güvencesiz iş olarak bir sosyal sorunu gündeme taşımıştır. Bu durum kentsel dönüşüm ile hedeflenen insani bir kent dokusunun çıkarılması fikri zamanla daha zengin ve daha yoksullaşmış toplum kesimlerinin artmasına sebep olmuştur. Bir yönüyle genel toplumsallık olarak fakirlik kavramı ortaya çıkmaktadır<sup>266</sup>.

Kentsel dönüşüm uygulamaları, kentsel sorunların çözümünü sağlayan ve değişime uğrayan bir bölgenin ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel koşullarına kalıcı bir çözüm sağlamaya çalışan kapsamlı bir vizyon ve eylemler olarak ifade edilmektedir. Bu kapsamda kentsel dönüşümün fiziksel çevrede gerçekleşen bir dönüşümden daha geniş kapsamlı bir eylem alanı olduğu anlaşılmaktadır. Birleşmiş Milletler- Habitat programlarının genel ilkeleri çerçevesinde şekillenen ve sosyal gelişim, ekonomik kalkınma ve çevre koruması birlikte ele alınması gereken bir olgu

---

<sup>265</sup> ÜNSAL / TÜRKÜN, ss: 20 - 21.

<sup>266</sup> ÜNSAL / TÜRKÜN, s. 21.

olarak kabul edilmiştir. <sup>267</sup> Kentsel dönüşüm bir yönüyle de farklı ekonomik sektörlerin özendirilmesiyle istihdam yaratılması, toplumsal hayatın geliştirilmesi, hayat standartlarının arttırılması ve kollektif faaliyetlerin arttırılması yoluyla ekonominin canlandırılmasıdır. Burada Dünya sermayesinin yerel alanlara çekilmesi suretiyle toplumun tüm kesimlerinin refah seviyesinin arttırılacağı ve yükseltileceği düşünülmüştür<sup>268</sup>.

Kentsel dönüşümle, kentlerin sermaye ve insan çekmede kullanıldığı en önemli araç, kentlerin geçmişinin yeniden devreye sokularak pazarlanabilir ve diğer kentlerle yarışır hale getirilmesidir. Bu bağlamda kentin tarihi dokusunu barındıran alanların temizlenmesi, restorasyonu ve yeni bir kimlikle işlevlendirilmesi sözkonu olmaktadır. Böylelikle kentin köhneleşen tarihi nitelikteki kısımları yeniden canlandırılmaktadır<sup>269</sup>.

1980'li yıllarda « Avrupa Kentsel Yenileme Kampanyası » (European Campaign for Urban Renaissance) sonradan terk edilmiştir. « Avrupa Kentsel Yenileme Kampanyası », yerleşik kentsel kültür değerlerinin korunup geliştirilmesi

---

<sup>267</sup> “1972 yılında Birleşmiş Milletler Çevre Konferansının sonunda yayınlanan Stokckholm Bildirgesine göre, ‘ İnsan, kendisine onurlu ve iyi bir yaşam sürmeye olanak veren nitelikli bir çevrede, özgürlük, eşitlik ve tatmin edici yaşam koşulları temel hakkına sahiptir” ilkesi kabul edilmiştir. Yine 1982 Anayasasının hazırlandığı dönemde 1968 Demokratik Almanya Cumhuriyeti Anayasasında, Anayasa Madde 15; ‘Tabiatın korunması, toprağın korunması ve etkili şekilde kullanılması, su ve hava kirliliğinin önlenmesi, yeşil örtünün ve tabii güzelliklerin korunması, hükümetin, toplumun ve her vatandaşın görevidir’ şeklinde düzenlenmiştir. İsviçre Anayasasına 1971 yılında, insanın ve çevresinin zararlı ve rahatsız edici etkilere karşı korunması hakkında mevzuat çıkarılmasını, özellikle hava kirliliği ve gürültüye karşı tedbirler alınmasını öngören bir hüküm konulmuştur. 1975 tarihli Yunanistan Anayasası madde 24; ‘ Devletin tabii ve tarihi çevreyi ve tabii kaynakları korumak ve kirlenme ile diğer zararlı şeylere karşı mücadele yürütmekle yükümlü kılan bir hüküm konmuştur.’ 1978 yılında Çin Anayasasına, Devletin tabii çevreyi ve tabii kaynakları korumak ve kirlenme ile diğer zararları şeylere karşı mücadele yürütmekle yükümlü kılan bir hüküm konmuştur. Amerika Birleşik Devletleri Massachusettes Eyaleti Anayasası Madde 44; ‘ Kişilerin temiz hava ve su, gürültüden arınma ve çevrelerinin tabii, tarihi ve estetik yönden bozulmamasını isteme hakkını tanımaktaydı. 1972 tarihli Macaristan Anayasası madde 57; ‘ Genel sağlığın korunmasının insanın çevresinin de korunmasıyla gerçekleştirilmesi öngörülmektedir’, İran İslam Cumhuriyeti Anayasası ‘Şimdiki ve gelecek nesillerin daha iyi bir hayata erişebilmelerin sağlamak amacıyla çevrenin korunması sosyal bir görevdir. Bu sebeple çevreyi kirlletici ekonomik ve başka faaliyetler yasaklanır’, 1978 İspanyol Anayasasına göre herkes, kişiliğini geliştirecek çevreden faydalanma hakkına sahiptir ve bu çevreyi korumakla görevlidir”, ÜÇİŞİK, H.Güzin / ÜÇİŞİK, H. Fehmi, Çevre Hukuku, Ötüken Yayınları, İstanbul 2013, s. 16.

<sup>268</sup> ÜNSAL / TÜRKÜN, ss. 18 – 19.

<sup>269</sup> ÜNSAL / TÜRKÜN, s. 23.

ve bu kentsel değerlerin yeniden yaşama döndürülmesi (revitalization) yolu ile yeniden yararlandırma, kentli halkın yaşadığı kentsel vrenin iyileştirilmesi hedeflenmiştir. 1990 tarihinde Avrupa Topluluğu Komisyonu tarafından hazırlanan ve kentsel vreyi ele alan « Green Paper »'ın katkısıyla, Batı Avrupa hükümetleri kentsel planlamaya ilişkin kendi hedeflerini ortaya koymuşlardır. 1990'da yayınlanan « Green Paper » raporu yeniden düzenlenerek 1993 yılında « Kent Merkezleri ve Yeniden Gelişim » başlığıyla yayınlanmıştır<sup>270</sup>. Kıta Avrupasında kentsel dönüşüm uygulamalarının genel potlikaları belirlenmiş ve hkmetlere kentsel dönüşüm hususunda hedefler konulmuştur.

1994 yılında ise Avrupa Konseyi bünyesinde yürütülen « Canlı ve Yaşanır Kent Merkezleri : Mücadele Toplantısı » nın akabinde aynı yıl « Avrupa Sürdürülebilir Şehirler – Yerleşmeler Kampanyası » ile Avrupa'daki yerel yönetimlerce bu sözleşmeler imzalanmış ve uygulamaya başlamıştır<sup>271</sup>.

Kentsel dönüşüm de farklı ülke örnekleri incelendiğinde, kentsel dönüşüm uygulamalarının kent toprağında ciddi bir rant artışına yol açtığı ve inşaat sektöründe yeni yatırımları başlattığı görülmektedir. Kentsel dönüşüm uygulamaları ile elde edilen kazanımlardan orta ve üst gelir gruplarının yararlandığı, dar gelirli kesimlerin pay alamadığı realite olarak görülmektedir. Bu yeni oluşan Şehir dokusundan dar gelirli kesimlerin dışlandığı ve farklı mekanizmalarla bu alanlardan tahliye edildiği görülmektedir. Kentsel dönüşüm uygulamalarının yapıldığı Şehirlerin genelinde benzer sorunlar grlmştir<sup>272</sup>. Kentsel dönüşüm uygulamalarının tartışılan ve uygulamaların sosyal adalet yönünü sorgulatan budur. Kentin yoksul kesimlerinin yerinden edildiği sahip oldukları arsa ve arazilerini kaybettikleri görülmektedir. Bu anlamdaki proje alanlarında dar gelirli kesimin faydalanması imkanı da fiili Şartların zorunlu kılması nedeniyle kalmamıştır. Kentsel dönüşümle ortaya çıkan ve topraktan oluşturulan rantın yeniden bölüşümünde toplumsal sınıflaşmanın oluşması, ayrışması ve eşitsiz bölüşüm toplumsal ayrışma olarak karşımıza çıkmıştır. Neticesi itibariyle de dar gelirli hak sahiplerinin mevcut mülkünü kaybetmesi ve mülksüzleşmesi ve

---

<sup>270</sup> ÜSTÜN, ss: 16 – 17.

<sup>271</sup> ÜSTÜN, s. 17.

<sup>272</sup> ÜNSAL / TÜRKÜN, s. 19.

daha da yoksul olarak karşımıza çıkması kentsel dönüşüm uygulamalarının handikapları olarak karşımıza çıkmaktadır.

Kentlerdeki nüfus yoğunluğu ve yaşam alanlarının ulusal ve uluslararası nitelikte değişmesiyle birlikte, kent yaşamında meydana gelen sorunları çözmeye için uluslararası belgeler yayınlanmıştır. Birleşmiş Milletler « Evrensel İnsan Hakları Deklarasyonu »'nda ve Birleşmiş Milletler'in yayınladığı insan hakları sözleşmeleri ve belgelerinden yola çıkarak oluşturulan uluslararası belgeler, etik belgeler olarak ; ulusal ve bölgesel yükümlülükler içeren sözleşmeler şeklinde yayınlanmıştır. Bu belgeler, insan haklarının yerel düzlemde güçlendirilmesi ve yaygınlaştırılması konusunda yerel yönetimlere düşen görev ve sorumlulukları tanımlamakta ve kent sorunlarına insan hakları çerçevesinde bir yaklaşım önermektedir<sup>273</sup>.

Kentte insan hakları belgelerinin alt yapısı olarak da nitelendirilebilen ve birçoğu aynı içeriği paylaşan « Avrupa Kentsel Haklar Şartı »'nın maddelerinde güvenlik, kirletilmemiş ve sağlıklı bir çevre, konut ve kültür (kültürel faaliyetlere katılma), dolaşım, ekonomik kalkınma, spor ve dinlenme, istihdam ; katılım, kültürlerarası kaynaşma, kaliteli bir mimari ve fiziksel çevre ve işlevlerin uyumu gibi haklardan bahsedilmektedir (The European Urban Charter 1992)<sup>274</sup>.

« Avrupa Kentte İnsan Haklarını Koruma Şartı », « Dünya Kent Hakkı Şartı » ve diğer kentsel şartların maddelerinde, kentlerdeki ayrımcılıkların durdurulması, dezavantajlı ve kırılgan grupların desteklenmesi, kent yönetimlerinde katılımın sağlanması, kentlerde sosyal adalete uygun gelişim stratejilerinin belirlenmesi, kentsel hizmetler, ulaşım ve alt yapının eşit bir şekilde kentte yaşayanlara ulaştırılması, insanların barınma, sağlık, eğitim, spor ve kültürel faaliyetlere katılma gibi ihtiyaçlarına cevap verilmesi, kentin çevre sorunlarına önem vererek sürdürülebilir bir gelişme programının geliştirilmesi ve ombudsmanlar oluşturularak, kent yönetiminin kentliler tarafından denetlenebilmesi olarak düzenlenmiştir (The

---

<sup>273</sup> SADRI, Hossein, "Kent Hakkında Kentte İnsan Haklarına", Kentsel Dönüşüm ve İnsan Hakları, İnsan Hakları Hukuku Çalışmaları, İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları, İstanbul 2013, s. 81.

<sup>274</sup> SADRI, s. 81.

European Charter for the Safeguarding Human Rights in the City, 2000 ve World Charter for the Right to the City, 2005)<sup>275</sup>.

Avrupa Kentte İnsan Hakları Koruma Şartı ve Dünya Kent Hakkı Şartı'nın belgelerinin muhtevasında şu şekilde kent ve kentli hakları düzenlenmiştir ;

- 1- Güvenlik ve insanların ruhsal ve bedensel bütünlüğü, düşünce ve inanç özgürlüklerine yer verdikleri için temel özgürlükler, yani temel kişi haklarının doğrudan gerçekleşebilen türünü dikkate almak.
- 2- Kirletilmemiş ve sağlıklı bir çevre, konut, eğitim ve kültürel faaliyetlere katılma gibi temel kişi haklarının gerçekleştirilmesi,
- 3- Dolaşım, ekonomik kalkınma, spor, dinlenme ve istihdam gibi yurttaşlarına tanınan sosyo-ekonomik haklar,
- 4- Kentin dezavantajlı ve kırılgan gruplarının desteklenmesi için kolektif hakların korunması,
- 5- Katılım ve kültürlerarası kaynaşma ve bu anlamda kolektif hakları kullanma,
- 6- Kaliteli bir mimari ve fiziksel çevrede yaşama hakkı,

Kentte insan hakları belgeleri, insan hakları ilkeleri ve kuralları kapsamında insan haklarında olduğu gibi kentteki tüm kişilerin ve grupların haklarının birlikte ele alındığı kümülatif hakları barındırmalıdır<sup>276</sup>.

---

<sup>275</sup> SADRI, ss: 81 – 82.

<sup>276</sup> SADRI, ss: 82 – 83.

Avrupa’da kentsel dönüşümün bir bütün olarak ele alınması için netice olarak 1987 sonrasında bir dizi konferanslar yapılmıştır. 1987 yılında Bellagio Konferansı, Avrupa’nın savaş sonrası kentlerinin yeniden yapılanmasını konu alan pek çok farklı disiplini bir araya getirmiştir. Yine 1990 yılında Avrupa Topluluğu Komisyonu tarafından hazırlanan ve kentsel çevreyi ele alan « Green Paper » uygulaması ile Batı Avrupa hükümetleri, kentsel planlamaya ilişkin kendi hedeflerini ortaya komuşlardır. Neticesinde ortaya çıkan bu rapor 1993 yılında Çevre Departmanı tarafından yeniden düzenlenerek « Kent Merkezleri ve Yeniden Gelişim » başlığıyla yayınlanmıştır<sup>277</sup>.

Avrupa’da kentsel dönüşüme örneklik teşkil eden bazı ülkelerdeki kentsel dönüşüm uygulamalarının yakından incelenmesinde fayda bulunmaktadır. Avrupa kentsel dönüşüm uygulamaları da kendi içinde farklılıklar göstermiştir. II. Dünya Savaşı’nın yıkıcı etkisi nedeniyle savaştan birincil derecede etkilenen Almanya, Fransa, gibi kıta Avrupa’sında kentsel dönüşüm uygulamaları örneğin savaşın kent dokusunu daha az yıktığı İngiltere’den farklılık göstermektedir. Çalışmamızda İngiltere başta olmak üzere Almanya ve Fransa’daki kentsel dönüşüm uygulamaları inceleme konusu yapılmıştır.

## **B- KENTSEL DÖNÜŞÜMDE İNGİLTERE UYGULAMALARI**

Kentsel dönüşüm, yeniden geliştirme, yenileme, yeniden canlandırma, yeniden üretme kavramları, ABD ve İngiltere’de sürekli rahatsızlık veren kentsel sorunların çözümü için geliştirilen hükümet politikalarını ifade etmektedir<sup>278</sup>. İngiltere’de, kent planlamasında değişim ve gelişim hedefli ilk yaklaşımlar 1890’larda ortaya çıkmış, 1905’de ise, kent planlaması önem kazanarak kent planlanması için organizasyonlar kurulmuştur. 1909 ilk İngiliz kentsel planlama kanunu yürürlüğe girmiş ; bu kanunla planlama konusunda yerel yönetimler

---

<sup>277</sup> YASİN, Melikşah, “Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Hukuki Boyutu”, Türkiye Barolar Birliği Dergisi, Sayı: 60, Anka 2005, s. 106.

<sup>278</sup> YASİN, Melikşah, “Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Hukuki Boyutu”, s. 105.



görevlendirmiştir. 1914 yılında kent planlaması için profesyonel birimler kurulmuştur<sup>279</sup>.

İngiltere’de II. Dünya Savaşı’ndan sonraki İngiliz hükümetlerinin önündeki en önemli konulardan biri şehirlerin fiziki olarak yeniden imar ve ihya edilmesi meselesi olmuştur. Bu süreçte halkın yaşayabileceği yeni konutlar inşa edildiği gibi, eski konutların yıkılması da hedeflenmiş bu kapsamda çok sayıda ev yıkılarak halkın düşük ve kalitesiz evlerde yaşamasının önüne geçilmek istenmiştir. Şehirlerin yeni altyapılarla daha izole hale gelmesi için çalışılmıştır. Ancak şehirlerin planlamasında ekonomik unsurların göz ardı edilmesi bu planlamanın başarısızlığına neden olmuştur. Neticesinde kişilerin barınma ve konut ihtiyacının karşılanması ve ülkede savaş sonrası yaşanan işsizlik sorununa çözüm getireceği düşüncesiyle hükümetler yeni yerleşim alanları ve kentsel dönüşüm uygulamalarına yeni iş imkanları olarak bakmışlardır. Doğal olarak da işsizliğin bir anlamda giderileceği hedeflenmiştir. Sonuç olarak umulan ve işsizliğe çare olacağı düşünülen kentsel dönüşüm umulan faydayı sağlamamıştır<sup>280</sup>.

1960’lı yıllarda İngiltere, sömürge bölgelerinden gelen büyük göç sorunuyla karşı karşıya kaldığında, yoğun bir işsiz ordusu ile de karşı karşıya kalmıştır. Bu nedenle Avrupa ülkelerinden ilk olarak 1968’de İngiltere’de kentin sosyal sorunları ve ekonomik yapılanma ile ilgili çalışmalar başlatılmıştır<sup>281</sup>.

Yeni mekansal dönüşüm organizasyonlarında kullanılan en önemli araç kentsel dönüşüm uygulamalarıdır. Avrupa uygulamalarında özellikle İngiltere kentsel dönüşüm uygulamasıyla yatırımcısına kar getirmesi amacıyla yeni konut ve yapılaşma alanlarının inşası düşünülmüştür. Kentsel dokunun revizyonu yanında ekonomik ve sosyal boyutu içeren ve çeşitliliğe sahip hem ulusal hem de uluslararası yatırımcının çekilmek istendiği kentsel dönüşüm projeleri karşımıza çıkmaktadır. Kentsel dönüşüm uygulamaları ile ekonomik canlılık bu dönemde başarılı uygulanmıştır. Son dönem İngiltere uygulamasında, «flagship projects»<sup>282</sup> denen

---

<sup>279</sup> ÜSTÜN, s. 14.

<sup>280</sup> YASİN, “Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Hukuki Boyutu”, s. 106.

<sup>281</sup> ÜSTÜN, s. 16.

<sup>282</sup> Flagship Projects; öncü proje tanımlaması ile özellikle özel – kamu ortaklığı ile üstlenilen

kent dokusunun dönüşmesine tetikleyici olması beklenen öncü projeler ; sanayi, depo alanı, ortak ölçekli ticaret alanları gibi alanların kentsel dönüşüm alanı olarak uluslararası sermayenin yatırım yapması için pazarlandığı görülmektedir<sup>283</sup>.

İngiltere örneği bakımından 20. yüzyıl kentleşme politikası, ‘Bahçe Kent Hareketi’ ve ‘Yeni Kentler Hareketi’ne paralel olarak gelişen, kentin sağlıklı kısımlarının daha fazla yeşil alan ve konut standardının yükseltilmesi yeniden planlanmasına dayanan ‘Modernist Hareket’ kentlerdeki dönüşüm stratejilerine öncülük etmiştir. Bu anlamda başta İngiltere olmak üzere Avrupa’da konut standartlarının artırılması benimsenmiştir. Yine dönem itibariyle salgın hastalıkların merkezi halinde gelmiş olan kentin çöküntü alanlarının yıkılarak temizlenmesi (slum clearance) çerçevesinde kentleşme politikası güdülmüştür. Kentlerdeki çöküntü alanları olan ‘slum’ların temizlenmesi ve buna benzer sefalet yuvalarının yıkılıp yeniden inşaa edilmesi, yeni caddeler oluşturularak trafiğin düzenlenmesi gibi eylemleri içeren kent dokusu zamanla tarihi dokunun da korunarak uygulama yapılması ve kentlerin canlanmasına sebep olmuştur<sup>284</sup>.

1960’lar ve 1970’ler itibariyle İngiltere uygulamasında ve genel olarak Avrupa kentsel dönüşüm uygulamalarında, kentsel yenileme (urban renewall) yöntemine öncelik verildiği görülmektedir. Bu dönem kentsel bozulmada ve kentlerdeki fiziksel bozulma ve toplumsal bozulma arasında doğrudan bir bağlantı olduğu kabul edilmiştir. Merkezi yönetim tarafından gerçekleştirilen dönüşüm projeleri ile kentsel yenileme (urban renewall) yetersiz kalmıştır. Kentsel dönüşüm noktasında fiziksel yenileme ve toplumsal yenilemenin birlikte ele alınması gerektiği hususunda görüş ve politikalar kendini göstermiştir<sup>285</sup>.

---

kentsel dönüşüm projeleri örneklenebilir. Öncü proje uygulamalarının Türkiye Uygulamasında mevcut yapılaşma alanlarının dışında şehrin yapılaşma ve gelişme alanlarında uygulanan ve kentsel dönüşüme emsal teşkil edecek projeler örneklenebilir. Bu uygulamada mevcut kent dokusunun yenilenmesinde öte emsal teşkil edebilecek bir kent yapılaşma uygulaması söz konusudur (<http://www.temaistanbul.com/tr/proje-ortaklari/artas-grubu>) Erişim: 21.12.2014.

<sup>283</sup> ÜNSAL / TÜRKÜN, s. 23.

<sup>284</sup> AYHAN “Kentsel Dönüşüm Kavramı ve Tarihsel Gelişim”, ss: 82 – 83.

<sup>285</sup> AYHAN, “Kentsel Dönüşüm Kavramı ve Tarihsel Gelişim”, s. 83.

1980'lerde uygulanan kentsel dönüşüm projelerinin daha çok kentlerin çöküntü alanlarında ekonomik canlandırma sağlamak olduğu söylenebilir. Kentsel dönüşümün çöküntü alanlarının yıkılıp yeniden yapılması anlayışı terk edilerek, kentsel alanların bir bütün olarak ele alınması ve kümülatif olarak kentlerin yeniden imar inşaatı uygulamaları yerini almıştır. Kent merkezinin çevresinde bulunan eski fabrika, liman alanları, antropo ve depo alanları gibi alanların yeniden işlev kazandırılması ve kent ekonomisinin canlanması yoluna gidilmiştir. Örneğin Londra'da Tamis ve Montevre Building <sup>286</sup> gibi kentsel dönüşüm uygulamaları kentlerin yeniden üretimi (urban regeneration) adlandırılan yaklaşıma bırakmıştır. Kamu-özel ortaklı kentsel yeniden canlandırma politikalarıyla hedeflenen ekonomik gelişmenin giderek kentin yoksun ve yoksul bölgelerinde yaşayanlarının da dahil olacağı toplumun tüm kesimlerine yansıtacağı varsayılmış ancak netice itibarıyla belirlendiği şekliyle olmamış ve gayrimenkul eksenli bu dönüşüm modeli kentlere güvenilir, istikrarlı ve sürdürülebilir bir ekonomik dönüşüm ortamı sağlayamamıştır<sup>287</sup>.

İngiltere kentsel dönüşüm uygulamalarında şehir merkezlerinde olduğu gibi bırakma, canlandırma yapmadan (dévitalizastion urbanisme) kaçınılmıştır. Temel olarak «ville compacte, urbain gagne du terrain» şehri kazanmaya çalışılmıştır<sup>288</sup>.

1990 sonrasında İngiltere açısından başvuru kentsel dönüşüm yolu kentsel canlandırma (urban revitalisation) olup bu dönemin temel özellikleri ve uygulanan temel politika şu şekilde sıralanabilir :

- Kamu ve özel sektörün yanı sıra gönüllü kuruluşların ve toplumun değişik kesimlerinin kentsel dönüşüm süreçlerine katılımının sağlanması,
- Yerel yönetimlerin etkin olması,
- 1980'lerde kentsel dönüşümde kentsel alanların fiziksel ve ekonomik boyutlarına vurgu yapılırken bu yıllarda dönüşümün kentsel alanların fiziki, ekonomik, toplumsal ve çevresel boyutlarıyla bütünleşik olarak ele alınması,

<sup>286</sup> CHALINE, Claude, Que sais-je? La Régénération Urbaine, Presses Universtaires de France, Paris 1999, s. 61.

<sup>287</sup> AYHAN, Fatma, "Kentsel Dönüşüm Kavramı ve Tarihsel Gelişim", s. 83.

<sup>288</sup> TOURETTE, Florence, Développement Social Urbain et Politique de la Ville, Gualino Editeur, Paris 2005, ss: 39 – 40.

- Ekonomik, toplumsal ve çevresel kaynakların etkin ve verimli kullanımını sağlayacak kentsel dönüşüm politikalarının uygulanması amacıyla, kent merkezlerinin yeniden canlandırılması, kentsel genişlemenin ve yayılmanın sınırlandırılması,
- Çok işlevli kentsel alanların ve sürdürülebilir ulaşım tekniklerinin geliştirilmesi,
- Doğal ve tarihi mirasın korunması,

Netice itibariyle günümüz İngiltere kentsel dönüşüm uygulamasında kentlerin ; fiziksel, ekonomik, sosyal veya kültürel sorunlarının çözümü gibi yöntemler uygulanmak suretiyle çözüm bulunmaya çalışıldığı ve kentsel koruma (urban conservation) yönteminin giderek önem kazandığı görülmektedir<sup>289</sup>.

İngiltere’de Trafalgar Meydanı düzenlemesi kentsel dönüşümün bir örneğini teşkil etmiştir. Trafalgar savaşı anısına yapılmış olan meydan düzenlemesinde kamu alanları düzenlenerek bina, heykel ve boş alanlar mekansal organizasyonun kurulması ile mekanı eğlenceli, kullanılabilir, tarihi ve çağdaş kentsel aktivitelerle donatmak olarak amaçlanmıştır. Proje ve modelin oluşturulmasında kamu ve özel sektör ile sivil toplum kuruluşları birlikte rol almışlardır. Trafalgar Meydan düzenlemesinde şehrin trafik olmak üzere tüm sirkülasyonunun birlikte değerlendirildiği, sosyal amaçlı oluşumlarla dekتهklenmiş bir meydan düzenlemesi hedeflenmiştir<sup>290</sup>.

Yine, 2000 yılında White Paper uygulaması ile İngiltere’de, geleceğe dair planlama anlayışı, suç, eğitim gibi sosyal konuları da kapsayan ve yerel yönetimlerin yanı sıra özel sektöründe rol alabileceği yeniden doğuş akımı benimsenmiştir. Bu

---

<sup>289</sup> AYHAN, Fatma, “Kentsel Dönüşüm Kavramı ve Tarihsel Gelişim”, s. 83.

<sup>290</sup> SARAÇ, Murat, Kentsel Dönüşüm ve Gelişimi, Sosyal Boyutu, Kentsel Dönüşümden Doğan Hukuki Sorunlar, Adalet Yayınevi, Ankara 2015, ss : 36- 37.

uygulama ile kentsel dönüşüm kapsamında kent merkezlerinin canlandırılması, kaybolan dokunun kente yeniden kazandırılması benimsenmiştir<sup>291</sup>.

Kentsel dönüşümde İngiltere örneği için başında ekonomik saiklerle kent dokusunun yenilenmesi olarak başlamıştır. Sonrasında II. Dünya Savaşı ve etkileri altında işsizlere iş bulma amacıyla kentin sermayeyi çekmesi şeklinde kendini göstermiştir. Neticesinde günümüz kentsel dönüşüm uygulamalarında kentin sosyal yanlarıyla el alındığı bir kentsel dönüşüm uygulaması olarak uygulanmıştır.

### C- KENTSEL DÖNÜŞÜMDE FRANSA UYGULAMASI

Tüm Dünya’da olduğu gibi Avrupa’da da genel olarak, kentsel dönüşüm sürecinde dönemin ekonomik ve sosyal koşulları etkili olmuştur. Dönemin koşullarına göre kentsel dönüşüm yaklaşımları benimsenmiştir. Nitekim, 1910’larda güzel kentler, 1920’lerde modern kentler ve 1930’larda tarihi mirasın korunması yaklaşımı benimsenmiştir. Devam eden yıllarda II. Dünya Savaşının yıkıcı etkisi ile savaş sonrası yıkılan yerlerin eski hale getirilmesi hedeflenmiştir. <sup>292</sup> II. Dünya Savaşı sonrası Fransa’nın yeniden inşası söz konusudur<sup>293</sup>.

Fransa örneği bakımından çevreye ilişkin kanunlar çok istenilerek kabul edilmemiştir. Nitekim, şehircilik (urbanisme), habitat (doğa), ulaşım (transport), çevre (environnement) gibi kanunlar birbiri ile ilişkili olarak ve kırsal alanlara (territoire ruraux) yakın ilişki dikkate alınarak hazırlanmıştır<sup>294</sup>. Beşinci cumhuriyet<sup>295</sup> şehirleşme ve çevreye ilişkin hiçbir atıfta bulunmamış ve çevrenin insan hakları bağlamında değerlendirilmesine ilişkin düzenleme yapılmamıştır. Fransa 1789 İnsan Hakları Bildirgesi ile 1946 Anayasa Protokolünde de bir düzenlemenin olmadığını görmekteyiz. Nitekim insan hakları bağlamında çevre ve

---

<sup>291</sup> ÜSTÜN, s. 18.

<sup>292</sup> ÜSTÜN, s. 11.

<sup>293</sup> LABORİE, Jean-Paul / LANGUMİER, Jean-François / ROO, de Priscilla, “Genese et Inflexions de la Politique d’Aménagement du Territoire”, la Politique Française d’Aménagement du Territoire de 1950 a 1985, la Documentation Française, Paris 1985, s. 15.

<sup>294</sup> HOCREİTERE, Patrick / MENG, Jean-Philippe / GUEGNUEN, Valérie, La Réforme des Autorisations d’Urbanisme, Berger-Levrault, Paris 2007, s. 14.

<sup>295</sup> La Constitution de la V. République; Fransa Anayasa’sı 1958 yılında kabul edilmiştir. Bu anayasaya beşinci anayasa olarak tanımlanmaktadır, REBEYROL, s. 15.

kentleşme 1970 li yıllarda bazı uluslararası yargısal kararlarda referans olarak ifade edilmiştir. Temel olarak çevrenin bir insan hakkı boyutunda olduğu 1970’de kabul edilmiştir.<sup>296</sup>

Fransa’da şehircilik ve imar uygulamaları (Plan d’Aménagement et du Territoire)<sup>297</sup> 31 Aralık 1958 düzenlemesi madde 26 (article 26) ile kabul edilmiştir. İmar planları ve uygulamaları yapılmadan hiçbir surette hiçbir kamu ve özel kişi tarafından inşai faaliyete başlanamayacağı düzenlenmiştir. Gayrimenkul sahibi olmanın plansız bir şekilde hak sahibi olduğu parseli kullanmasına imkan vermeyeceği düzenlenmiştir<sup>298</sup>. 1968 Sonrası Fransa açısından ütopya zamanı olarak tanımlanabilir. Bu tarihten sonra 8 bölge üzerinde dengelenmiş büyükşehirler düşünülmüştür. (Lille, Metz-Nancy, Strasbourg, Lyon-Saint-Etienne-Grenoble, Marseille-Aix-Fos, Bordeaux, Nantes-Saint-Nazaire, Basse Vallée de la Seine, En Region Parisienne,) planlanmış büyükşehirler, bölge başkentleri olarak dengelenmiş büyükşehirler olarak düşünülmüştür. Ancak 2000 yılı itibariyle henüz Fransa bu dengeyi tam anlamıyla sağlamış değildir<sup>299</sup>.

Kentsel dönüşüm Fransa örneğinde Avurpa kentsel dönüşüm uygulamasının örneklerini görmekteyiz. Avrupa kentlerindeki modernist yapılaşma akımı Fransa’da etkin bir şekilde görülmüştür. Paris başta olmak üzere pek çok kent çöküntü alanlarının yıkılarak yeniden yapılması ve modernist ilkeler çerçevesinde yeniden yapılanma yoluna gidilmiştir. <sup>300</sup> Lyon kent planlamasında ; « Lyon 2010 » projeksiyonu kapsamında nüfus artış alanları planlanarak, Üniversite, ekolojik bir şehirleşme, çevre ve doğanın birlikte planladığı bir şehir bazlı gelişme planlanmıştır<sup>301</sup>. Kent planlaması bakımından gerek belediye (Le Maire) gerekse

<sup>296</sup> REBEYROL, ss: 15 - 16.

<sup>297</sup> « Considérant qu’aux termes de l’article 26 du décret du 31 décembre 1958 relatif aux plans d’urbanisme ‘aucun travail public au privé a entreprendre dans le périmètre auquel s’applique le plan d’urbanisme ne peut être réalisé que s’il est compatible avec ce ‘plan’ ; que les travaux prévus par les concessions d’endigage et les concessions portuaires sont au nombre de ceux qui ne peuvent être ni entrepris, ni, par suite, autorisés sur les territoires où s’applique un plan d’urbanisme, s’il ne sont pas compatibles avec ce plan» BECET, Jean-Marie, Le Droit de l’Urbanisme Littoral, Presses Universitaire de Rennes, Rennes 2002, s. 13.

<sup>298</sup> BECET, s. 13.

<sup>299</sup> COURSON, ss: 23 – 24.

<sup>300</sup> AYHAN “Kentsel Dönüşüm Kavramı ve Tarihsel Gelişim”, ss: 82 – 83.

<sup>301</sup> SOZZI, Christian, “Lyon 2010 Trois Ans Apres” Les Cahiers de l’Institut d’Aménagement et

valilik (La Préfecture) karar vermektedir.<sup>302</sup> Tabii hazırlanan değişiklikler Belediye Meclislerinin ve valilik onayından geçtikten sonra karar altına alınmaktadır. Gerekli izinler alındıktan sonra inşaat alanlarında kurulacak şantiye vb. inşai faaliyetlerin pano gibi uyarı ve ruhsat alametleri konulmak suretiyle gerekli izinler yine belediye ve valilikten alınması gerekmektedir<sup>303</sup>.

Fransa kentleşmesi ve kentsel dönüşüm sürecinde önemli bir hususuda ülkedeki sanayileşmiş kentlerin aldığı göç dalgası oluşturmuştur. Örneğin Fransa'nın demir çelik fabrikalarının çok yoğun olarak bulunduğu Lille'deki ağır sanayi önemli bir nüfusun bölgeye gelmesine sebep olmuştur. Kentleşmede yaşanan aşırı büyüme ve göç dalgası kontrol dışı olmuştur<sup>304</sup>. Bu durum yapılaşmayı tetiklemiştir. Neticesinde işçi ve ailelerinin barınma ihtiyaçlarının karşılanması adına yapılan konutlar önemli bir yapılaşma alanlarının yenilenmesini de beraberinde getirmiştir. Günümüz Fransa kentsel dönüşüm uygulamalarında en önemli kısmı bu işçi evleri adına yapılan HLM'lerin (habitation à loyer modéré) yenilenmesi projeleri oluşturmaktadır. 14 Kasım 1996 tarihli kanunla Fransa örneği bakımından şehirlere etkin bir şekilde dokunulmuştur<sup>305</sup>. Kentsel dönüşüm olarak sosyal konutların rehabilitasyonu yoluna gidilmiştir<sup>306</sup>.

Kentsel dönüşüm, işlevini kaybetmiş alanlara yeni bir kimlik kazandırılması yöntemi, herhangi bir nedenle boş ve işlevsiz kalmış bina ya da arazilerin eski işlevlerinden tamamen farklı olacak şekilde değerlendirilmesi, yeniden işlevli insan ve çevre uyumu ile kimikleştirilmesi ve günlük yaşama kazandırılmasıdır. Bu yöntem Avrupa ülkelerinde oldukça uygulanan bir yöntemdir<sup>307</sup>. Bu anlamda Fransa

---

d'Urbanisme de la Region d'Île-de-France, Des Schémas Porteurs d'Avenir, No: 108, Paris 1994, s. 37.

<sup>302</sup> Le Maire; Belediye, Le Préfecture; Valilik, BASCHWITZ, Jacques, L'Urbanisme et l'Aménagement Foncier, Répertoire Du Notariat Defrenois, Paris 1972, ss: 76 – 82.

<sup>303</sup> BASCHWITZ, s. 81.

<sup>304</sup> ÖZDEN, Kemal, Kentleşme Yazıları, Kentleşme Kuramları ve Kentleşme Politikaları, Seçkin Yayıncılık, 2. Baskı, Ankara 2014, ss: 324 – 325.

<sup>305</sup> JEGOUZO, Yves, "La Loi du 14 Novembre 1996 Relative a la mise en oeuvre du Pacte de Relance Pour la Ville et la Globalisation des Politiques Urbaines", Annuaire Français du Droit de l'Urbanisme et de l'Habitat, Année 1996, Dalloz, Paris 1997, s. 5.

<sup>306</sup> ROUQUETTE / LİPIETZ, s. 22.

<sup>307</sup> HACİBRAHİMOĞLU, Nurhan, "Kentsel Dönüşüm Yöntemleri", Editör: YASİN, Melikşah,

örneği bakımından kentsel dönüşüm alanlarının yeniden kazandırılması için yap-işlet ve devret yöntemi çerçevesinde kentlerin çöküntü alanları, kamu-özel ortaklıkları ile dönüşüme tabi tutulmuştur. Bu durum özellikle 1980 sonrasında çok fazla uygulanmış ve önemli başarılar sağlanmıştır<sup>308</sup>.

Yine Fransa'da 30 Haziran 1998 tarihinde kabul edilen Voynet Kanunu ile bölgede yaşayan insanların yeni inşaat alanlarını ihdas etmede uyulacak kurallar belirlenmiştir. Bu anlamda, yeniden arazinin düzenlenmesi, şehirlerin imar edilmesi özellikle nüfus yoğunluğu bakımından dikkate alınması kararlaştırılmıştır. Yine iller arasındaki yeni bağlantıların belirlenmesinde Bölge Meclislerinin ve Belediyelerin arasında ilişki kurulması, kamunun ilgili arazi parçalarını elinde tutması ya da gelişen alanlarda devretmesi ilkeleri düzenlenmiştir<sup>309</sup>.

Fransa kentsel dönüşüm uygulamalarında dikkat çeken bir başka konu II. Dünya Savaşının tüm Avrupa'da olduğu gibi Fransa bakımından da acil konut ihtiyacının karşılanması adına yapılan yapı topluluklarının dönüşüme tabi tutulmasıdır. Şehircilik düzenlemesi bakımından 14 Mart 1919 kanunu önemli bir düzenlemdir. Bu düzenleme 31 Aralık 1966 şehircilik kanunu ile yeniden düzenlenmiştir. Sonrasında 12 Temmuz 2010 ve nihayetinde 24 Mart 2014 düzenlemesi ile Şehircilik (Droit de l'Urbanisme) uluslararası bir boyut olarak kabul edilmiştir<sup>310</sup>.

Fransa kentsel dönüşümü bakımından «loi Alur ; l'Aménagement du Territoire et de la Planification de l'Urbanisme »<sup>311</sup> planlı şehircilik ilkeleri

---

ŞAHİN, Cenk, Kentsel Dönüşüm Hukuku, İstanbul Üniversitesi, S.S. Onar İdare Hukuku ve İlimleri Araştırma ve Uygulama Merkezi Yayınları, No: 2013/1, İstanbul 2014, s. 97.

<sup>308</sup> SOLMAZ, Eren, "Kentsel Dönüşüm Finansman Yöntemleri" Editör: YASİN, Melikşah, ŞAHİN, Cenk, Kentsel Dönüşüm Hukuku, İstanbul Üniversitesi, S.S. Onar İdare Hukuku ve İlimleri Araştırma ve Uygulama Merkezi Yayınları, No: 2013/1, İstanbul 2014, s. 126.

<sup>309</sup> CADİEU, Pascal, La Loi Voynet, Loi d'Orientation et le Développement Durable du Territoire, Collection L'essentiel sur, Voiron 1999, ss: 19 – 21.

<sup>310</sup> PRIET, François, "Urbanisme et Intercommunalité", GRIDAUH, Goupement de Recherche sur les Institutions et le Droit de l'Aménagement, de l'Urbanisme et l'Habitat, Droit de l'Aménagement de l'Urbanisme de l'Habitat Le Moniteur, Paris 2015, ss: 27-28; NEİERTZ, Nicolas / ZEMBRİ, Pierre, l'Aménagement du Territoire, Hatier, Paris 1995, ss: 5 – 7.

<sup>311</sup> "Loi Alur; l'Aménagement du Territoire et de la Planification de l'Urbanisme" FRADİER, Christophe, Loi Alur et Territoires (ruraux) Premières Perspectives de mise en oeuvre, GRIDAUH, Goupement de recherche sur les Institutions et le Droit de l'Aménagement, de



çerçevesinde arazi ve arsa düzenlemesi, önemli bir kentsel dönüşüm ve binaların yenilenmesine örneklik teşkil edecektir. Kanunun yeni kabul edilmiş olması ve şehircilik ilkeleri çerçevesinde lokal planın, uluslararası planlama ilkeleri gözetilerek düzenlenmesi bakımından önemli bir düzenleme olmuştur<sup>312</sup>. Öncelikle arazi düzenlemesi yapılabilmesi için plan yapılması (planification) gerekmektedir<sup>313</sup>. Örneğin La Defense<sup>314</sup> projesi kentsel dönüşüme önemli bir emsal teşkil etmektedir. Paris'in alışıl gelmiş yapılaşma anlayışı dışında yüksek katlı ticaret ve iş merkezerinin inşaa edildiği La Defense projesi ile yüksek katlı binaların ve plazaların yaygınlaşmasına sebep olmuştur. La Defense projesinde % 70 kamu ve % 30 özel sektör ortaklığı ile kurulmuştur. Projenin temel yaklaşımı, tarihi kent dokusuna dokunulmadan şehrin çeperinde tarihi kent ile irtibatı olan yeni bir yapılaşma alanı ortaya çıkarma adına yapılmıştır. Dönüşüm alanındaki kısmı metruk alanlar temizlenerek bölge şehrin ticaret fonksiyonunda inşaa edilmiş yüksek katlı binalardan oluşmaktadır<sup>315</sup>.

Fransa yapılaşma gerçeğinde başkent ve idari yapının Paris'te olması zamanla yapılaşmada Paris'in tek egemen kent olacağı endişesi desantralizasyon anlamında başka kentlerin de ön plana çıkarılması için idari politikalar uygulanmıştır.<sup>316</sup> Gelişmenin mantıklı yolu desantralizasyon<sup>317</sup> yani merkez dışındaki alanlarında

---

l'Urbanisme et l'Habitat, Droit de l'Aménagement de l'Urbanisme de l'Habitat, Le Moniteur, Paris 2015, ss: 31 – 33.

<sup>312</sup> FRADIER, «Loi Alur et Territoires (ruraux) Premières Perspectives de mise en œuvre», s. 31.

<sup>313</sup> BOURY, Paul, Comprendre l'Urbanisme, Moniteur, Paris 1980, ss: 11 – 12.

<sup>314</sup> Paris'in Île-de-France, merkezinin kutup noktası halinde olan La Défense, önemli iş merkezlerinin toplandığı bir merkez olarak inşa edilmiştir. DEZERT, s. 250.

<sup>315</sup> SARAÇ, s. 37.

<sup>316</sup> TEKELİ, s. 145.

<sup>317</sup> Danş. 6. D., T. 26.01.2007, E. 2005/5176, K. 2007/389; "Dava, İstanbul, Küçükçekmece, Sefaköy, Kapanarya mevki, 2 pafta, 11 parsel sayılı taşınmaza ilişkin olarak 31.01.2003 günlü, 57 sayılı büyükşehir belediye başkanınca onanan 1/5000 ölçekli Sefaköy revizyon nazım imar planının, ticaret alanına dönüşecek sanayi bölgesi içerikli plan notunun 10. Maddesinin iptali istemiyle açılmış, İdare Mahkemesince; mahallinde yaptırılan keşif ve bilirkişi incelemesi sonucunda düzenlenen bilirkişi raporu ile dosyadaki bilgi ve belgelerin birlikte değerlendirilmesinde, uyumsuzluk konusu parselin sanayi alanından dava konusu nazım imar planı ile T4 alanındaki parsellerden minimum %35 donatı alanı terki yapılacağı belirtildiği, İstanbul bütününde sanayi alanlarının desantralizasyonun genel kabulü ve bu anda bulunan sanayi tesislerinin hammadde ve mamul ürün aktarımındaki sorunlar, gelişme ve yenileme alanlarının yetersizliği nedeniyle bölgeyi ve işlev değiştirme talepleri nedeniyle ilçe belediye başkanlığının bu doğrultuda istediği olması nedeniyle dava konusu taşınmazın bulunduğu alt bölgede gerekli donatı alanları, teknik altyapı alanları, kişisel

güncel yaşam alanlarının da yeniden daha uygunlaştırılmasından geçmektedir<sup>318</sup>. Bu anlamda La Defense yapılaşma modeli Paris'in tarihi kimliğinin muhafaza edilmesi için şehrin belirlenmiş yeni yapılaşma alanlarında günün ihtiyaçlarını karşılama nitelikte plaza türü yüksek katlı binaların inşası yoluna gidilmiştir. Bir başka proje ; Le Central Park du Grand Paris<sup>319</sup> projesidir. Bu proje ile kamuya ait alanların yeşillendirilmesi önerilmiştir. Otomobil sirkülasyonunun düşürülmesi böylelikle daha hızlı bir şekilde ulaşım sağlanması için bulvarların yeniden düzenlendiği ve daha çok yeşil alanın planlandığı bir kentsel dönüşüm örneği, önerilmektedir. Bir başka yönden, binaların komşuluk ilişkilerine olan olumsuz etkilerini gidermek için yeşile ve parklara bakan, gelişmiş yapılaşmanın önerildiği bir bütüncül proje olarak sunulmaktadır. Ayrıca, yeni oluşturulacak semtlerde yenilenebilir enerji kaynaklarının kullanılmasına imkan verecek şekilde yapılaşmaya gidilmesi de önerilmektedir<sup>320</sup>.

Fransa kentsel dönüşüm uygulamaları yine II. Dünya Savaşı'nın tesiri altında gerek yeniden inşaa edilen konut alanlarının yenilenmesi gerekse La Defense örneğinde olduğu gibi kentlerin çeperindeki depo gibi alanlarının dönüştürülmesi ve tarihi kimliğe sahip şehir merkezlerine dokunulmaması şeklinde kendini göstermiştir.

Fransa örneğinde, kırsaldaki eski endüstri ve fabrikaların batması ya da batma tehlikesi ile karşı karşı kalmasının çözümü yeni kırsal endüstri alanlarının gelişmesi ve şirketlerin kırsala yatırım yapması çare olarak görülmüştür. Kırsal alanda olan yatırımların handikaplar barındırması, endüstrinin dağıtılması amaçlarını zora sokmuştur. Ancak yeni şirketlerin kırsala uygun yatırımlar yapar halde olması ve gelişmesi moralleri yükseltmiştir<sup>321</sup>. Diğer yönden ekonomik olarak güçlü olan kırsal

---

çalışma alanı vb. alanların planlanmış olduğu, arazi kullanım kararı olarak plan bütününde sanayi alanlarının ticaret alanlarına dönüştürülmesinin hedeflenmiş olması, sanayi yapılarının fiziki durumlarını yani mevcut işlevlerinin bıraktığında gerçekleşeceği ... yönüyle dava edilmiştir", ÇAKALLI, ss: 259 - 260

<sup>318</sup> GUIGOU, s. 25.

<sup>319</sup> Paris'teki yoğun araç trafiğinin ürettiği kirliliğin giderilmesi için önerilmiştir. Proje olarak Paris'in eski yerleşim alanlarının kapsayıcı kamuya ait alanların yeşillendirilmesi önerisidir. CASTRO, Roland, "Le Central Park du Grand Paris", La Revue Urbanisme, No: 54, Novembre 2015, ss: 42- 45.

<sup>320</sup> CASTRO, ss: 45 – 46.

<sup>321</sup> ALLEFRESDE, Maurice / AGUETTANT, Denys, "Rapport au Ministre du Travail de l'Emploi et

yine ekonomik olarak zayıf olan dağlık alanlara göre dengesizliklere sebep ve domine etmiştir. Aynı şekilde Paris, metropol şehirlerin normal şehirler ve banliyö (banlieues) arasından dengesizlikler ve ekonominin güçlü olduğu alanlar zayıf alanları domine etmiştir<sup>322</sup>.

#### **D- KENTSEL DÖNÜŞÜMDE ALMANYA UYGULAMASI**

Almanya örneğine baktığımızda Federal Alman İmar Kanunu (AİK) (Baugesetzbuch) kapsamında kentsel dönüşüm uygulamaları belediyeler tarafından yapılmaktadır. Kentsel dönüşüm esasları belediyelerin uygulama ve dönüşüm alanlarında halkla anlaşması öncelikli ilke olarak kabul edilmiştir. AİK'nın 23 Haziran 1960 yılında yürürlüğe girmesi akabinde 21 Aralık 2006 yılında yapılan değişikliklerle kentsel dönüşüm alanları, özellikle ; yıpranmış, eskimiş, köhnemiş, çöküntü alanlarının imar ve ihya edilmesi için 'özellikli şehir planlaması' bölümü imar kanununa eklenerek, kentsel dönüşüm ihtiyaçlara cevap verecek hale getirilmiştir<sup>323</sup>. Almanya'nın II. Dünya Savaşı'nda en çok tahribat gören ülke olması ve kentlerinin çok büyük oranda yıkılması bu enkaz alanlarının temizlenmesi ile yeniden imar ve inşa sürecini zorunlu kılmıştır. Bu bakımdan Almanya örneği kıta Avrupa'sında kentsel dönüşüm açısından önemli bir örneklik teşkil etmektedir.

Almanya kentsel dönüşüm uygulamaları, II. Dünya Savaşının tüm yıkıcı etkileri sonucunda yıkılmış ve harap olmuş kentlerin insan ve planlı şehircilik ilkeleri çerçevesinde yıkılan alanların planlı bir şekilde yeniden imar edilmesi için başlatılmıştır. Almanya'da ağır savaşın tüm etkilerinin ve savaş sonrası yıkılmış kentlerin yeniden dönüşüm projeleri ile planlı bir şekilde ve kentleşme ilkelerinden taviz verilmeksizin uygulanması Almanya'da kentsel dönüşümün II. Dünya Savaşı sonrasında uygulanması olarak karşımıza çıkmıştır<sup>324</sup>.

Savaş sonrası Alman kentlerine olan göçler, Alman şehirleşmesinde kente yeni gelen kimselerin demografik yapı içinde kentli insanlar arasında erimesine

---

de la Formation Professionnelle", l'Avenir de l'Emploi dans les Zones Rurals Fragiles Enoncé de Propositions, La Documentation Française, Paris 1991, s. 15.

<sup>322</sup> LABORİE, Jean-Paul / LANGUMİER, Jean-François / ROO, de Priscilla, "Genese et Inflexions de la Politique d'Aménagement du Territoire", ss : 15 – 16.

<sup>323</sup> ÜLGER, s. 135.

<sup>324</sup> ÖZDEN, "Almanya'da Kentleşme Politikaları, Tarihsel Süreç ve Güncel Politikalar", s. 319.

imkan vermemiştir. Şehirlerin dış mahallelerinde kümelenmiş ve gettolaşmış insan toplulukları bir arada yaşamaya yönlendirilmemiştir. Bu durum, yapılaşma ve aynı kentli olma bilincini de farklılaştırmıştır. II. Dünya Savaşı'nın tetiklemiş olduğu bu süreç bir yönüyle kentlerin karakterini değiştirmiştir<sup>325</sup>.

Almanya ve Avrupa kentlerinin yapılaşması temelinde feodalitenin hat safhada olduğu sonrasında feodal sertlikten kurtulmaya çalışan insanların «bourg»'lara sığınması ile bir başka hal almıştır. Neticesinde, Avrupa'nın büyük bir kısmı kırsaldan kente doğru göç eden insanların önemli toplumsal bağlarını da terk ederek kentlere yönelmesine sebep olmuştur. Bu süreç kendi içinde önemli etkiler barındırmıştır. Günümüz kentsel dönüşüm uygulamalarının temelinde bu yapılaşma olgusunun etkisinin olduğu tartışmasızdır<sup>326</sup>.

Kentsel dönüşüm uygulamalarında geçmiş dönem «bourg» larda yaşanan benzer bir sürecin varlığından bahsedilebilir. Son derece katı bir mekansal biçimleme ile insanlar kategorize edilmekte ve ait oldukları yerden, sosyal ve kültürel çevrelerinden izole edilerek bir nevi modern gettolara yönlendirilmektedir. Nitekim Wagner, kategoriye ayrılan kentlilerin toplumun bir kısmını indirgeyici, yönetilebilir bir toplum kesimi oluşturduğunu belirtmektedir. Bu durum Almanya için kısıtlanan bir toplum kesimine karşı müktedir bir sınıf ortaya çıkarmıştır. Bu bakımdan Avrupa gettolaşması mekansal biçimselleştirme ve yönetilebilir kılma işlevini görmektedir. Benzer bir tanımlama Harvey tarafından da belirtilmiştir. Biçimselleştirme kırsaldan kente gelen ve kentteki yaşamla mücadele yöntemini bilmeyen toplum kesimlerini yönetilen, kent bilgi ve becerilerinden mahrum kalmış toplum kesimlerini gettolara yönelten bir anlayış benimsenmiştir. Kırsaldan gelen ve kent sorunlarıyla başa çıkabilecek beceriden yoksun olan toplumun bu kesimleri ve evvelinde kentli olanlar arasından kültür farklılıkları baş göstermiştir. Göçmenler bakımından da benzer bir politika güdülerek aynı gettolaşma teşvik edilmiştir<sup>327</sup>.

Almanya kentleşmesinde dikkat çeken önemli bir yan da, kentlerin aşırı nüfus yoğunluklarının olmamasıdır. Almanya'da tek büyük kent şeklinde bir yapılaşmadan

<sup>325</sup> ALPTEKİN, "İleri Mekansal Biçimselleştirme Olarak Kentsel Dönüşümü", s. 32.

<sup>326</sup> ALPTEKİN, "İleri Mekansal Biçimselleştirme Olarak Kentsel Dönüşümü", s. 32.

<sup>327</sup> ALPTEKİN, "İleri Mekansal Biçimselleştirme Olarak Kentsel Dönüşümü", ss: 34 – 35.

bahsedilemez, kentlerin dengeli bir şekilde ülkenin coğrafyasına dağılması bir başka yönüyle ülkedeki ticaret, sanayi, deniz ve liman taşımacılığı yine ticaret merkezinin farklı bölgelerde bulunması dengeli ve planlı yapılaşmanın olduğuna işaret etmektedir. Megapol şehirlerin ortaya çıkmaması bir yönüyle planlı kentleşmeye imkan vermiştir. Bu durum genel toplu bir şekilde kentsel dönüşüme ihtiyaç olmadığını göstermektedir. Almanya kentleşmesinde çarpıklık ve aşırı yapılaşma olmadığından kentlerde sistematik bir kentsel dönüşüme gidilmemektedir<sup>328</sup>.

Almanya örneğinde, kentlerin ağır sanayi bölgelerinde fabrikalarda çalışan insan gücüne olan ihtiyaç sanayi kentlerinin çevresinde şehirlerin hızlıca büyümesine sebep olmuştur. Kentlerin eski tabii sınırlarının bu yoğun göç dalgası ile bozulmasına ve endüstriyel alanların çevresinin banliyöleşmesine sebep olmuştur. Bu anlamda kırsal alandaki insan faaliyetlerinin azalması ve kent merkezlerine insanların yönelmesi kent politikasının değişmesine sebep olmuştur. Kentin bu yeni sorunu çözme konusu da yeni reformların olması ihtiyacı doğurmuştur<sup>329</sup>.

Avrupa yapılaşma tarihi ve kentlerin oluşma sürecinde gettolaşma ve kente dışarıdan katılma yeni göç alanlarını oluşturmuştur. Bu şekilde Alman şehirlerinin kenar semtlerinde dışardan göç etmiş ve kentli bilinci bakımından mücadele kabiliyeti bulunmayan kesimlerin kentlerin bazı kesimlerinin gettolaşmasına sebep olmuştur. Bu barınma alanlarının doğal kent dokusuna uygun olmaması ve modern insan ihtiyaçlarını karşılamaması, kentlerin bu kısımları bakımından kentsel dönüşüm yolu ile yenilenmesini getirmiştir. Kentlerin dönüşüm projesinin yanında desantralizasyon uygulaması hususunda yerel yönetimlere ayrı bir önem verilmiştir<sup>330</sup>.

Kentsel dönüşümde her ülkenin farklı kentsel dönüşüm uygulamaları bulunmaktadır. Kente kimlik kazandıran ve sembol olan dönüşüm uygulamaları ülkelerin ve şehirlerin değişmesine ve daha yoğun farklı bir anlam kazanmasına imkan vermektedir. Almanya kentsel dönüşüm uygulamasına örneklik teşkil eden

---

<sup>328</sup> ÖZDEN, "Almanya'da Kentleşme Politikaları, Tarihsel Süreç ve Güncel Politikalar", s. 322.

<sup>329</sup> ÖZDEN, "Almanya'da Kentleşme Politikaları, Tarihsel Süreç ve Güncel Politikalar", ss: 326 – 327.

<sup>330</sup> ÖZDEN, "Almanya'da Kentleşme Politikaları, Tarihsel Süreç ve Güncel Politikalar", s. 327.

Postdam Meydanı, Berlin'in II. Dünya Savaşı ile harap olmuş alanlarının savaş öncesi haline getirme adına yapılmış bir uygulamadır. Berlin Senatosunun etkisiyle savaş öncesi meydan dokusuna uygun ve çok disiplinli bir şekilde kentsel dönüşüm uygulaması yapılmıştır. Bu uygulamada özel sektör ve kamu işbirliği yaparak kentin savaş öncesi dokusuna uygun kentsel dönüşüm ve yenileme yapılmıştır<sup>331</sup>.

Dünyada ve Avrupa'da ve gelişmiş ülke başkentlerinin ikinci planda kalması bir yönüyle kentsel dönüşüm ve kent yönetimi açısından iyi bir örneklik teşkil etmektedir. Örneğin; Hollanda açısından Rotterdam'ın La Haye karşısında, Washington'un New York karşısında, Brüksel'in Anvers karşısında, Roma'nın Milano karşısında, Tokyo'nun Osaka karşısında ikinci planda olmasının kent yönetim bakımından önemi ve artı yanları bulunmaktadır. Almanya bakımından önceki başkent Bonn ve sanayi çevresinin Berlin karşısından ön planda olması aynı örneklikleri teşkil etmektedir<sup>332</sup>.

Almanya kentleşmesi ve kentsel dönüşüm uygulamalarına Avrupa Birliği (AB)'nin sağlık, mali politikaları, çevre, tarım ve benzeri birçok alanda olduğu gibi kentler üzerine de bazı uygulamaları etkin bir şekilde belirleyici olmuştur. Avrupa Birliği Komisyonunun Bölgesel Politikalar Genel Müdürlüğü (Directorate General of Regional Policy) bu anlamdaki etkin bir birimidir. 1975 yılından sonra ülkelerin az gelişmiş bölgelerine yatırımlar yapmak suretiyle 5 yıllık yatırım programları uygulamaya başlanmıştır. Avrupa'nın entegrasyonunda kentlere çok önemli görevler düştüğünden zaman içinde getto alanlarının kentsel dönüşüme tabi tutulması ihtiyacı doğmuştur. Zaman içinde Avrupa Komisyonu Yapısal Fonu (Structural Funds) faaliyete geçirilerek AB'nin en zayıf kentlerine fonlar aktarılarak kalkınması sağlanmıştır. Almanya bu fonlardan fazlasıyla yararlanmış ve özellikle doğu-batı birleşmesinden sonra Doğu Almanya'nın kalkınması ve şehirlerinin ihyasında bu fonlardan faydalanmıştır<sup>333</sup>.

---

<sup>331</sup> SARAÇ, s. 37.

<sup>332</sup> GAUDIN, Thierry, *l'Aménagement du Territoire Vu de 2100*, Edition de l'Aube, Payot 1993, ss: 86 – 92.

<sup>333</sup> ÖZDEN "Almanya'da Kentleşme Politikaları, Tarihsel Süreç ve Güncel Politikalar", ss: 328 – 329.

Alman kentlerinde ortak yaşam alanlarının ciddi bir şekilde planlandığı ve kent sakinlerinin ev dışı ilişkilerinin insanca bir ortamda geçirmesi için önemli alanlar oluşturulduğu aşikardır. Çocuk oyun alanları, yeşil alanlar, özel bisiklet yolları, tren istasyonları, sağlık imkanları, engelli insanlar için kent sosyal alanlarının hazır edilmesi gibi çok temel ihtiyaçlar kentlerin çok önemli bir kısmında dizayn edilmiştir. Alman kentlerinin I. Ve II. Dünya Savaşları sonrası en çok tahrip olan kentlerden olması ve neticesinde kentlerin yeniden imar ve inşası buna imkan vermiştir. Bu bakımdan günümüz açısından Alman Kentleri yaşanabilirlik açısından Dünya'nın önde gelen kentleri arasındadır<sup>334</sup>.

### **III- AMERİKA BİRLEŞİK DEVLETLERİ'NDE KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARI**

#### **A- AMERİKA BİRLEŞİK DEVLETLERİ KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARI GENEL DURUM**

Amerika Birleşik Devletleri'nde önceleri kent planlaması özel mühendislikler tarafından yapılmaktadır. Kent planlaması kent sınırlarındaki yerleşim alanlarının planlamasında özellikle hakim olmuştur. Amerikan Devriminden sonra, Eyalet Anayasalarının kabulüyle eyalet yetkileri kentlerdeki özerk yönetimlere (self-government) verilmiş, bu durum sonucu yerel yönetimler ve eyalet kurumları özel mülkün kullanılması ve düzenlenmesi konularında geniş ve etkin bir denetim yapamamışlardır. Bu nedenle 19. Yüzyıl arazi spekülörleri yeni bir sektör haline gelmiştir. Arazi yatırımlarındaki en üst karı elde etme amacıyla yapılan uygulamalar boş alanların gelişimine ve yeni kent düzenlemelerine engel olmuştur. Neticesinde fabrikalar bu spekülöatif alanlara yatırım yapmaya başlamıştır. Fabrikaların yoğun göç ve insan hareketinin bulunduğu bölgelere toplanmasını tetiklemiş, kontrol dışı yapılaşma alanları oluşmaya başlamıştır<sup>335</sup>.

Amerika Birleşik Devletlerinde yeni gelişen şehirler bakımından dengeli bir durum olmasına ve şehirleşme bakımından benzer gelişmeler söz konusu olmasına

<sup>334</sup> ÖZDEN "Almanya'da Kentleşme Politikaları, Tarihsel Süreç ve Güncel Politikalar", s. 390.

<sup>335</sup> ÜSTÜN, s. 19.

karşın diğer büyük şehirler bakımından yıkım sözkonusu olmuştur. Yine yavaş yavaş büyükşehirlerin dengesizce büyüdüğü görülmektedir<sup>336</sup>.

Amerika Birleşik Devletleri kentsel dönüşüm uygulamalarına 1930'lı yıllardaki kentlerin çöküntü alanlarının temizlenmesi ve kamu konutlarının inşasına ilişkin projelerle başladığı dönem olduğu söylenebilir. Temelinde kentsel dönüşüm uygulamalarının başlangıcı olan 1949-1962 yılları arasında yapılan uygulamalarla kentsel dönüşümü görmekteyiz<sup>337</sup>.

Amerika Birleşik Devletlerinde kentsel dönüşüm uygulamalarının asıl olarak 1960'lı yıllardan sonra yaygın olarak kentlerin çöküntü alanlarının temizlenmesi olarak başladığı görülmektedir. Özellikle kentsel yenileme projelerinde eski yerleşim yerleri tamamen temizlendikten sonra yerine, yeni ve modern yapılaşmaların yapıldığı görülmüştür. 1963 yılına kadar yapılan kentsel dönüşüm uygulamalarıyla 50 binden fazla yoksul ailenin mülkünden ayrılmasına sebep olunmuştur. Kentsel dönüşüm uygulamaları ile kentsel yenileme projelerinin, kentsel alanlarda, ekonomik, fiziksel, toplumsal ve çevresel sorunları çözmeye yönelik günümüz kentsel dönüşüm uygulamalarında daha fazla amaca ulaşıldığı görülmektedir. 1960'lı yıllarda yapılan kentsel dönüşüm uygulamaların 'Federal Buldozer' olarak adlandırılmasına sebep olmuştur<sup>338</sup>.

Amerika Birleşik Devletleri doğal afetlere maruz kalma bakımından özellikli bir coğrafyada bulunmaktadır. Ülkenin çok geniş yapısı ve doğal olarak iklim bazlı kontrol edilmesi mümkün olmayan doğal afetlerin minimize edilmesi adına acil durum yönetim planlarının her daim hazır olması gerekmektedir. 2005 Yılında meydana gelen Katrina Kasırgası<sup>339</sup> çok önemli doğal afetlerle karşı karşıya olduğu ve ülkenin geniş coğrafyasının yıkıcı etkilerden korunmasında çok zor şartlarla karşı

<sup>336</sup> MORİCONI-EBRARD, François, l'Urbanisation du Monde, Depuis 1950, Economica, Paris 1993, ss: 194 – 202.

<sup>337</sup> AYHAN "Kentsel Dönüşüm Kavramı ve Tarihsel Gelişim", s. 84.

<sup>338</sup> AYHAN "Kentsel Dönüşüm Kavramı ve Tarihsel Gelişim", s. 84.

<sup>339</sup> "Katrina Kasırgası, Amerika Birleşik Devletleri tarihinin en yıkıcı ve en ölümcül kasırgalarından biridir. Katrina, 23 Ağustos 2005'de Bahamalar'ın üzerinde oluşmaya başlamıştır. Sistem Meksika Körfezi'nde şiddetini artırırken Florida'nın güneyini 1. Kategoride geçmiş, burada sellere ve ölümlere sebep olmuştur. 29 Ağustos sabahı sırasıyla güneydoğu Louisiana ve Louisiana/Mississippi'yi 3. Kategori'de vurmuştur." ([http://tr.wikipedia.org/wiki/Katrina\\_Kasırga](http://tr.wikipedia.org/wiki/Katrina_Kasırga)) Erişim: 22.12.2014.



karşıya olduğu bir kez daha görülmüştür. ABD'nin Güney Eyaletlerindeki yapılaşmanın doğal afetlerin geliş boyutu dikkate alınmadan yapılması önemli can ve mal kayıplarına sebep olmuştur. Katrina Kasırgasının yıkıcı etkisi kent yapılaşmasındaki aksayan yanları ortaya koymuştur. Güney Eyaletlerindeki yapılaşmanın doğal afetlere karşı koyamaması yine Atlas Okyonusu'ndan gelen tayfunların barınma alanlarının dönüştürülmesini zorunlu kılmıştır. Bu bakımdan ABD yönetiminin kentsel dönüşüm alanındaki başarısızlığı, Katrina gibi doğal afetlerle toplumun tamamını etkilemiştir. Bu durum kişilerin ev ve yerleşme alanlarının doğal afetlere karşı güvenli ve doğru yere yapılmasının gerektiğine örnek teşkil etmiştir<sup>340</sup>. ABD kentsel dönüşüm uygulamalarına, doğal afetlerin, sosyal, ekonomik ve kentleşme politikalarından daha etkili bir şekilde tesiri olmuştur.

Doğanın yıkıcı tesirleri olan kasırga, deprem ve volkanik patlamalar gibi afetlere karşı evlerin ve yerleşim yerlerinin kurulması gerekmektedir. Doğal afetlerin bu yıkıcı etkileri can ve mülk sahibi kişiler bakımından çok önemli sonuçları olmaktadır. Elbette doğal afetlerin olağandışı ve kontrolsüz yıkıcı etkileri de bulunmaktadır. Bu anlamda doğal afetlerin bu yanını sadece negatif olarak değerlendirme eksik kalmaktadır. Nitekim Kant ; «Doğanın hayran bırakan büyük karakterleri» olarak doğal afetleri tanımlamıştır<sup>341</sup>. Doğal afetlerin ABD kentsel dönüşüm uygulamalarında önemli ve belirleyici yanı olmuştur.

Amerika Birleşik Devletleri kentsel dönüşüm uygulamalarının Avrupa ülkelerinde yapılan kentsel dönüşüm uygulamalarından farklı yanları olmuştur. ABD açısından kentsel yenileme uygulamalarında birincil öncelik doğal afetlerdir. Bunun yanında kent dokusunun eskiyen alanlarının yenilenmesi de bir başka kentsel dönüşüm örneğini oluşturmaktadır. Kentsel dönüşüm, kentsel yeniden canlandırma ve koruma uygulamaları şeklinde görülmeye başlamıştır. Bu bağlamda 1960'lı yıllar

---

<sup>340</sup> JOHNSTON, Marie, "Özel Kurumlar, Afet Durumlarına Hazır Olma, Karşılık Verme ve Yıkım Onarımında Önemli Ortaklar", Çeviri: ULUTÜRK, Hande, Law Review, Bahçeşehir Üniversitesi, Hukuk Fakültesi Dergisi, Afet Yönetimi ve Kentsel Dönüşüm, Special Issue, Planning For Disaster: Place, Population, Culture and the Environment, C.8 Sayı: 111-112, ss: 129 – 130.

<sup>341</sup> "Kant, called the intuition of the sublime" DIAS, Maria Clara / CRAWFORD, Colin, "Natural Disasters and Moral Responsibility", Law Review, Bahçeşehir Üniversitesi, Hukuk Fakültesi Dergisi, Afet Yönetimi ve Kentsel Dönüşüm, Special Issue, Planning For Disaster: Place, Population, Culture and the Environment, C. 8 Sayı: 111-112, ss: 131 – 132.

ve 1970’li yıllar genel kentsel dönüşüm uygulamalarında planlama anlayışına açık alanların korunması dahil edilmiştir. Şöyle ki ; yoğun üretim ve imalat yapılan fabrika alanlarının yeniden inşaa edilmesi süreci olarak karşımıza çıkmıştır. Fabrikaların ülke dışına taşınması ve daha az ücret ile üretim yapılan dünyanın farklı kesimlerine kayması bu alanlarının kentsel dönüşüm ile yeniden inşasını gerekli kılmıştır. 1980’li yıllarda ise, yeniden canlandırma (revitalization), konutların iyileştirilmesi ve yoksul kesimlerin konutlarının soylulaştırma projelerine öncelik verilmiştir. Sosyal kent dokusunun ıslah edilmesiyle amacıyla suç oranlarının azaltılması, sosyal bürokrasinin azaltılması, politikalarından bağımsız hizmet verilmesi hedeflenmiştir. 1990’lı yıllarda Amerika Birleşik Devletleri kentlerinin rönesans yılları olarak başlandığı ve tanımlandığı kabul edilmektedir<sup>342</sup>.

Amerika Birleşik Devletleri’nde Başkan Carter döneminde kentsel dönüşüm adına kentsel alanların canlandırılması ticari bir strateji olarak algılanmış özel sektörlerle kent merkezlerinde yatırım yapmaları konusunda teşvikler verilmiştir. Kent alanlarının yenilenmesi için yardımlar sağlanmış ve iş olanaklarının artırılması hedeflenmiş ise de, yapılan yardımlar daha çok kent alanlarının fiziksel olarak düzenlenmesine yaramış neticesinde kentsel sorunların çözümüne fazla bir katkısı olmamıştır.<sup>343</sup> Yine diğer Amerikan başkanları, Reagan ve Bush dönemlerinde kentsel sorunlar artmış buna karşılık federal hükümetin katkısı azalmıştır. Başkan Bill Clinton döneminde ise kentsel problemler tekrar milli bir konu olmuş bu dönemde yatırım bölgeleri (Atlanta, Chicago, Baltimore, Ditroit, New York, Philadelphia, Los Angeles ve Cleveland) olarak belirlenerek federal yardımlar bu bölgelere yapılmıştır<sup>344</sup>.

ABD’den « New Urbanism ; Nouvel Urbanisme » çok sayıda mühendis ve tasarımcı tarafından istenmekte ve planlanmaktadır. Yeniden geleneksel mahallelerde dönüş şeklinde tasarımlar yapılmaktadır. New Urbanism yeni yapılaşma projelerinin yeni bir yolu olarak kullanılmakta olup geleneksel komşuluk ilişkilerinin canlı olduğu mahalle tarzında planlama yapılmaktadır. Alışveriş

---

<sup>342</sup> AYHAN “Kentsel Dönüşüm Kavramı ve Tarihsel Gelişim”, s. 85.

<sup>343</sup> ÜSTÜN, s.26.

<sup>344</sup> ÜSTÜN, ss: 26 – 27.

merkezleri, dükkanlar ve magaza kullanıcıların kolay ulaşacakları şekilde planlanmaktadır. Sessiz, gelişmiş ve estetik mekanların tasarlandığı yeni kentleşme modeli Amerikan kentsel dönüşümünün önemli ilkelerinden kabul edilmektedir<sup>345</sup>.

New Urbanism şu başlıklar altından toplanmıştır ;<sup>346</sup>

- Bilinen bir dörtyolun yeşil alanlarla çevrilmesi ve toplu ulaşım araçlarının geçiş noktası olması,
- Mahalle oturanları 5 dakika içinde merkeze yürüyerek ulaşabilmeleri, yerleşim alanlarının yaklaşık 600 mt. uzaklıkta olması,
- Değişik tipte evlerin olması, bitişik nizam yahut ayrık evler olması yine genç, yaşlı, evli ve bekarlara göre zengin ve fakirlerin komşuluk ilişkileri arasından birlikte yaşadığı,
- Büro ve magazaların mahallenin kenarında olması ayrıca yaşayanların günlük ihtiyaçlarını bulabileceği türden olması,
- Yine küçük işletmeler, atölye, el ürünü imalat ve satış yapan dükkanların aralarda bulunması,
- İlkokulların çocukların yürüyerek ulaşabileceği uzaklıkta olması,
- Yeni yerleşim alanlarının çocuk oyun alanlarına sahip olması,
- Yürüyüş yollarının ayrı bir şekilde düzenlenmesi ve araçların ayrı bir şekilde ana yollara bağlanmasının sağlanması,

---

<sup>345</sup> BARNIER, Véronique / TOCOULET, Carole, "Le 'New Urbanism' Américain" Ville et Environnement de l'Ecologie Urbaine a la Ville Durable, La Documentation Française, No: 829, Ekim 1999, ss: 75 – 78.

<sup>346</sup> BARNIER / TOCOULET, ss :77 – 78.

- Yolların ağaçlarla donatılması, yavaş seyreden sirkülasyon için önlemler alınması özellikle de çevre için yürüyüş ve bisikletin tercih edilmesi,
- Binaların sokaklara yakın olması ve tanışmaya imkan verecek şekilde tasarlanması,
- Parkların ve girişlerin sıklıkla sokaklar üzerinden planlanması, otomobillerin binaların arka kısımlarına park etmesinin planlanması,
- Bazı sitelerin yolları görecekte şekilde oturtulması, eğitim ve öğretim, dini ve kültürel alanların toplanma alanlarına kolay ulaşılabilmesi,

ABD'nin prototip New Urbanism modeli olarak bu şekilde planlanması Gainesville (Florida), Harbor Town a Memphis (Tennessee), Kentlands a Gaithersburg (Maryland), Laguna West a Sacramento ( California) ve Northwest Landing a Duont (Washington) gibi yerleşim alanları New Urbanism örneği teşkil etmektedir<sup>347</sup>.

## **B- NEW YORK KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMASI**

Amerika Birleşik Devletleri kentsel dönüşüm uygulamasında New York çok önemli bir örneklik teşkil etmiştir. New York'un simgesi durumunda hatta ABD'nin simgesi durumundaki Manhattan kentsel dönüşüm uygulamaları dikkat çekici olmuştur. Manhattan kentsel dönüşüm uygulamasında en dikkat çeken husus, kentin çöküntü ve yoksulluk alanlarının temizlenmesi (slum clearance) olmuştur. Bu kapsamda bir çok bina yıkılarak bölgedeki insani olmayan yaşam alanlarının temizlenmesi modern binalar ve yerleşim alanlarının inşası yoluna gidilmiştir. Diğer yönüyle bölgenin yıkılan binalar ve yeni yapılaşmaların yanında yeni köprü ve ulaşım projeleri ile kentsel dönüşüm alanları tamamlanmaya çalışılmıştır. Kentsel

---

<sup>347</sup> BARNIER / TOCOULET, s. 77.

dönüşüm uygulamaları bölgede oturan göçmenlerin başka yerlere taşınmasına sebep olmuştur<sup>348</sup>.

Manhattan kentsel dönüşüm uygulamalarında temel yaklaşım soylulaştırma (generification) yabancı göç ve alanların terki olmuştur. Zira, bu dönemde yapılan eylemler belirli bir sistematiğe yürütülmesine rağmen kentsel dönüşümün bölgelere kattığı değer bölgesel göçlerin başlamasına sebep olmuştur. Kentsel soylulaştırma belirli bir program dahilinde yapılmaya çalışılmasına rağmen, dönüşümün ticaret alanlarında yoğunlaştığı, yoksul kent kısımlarında herhangi bir gelişmenin olmadığı görülmüştür. Nitekim örnek olması bakımından Soho, Greenwich gibi ticari ve ekonomik kentsel alanlarda taşınmaz fiyatlarının artmasıyla, kentsel canlılık yaşanmıştır. Zamanla bu alanlar, önemli kişilerin yaşadığı bir alan haline gelmiştir<sup>349</sup>. Yine 1970'li yıllarda New York'ta kurulan «Loft», eski tekstil fabrikası «Blin&Blin» ve önceki fabrika binası «Yacco» kentsel dönüşüm kapsamında konut alanlarına dönüştürülmüştür<sup>350</sup>.

New York kentsel dönüşüm uygulamaları, yeniden canlandırma (revitalization) uygulamaları ile konut alanlarının iyileştirilmesi ile gündeme gelmiştir. 1980'li yıllarda özellikle konut projelerinin üretilmesinde, evlerin de soylulaştırılması projeleri gündeme gelmiştir. Boş duran binaların ve iyi durumda olmayan yıkılmak üzere olan binaların yasal eylemlerde kullanılabileceği düşüncesi ile kentsel yenileme için sıkça bu alanlar kullanılmıştır. Kentsel dönüşümün hedefi, taşınmaz maliklerinin sahip oldukları taşınmazları kentsel dönüşüm uygulaması ile muhafaza etmeleri olmasına rağmen bu hedefin sağlanması mümkün olmamıştır<sup>351</sup>.

Manhattan temelli başlayan kentsel dönüşüm uygulamaları New York kentinin özellikle park ve caddelerinin suç şebekelerinden temizlenmesi gayesi ile yapılmıştır. Kentsel dönüşüm için gösterilen çaba Latin ve Çinli göçmenlerin yaşam alanlarının iyileştirilmesi ve şehrin heterojen bir hal almasına sebep olmuştur. Orta

---

<sup>348</sup> ÜSTÜN, s. 28.

<sup>349</sup> ÜSTÜN, s. 28.

<sup>350</sup> CHALINE, s. 60.

<sup>351</sup> ÜSTÜN, s. 29.

sınıfın oturabileceği hale gelmesi için orta halli konut üretimi ve projeleri uygulanmıştır<sup>352</sup>.

#### **IV- AFRİKA'DA KENTLEŞME VE KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARI**

Afrika'da şehircilik ve yapılaşma yeni bir olgu değildir. Mısır, İskenderiye bölgesinde ve Nil vadisinde yapılaşma tarihin 10.000 yılı öncesinde takvimlendirilmektedir. Diğer yandan M.Ö : 3000 yılından önce Mısır şehirleri Güney Afrika'daki şehirler gibi çoğalmaktaydı. Etiyopya Krallığının başkenti olan Axum M.S. 1. Yüzyıldan 10. Yüzyıla kadar varlığını sürdürmeyi başarmıştır. Doğu Afrika'da Kum Bisaleh, Timbuktu, Djenne, Kano ve Gao gibi bir çok önemli şehir M.S : 700 'den 1600'e kadar kurulmaya devam etmiştir. M.S. 700'den 1600'e kadar politik merkezler ve önemli ticaret merkezi olan bu şehirler Afrika'nın önemli şehirleridir. 13. Yüzyıldan sonra Kuzey Afrika özellikle İtalya ve Mısır coğrafyası arasından ticaret bağlantıları kurulmaya başlanmıştır<sup>353</sup>.

Sömürge sonrası Afrika şehirlerinin kurulması ya da yok edilmesi Avrupalı hegemon güçler tarafından yapılmıştır. Özellikle maden havzaları ve bölgelerinde yeni şehirlerin kurulduğu, öncesinde kurulan şehirlerin denetim altına almak için bozulup parçalandığı görülmüştür. Yeni inşaa edilen şehirlerin maden yataklarına yakın bölgelerde ve işçilerin barınacağı şekilde tasarlanmıştır. Örneğin Nijerya'da Enugu ve Jos, Güney Afrika'da Johannesburg ve Kimberly, Zambiya'da Ndola ve Kitwe ve Kongo'da Lubumbashi gibi şehirler kurulmuştur. Bu şehirlerin ekonomik ve siyasi gücü nedeniyle güçlü politik ve ekonomik etkileri olmuş ve günümüzde devam etmektedir<sup>354</sup>.

Avrupalı sömürgeciler tarafından Afrika şehirlerinde yeni alanlar oluşturulmuştur. Afrika'da Avrupalıların oturacağı yeni alanlar ayrı olarak inşaa edilmiştir. Afrika kökenlilerin şehirlerin yoksul kesimlerinde yaşamalarına buna karşın zengin Avrupalılarında yeni kurulan gelişmiş ve altyapısı tam olan alanlarda

<sup>352</sup> ÜSTÜN, s. 29.

<sup>353</sup> ENWERE, Chigozie; Editör, ÖZDEN, Kemal, Kentleşme Yazıları, Kentsel Kurumlar ve Kentleşme Politikaları, 2. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2014, s. 340.

<sup>354</sup> ENWERE, ss: 340 - 341

yaşamaya imkan sağlanmıştır. Özellikle maden ticareti ile başlayan Afrika sömürgeci kentleşmenin yeniden tanımlanmasına sebep olmuştur. Afrika kentleşmesi sömürge öncesi ve sömürge sonrası şeklinde ikiye ayrılabilir. Şehirlerin Avrupa orijinlileri için yapılan kısımları ırk temelli olarak planlanmıştır. 1950 senesinde Güney Afrika'da ırk ayrımcılığı kanunu yürürlüğe girmiş sonrasında bu kanunu kısa sürede Nijerya, Lusaka ve Nairobi'de uygulamaya başlanmıştır. Sömürge hükümetlerin temsilcileri ve beyazların ayrı mahalleleri ve oturdukları alanlar tamamen ayrılmıştır. Güney Afrika'da sömürge memurları ve bu kapsamda Afrika'ya göç eden beyazlar şehirlerin gelişmiş mahallelerinde ayrı alanlarda yaşamaya başlamışlardır. Afrika orijinli olan siyahiler şehirlerin kötü, bakımsız ve yoksul kısımlarında oturmasına mahkum edilmiştir<sup>355</sup>.

Afrikada sömürge sonrası oluşan yeni kent alanları Afrika'nın doğal şehirlerinin yok olmasına buna karşın yoksulluğun baş gösterdiği baraka şeklindeki şehirlerin çeperine yığılmış alanların çoğalmasına sebep olmuştur. Doğal Afrika yapılaşma alanlarının yok olmasıyla yerli halk açısından yoksulluğun ve sefaletin hüküm sürdüğü bir trajedi sözkonusu olmuştur. Sömürge idarelerinin Afrika ülkelerinin salt yeraltı kaynaklarının bulunduğu alanlardaki madenlerde çalışacak insan kuvveti ve işçi ihtiyacının karşılanması için köy ve kasabalardan gelen insanlar maden yakınlarındaki meskenlerde barınmaya mahkum edilmiştir. Buna karşılık Afrika'da yapılaşma ve kentleşmenin sömürgeciliğin yoğun yaşandığı bir dönemde olduğu inancı, paylaşılmıştır. Bu inanca göre Afrikalılar sofistike bir şekilde kentleşme olgusuna yakın olmayan kişilerdir. Yine Afrikalıların organizasyonel bir yeteneğe sahip olmadığı yönündeki yanlış bilgilendirme Afrika coğrafyasına karşı bir önyargıyı beslemiştir. Bu bilgilerin yerel ve lokal kaynakların irdelenmesiyle doğru olmadığını görmekteyiz<sup>356</sup>.

Cap Town, Güney Afrika Cumhuriyetinin 3. Büyük şehridir. 1652 yılında Hollandalı tarafından kurulmuş bir şehirdir. Atlantik ve Hint Okyanusunun kesişme noktasında bulunan şehir iki yüzü ile karşımıza çıkmaktadır. Şehir merkezi ve yüksek standartlara sahip alanlarından beyazların hakim olduğu ve oturduğu, diğer

---

<sup>355</sup> ENWERE, s. 341.

<sup>356</sup> ENWERE, ss : 344 – 345.

yoksul alanlarından bidonville<sup>357</sup> alanlarında siyahların oturduğu şekliyle ikiye ayrılmış bir şehir örneğidir. Yine mahallelerde aynı şekilde etnik yapıya göre bölünmüştür. Zengin beyazların oturduğu mahalleler ile fakir siyahların oturduğu mahalleler bir birinden ayrı bir haldedir<sup>358</sup>.

Ayrıca Cape Town'da yaklaşık 4 milyon yerleşik oturan beyaz yerel hizmetlerden faydalanmakta ve yönetimi de elinde bulundurmaktadır. Mahalleler arasındaki eşitsizlik de her yönü ile kendini göstermektedir. Siyahların oturduğu mahallelerin kirliliğine karşın beyazların oturduğu mahallelerin temizliği de ayrımcılığın örneğini oluşturmaktadır. Mahallelerin ayrıldığı noktalarda da boş alanların olması da ayrımı tam olarak göstermektedir<sup>359</sup>.

Afrika kıtasında sömürge öncesinde özellikle Kuzey Afrika'da Mısır-İskenderiye ve Tunus-Kartaca'da çok önemli şehirler ve medeniyetlerin varlığı ve bilim ve kentleşmede ulaştıkları seviye bu yanlış bilginin ispatı olarak karşımızda durmaktadır. Dolayısı ile Afrika kentlerinde sömürge öncesindeki medeniyet seviyesinin yeniden derinlemesine incelenmesi gerekmektedir. Sömürgecilerin Afrika'ya gelmesiyle kurulu şehirlerin gelişmesini önlediği gibi bozucu yaniyla mevcut şehirlerin dağıtılmasını diğer yandandan da köle ticaretinin yönetildiği alanlarda şehirlerin yapısı ve tabii insan ögesinin bertaraf edilmesine sebep olmuştur. Köle ticareti adına yapılan savaşların ve yeni oluşturulan kentlerin Afrika yapılaşma ve kentleşmesinde önemli tesiri olmuştur. 16. Yüzyılda Portekiz Gine Bissau'yu ve Angola'da Benguela Salvador'u kurmuştur. Portekizliler kısa bir süreliğine Zanzibar ve Mombasa'da kontrolü ele geçirmişlerdir. Hollandalılar 1652 yılında Cape Town'u, Fransız ve İngilizler Conakry, Accra, Sekondi, Cape Coast ve Calabar gibi kıyı kesimlerindeki Batı Afrika şehirlerini kurmuşlardır<sup>360</sup>.

Diğer önemli Afrika yapılaşmasını etkileyen husus altın ve yeraltı kaynaklarının transferini kolaylaştırmak ve etkin bir şekilde transferini sağlamak için kurulan küçük kıyı şehirleri oluşturmuştur. Sömürgeleşme ile Afrika Kentlerinin

<sup>357</sup> "Bidonville; Gecekondu", PREVOST, Pauline / KNİSPEL, Margaux, "Planete Les Deux Visages du Cap" La Revue Urbanisme, No: 398, Automne 2015, ss: 14- 19.

<sup>358</sup> PREVOST / KNİSPEL, s. 15.

<sup>359</sup> PREVOST / KNİSPEL, ss: 15 – 16.

<sup>360</sup> ENWERE, ss : 346 – 347.



kurumsallaşma ve yapılanmasının mahvına sebep olan yeni şehirler ve idari yapıları madenlere göre şekillenmiş kentlerden meydana gelmiştir. Sömürge döneminde Avrupalılar Arapların tekelinde olan ticareti ele geçirmek için, altın kıyıları denen Gine’de Accra, Senegal’de Dakar, Sierra Leone’da Freetown gibi bir çok şehir ve Güney Afrika’da Cape Town ve Durhan, Mozambik’te Beira, Kenya’da Mombasa, Tunus ve Nijirya’da Calabar’ı kurmuşlardır<sup>361</sup>.

Afrika kentleşmesinin en önemli sorunu nüfusun çok hızlı artması köy ve kırsaldan kentlere yoğun bir göçün yaşanmasıdır. Kentlerdeki nüfusun hızlı bir şekilde artması insanların iş bulması ve ekonomik aktivitelerinin sınırlı kalmasına sebep olmaktadır. Hükümetlerin kentlerdeki ekonomik aktiviteleri yeteri kadar destekleyememesi siyasi ve sosyal krizlerin çıkması, yine üst merci olarak Avrupalı hegoman yapıların iç karışıklık çıkararak ve kontrollü, baskıcı ve darbeci idarecilerin sürekli olarak yönetime gelmesine sebep olmuşlardır. Diğer yandan işsizlik, yoksulluk ve kentlerin varoş kesimlerindeki önüne geçilemez nüfus artışı kentleşme ve yaşamsal sorunların yumak haline gelmesine sebep olmaktadır<sup>362</sup>.

Afrika geleneksel yönetim yapısının bozulması çok farklı sorunları üretmiştir. Örneğin, önemli bir sorunun suya kavuşma mücadelesinde kendisini göstermektedir. Burkina Faso’da yaşayan insanların gelecek 15 yıl içinde suya ulaşmak için 4 sınırla karşı karşı kalacaktır. Ülkede bir çok mahallelerde kamu hizmetinin olmayışı özellikle yaşam için önem arz eden suya ulaşma açısından ciddi sorunları getirmiş ve getirmektedir. 20 yıla yakın bir zamandır özel girişimlerle su taşınmaya çalışmasına karşın suya olan ihtiyacın artması, nüfusun hızlı artması, su yönetimin olmaması ve özel su alanlarına entegre olmaması önemli sorunlar olarak ülke önünde durmaktadır<sup>363</sup>.

Bir başka yönüyle Afrika’da, şehirlerdeki sınırlı kaynaklara erişebilmek için mücadele eden insanlar bir süre sonra politik protestolara ve asayişin bozulmasına sebep olmaktadır. Orta Afrika Cumhuriyeti örneğinde olduğu, gibi dinsel grupların

---

<sup>361</sup> ENWERE, ss: 347 – 348.

<sup>362</sup> ENWERE, s. 372.

<sup>363</sup> BOUHMAD, Kamel / TUTS, Raf, “La Place du Fait Urbain Dans l’Agenda 2030” La Revue Urbanisme, No: 398, Automne 2015, ss: 21 – 23.

ülkenin ekonomik bakımdan zengin kısımlarını kontrol etme çabası bir başka önemli çatışma alanını oluşturmaktadır. Örneğin Orta Afrika Cumhuriyetinin kuzey ve güney olarak ayrılması, müslümanların yoğun yaşadığı kuzey kısmının maden ve yeraltı kaynakları bakımından zengin olmasının hristiyan grupların müslümanların yaşadığı bölgelere göç ettirmek için şiddet ve terör eylemlerinin güney kısmında uygulandığı günümüz politikası ve kent hareketi olarak önemli bir Afrika sorunu olarak karşımızda durumaktadır. Hristiyan grupların yeraltı kaynakları bakımından kuzeye göçe yöneltilmektedir. Bu durum uluslararası raporlarla tespit edilmiştir<sup>364</sup>.

Afrika kentlerinde, yoğunlaşan varoş kısımlarının suç üreten bir hale geldiği görülmektedir. Bunun yanında tehlikeli askeri gruplar Afrika şehirlerinin gelişiminin önünü kesecek ve ilerlemesine zarar verecek şekilde terör olayları gerçekleştirmektedirler<sup>365</sup>. Bu bakımdan Afrika kıtası sömürge sonrası batılılarca kurulan kentlerin insani yanı olmayan, sadece ucuz işgücünü temin amacıyla oluşturulmuş derme çatma yapılardan oluşmaktadır. Kentsel dönüşüm uygulamaları bakımından Kuzey Afrika ülkeleri Fas, Cezayir, Tunus ve Mısır gibi turizm ve tarih açısından önem kazanan alanların ihyası yapıldığı görülmektedir. Buna karşın sömürge sonrası kurulan alanlarda kentsel dönüşüm uygulaması yönünde sistematik bir çalışmadan bahsedilecek durumda değildir. Yine Güney Afrika Cumhuriyeti örneğinde olduğu gibi batılı sömürgeci güçlerin ve bu anlamda bölgeye göç etmiş beyazların yaşadığı alanlarda yeni ve modern yaşam alanları yapıldığı görülmektedir.

## **V- ASYA'DA KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMASI BAKIMINDA JAPONYA ÖRNEĞİ**

Kentsel dönüşümün modern yapılaşma ve kentlerin yeniden inşaa edilmesi ve kurulması için en önemli sebep II. Dünya Savaşı'nın yıkıcı ve yok edici tesirleri olmuştur. II. Dünya Savaşı'nın bitmesine sebep olan ve 6 Ağustos 1945 tarihinde Amerika Birleşik Devletleri tarafından Japonya'ya atılan atom bombası 140.000 kişinin ölmesine ve Nagazaki ve Hiroşima şehirlerinin yerle bir olmasına sebep

---

<sup>364</sup> SARI, Mehmet, "Orta Afrika Cumhuriyeti Çalıştay Raporu", Avrasya Hukuk Kurultayı Tebliğler Kitabı, Eurasia Law Meeting, 3-7 Eylül 2014 Saraybosna Kurultayı, Bilnet Matbaacılık, İstanbul 2014, ss: 92-93.

<sup>365</sup> ENWERE, s. 372.

olmuştur. Böyle olağanüstü bir yıkımdan sonra yeniden ülkenin ve özelde savaşta zarar gören şehirlerin imarı önemli olmuştur. Kentsel dönüşüm önemli örneğini savaş sonrası yıkılan şehirlerin yeniden imar edilmesi ile yaşanabilir yeni şehirlerin kurulması olmuştur<sup>366</sup>.

Yine Japonya, Danbara bölgesindeki yeşillik alanlarının yeniden ihyası ve dünya barışına hizmet edecek yerleşim yeri yapılması hedefi ile kentsel dönüşümün bir örneğini teşkil eden uygulama ve yapılaşmaya gidilmiştir. 1973 yılında onaylanan proje ile 1983 yılında kentsel dönüşüme başlanarak 1995 yılında tamamlanması hedeflenmiş ve halkın dinleceği sosyal aktivitelerin bulunduğu, özellikle genç ve yetişkinler için ihtiyaçlarını karşılamayı hedefleyen bir proje olarak yapılmıştır. Kentin bu parçasının yenilenmesinde ve planlanmasında halkın önemli katkısı olmuştur<sup>367</sup>.

---

<sup>366</sup> SARAÇ, s. 36.

<sup>367</sup> SARAÇ, s. 37.

**DÖRDÜNCÜ BÖLÜM**  
**6306 SAYILI KANUNA GÖRE KENTSEL DÖNÜŞÜM**  
**DÜZENLEMELERİ**

**I- 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN**  
**DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN KAPSAMINDA**  
**KENTSEL DÖNÜŞÜM**

**A- 6306 SAYILI KANUNUN GENEL DÜZENLEMESİ**

Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un amacı 1. Maddede afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemeler yapmak olarak belirtilmiştir. Bu amaca göre afet riski altındaki alanlar ile afet riski altında bulunmayan ancak riskli yapı olarak değerlendirilen yapılar da kanun kapsamında bulunmaktadır. Riskli yapı tanımına ise yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıyan yapılar ile ayrıca riskli alan içinde veya dışında olup ekonomik ömrünü tamamlamış olan yapılarda dahil edilmiştir. Kanunun amacının sadece riskli yapı alanlarının dönüştürülmesi olmadığı, bunun yanında diğer kentsel dönüşüm alanlarının da bir bütün olarak ele alındığı görülmektedir<sup>368</sup>.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun (Kentsel Dönüşüm Kanunu) <sup>369</sup> ile kentsel yenileme ve dönüşüm uygulamaların düzenlemesi yanında yine 6306 sayılı Kanuna istinaden çıkarılan 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliği <sup>370</sup> çıkarılmıştır<sup>371</sup>. 6306 Sayılı Kanunun amacı her ne kadar

<sup>368</sup> 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun amacı, sadece risk gurbu yapıların yenilenmesi değildir. Diğer yönden insan ve fen yönünden dönüşüm alanlarının belirlenmesi sosyal alanlarla yenileme alanlarının belirlenmesi amaçlanmaktadır, (<http://www.csb.gov.tr/gm/altyapi/index.php?Sayfa=sayfa&Tur=banner&Id=114>) Erişim: 18.02.2015.

<sup>369</sup> ÜSTÜN, s. 128.

<sup>370</sup> "6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliği", RG. 05.12.2012, S. 28498.

<sup>371</sup> "R.G. 15.12.2012, S.28498; Yönetmeliğin 'Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi

Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun olarak ihdas edilmiş olsa da kanunun vaaz edilmiş amacının sadece riskli yapı alanlarının dönüştürülmesi ve yenilenmesi değildir<sup>372</sup>.

Bu kanunla kentsel dönüşümü gerçekleştirmede tüm yetkiler 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile kurulan Çevre ve Şehircilik Bakanlığına verilmiştir. Bakanlık bu kanundaki iş ve işlemlere ilişkin olarak Toplu Konut İdaresine veya Belediyelere, mücavir alan dışında da İl Özel İdarelerine yetki devrine sahiptir. Kanunun 4. Maddesine göre Bakanlık veya uygulamayı gerçekleştirmesi halinde TOKİ veya Belediyeler, riskli alanlarda, riskli yapıların bulunduğu taşınmazlarda ve rezerv yapı<sup>373</sup> alanlarında bu kanun kapsamındaki proje ve uygulamalar süresince her türlü imar ve yapılaşma işlemlerini geçici olarak durdurabilir.

Bu kanunla getirilen önemli bir değişiklikte bu kanuna dayanılarak yapılan idari işlemlere karşı tebliğ tarihinden itibaren 30 gün içinde İdari Yargılama Usulü Kanunu uyarınca dava açılabilmesidir. Bu davalarda yürütmenin durdurulması kararı verilemez. İdari işlemlere karşı 60 gün olan dava açma süresi bu kanunla 30 güne indirilmiştir.

Ayrıca bu kanun uyarınca yapılacak planlar 3194 sayılı İmar Kanununda ve imara ilişkin düzenlemeleri bulunan özel kanunlarda belirtilen kısıtlamalara dahil değildir. Yine bu kanun kapsamındaki alanlarda yapılacak uygulamalarda, bu uygulamaların gerektirdiği iş ve işlemler hakkında 5366 sayılı yasa düzenlemeleri ve bu kanunun uygulanmasını engelleyici hükümleri ve diğer kanunların bu kanuna aykırı hükümlerinin uygulanmayacağı belirtilmiştir.

Bu kanuna göre yenileme alanları ; il özel idarelerinde il genel meclisinin ve belediyelerde belediye meclisinin üye tam sayısının salt çoğunluğunun kararı ile

---

Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliği' şeklindeki adı, 25.07.2014 tarih ve 29071 Sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Yönetmeliğin 1. Maddesi hükmü gereğince değiştirilmiş ve metne işlenmiştir", ÜSTÜN, s. 129.

<sup>372</sup> ÜSTÜN, s. 129.

<sup>373</sup> Rezerv Yapı Alanı 6306 Sayılı Kanun'da : "Bu Kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere, TOKİ'nin veya idarenin talebine bağlı olarak veya resen, Maliye Bakanlığının uygun görüşü alınarak Bakanlıkça belirlenen alanları" olarak tanımlanmıştır.

belirlenir. Bu konuda alınan kararlar Çevre ve Şehircilik Bakanlığının teklifi ile Bakanlar Kuruluna sunulur. Büyükşehirlerde ise ilçe belediye meclislerince alınan kararlar, Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanması üzerine Çevre ve Şehircilik Bakanlığının teklifi ile Bakanlar Kuruluna sunulur.

6306 sayılı kanunun uygulanması için Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunu Uygulama Yönetmeliği<sup>374</sup> de çıkartılmıştır. 6306 sayılı Kanun, Çevre Ve Şehircilik Bakanlığına tanıdığı yetki, görev ve haklar bakımından ve hukuk sistemimize getirdiği düzenlemeler bakımından Hukuk Sistemimizde mevcut olan imar ve planlamaya ilişkin bütün düzenlemeleri ortadan kaldırmıştır<sup>375</sup>.

6306 Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanununun 1. Maddesinde, amaç ve tanımlar başlığında ; *'Bu Kanunun amacı; afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemektir'* şeklinde düzenlenmiştir. Kentsel dönüşüm afet riski altındaki yapılaşmaların ve yapı topluluklarının fen ilkelerine uygun sanat ve estetik yönünden imar ve ihya edilmiş yine sağlıklı ve güvenli yaşama alanlarına dönüştürülmesi amacıyla şehirlerimizin yeniden yapılaşması amacıyla düzenlenmiştir.

Ülkemizdeki yerleşmelerin deprem ve sel gibi tabii afetlere maruz kalan bölgelerde ve hızlı ve çarpık yapılaşma şeklinde gerçekleşmesi, şehirlerimiz ve binalarımız için yüksek riskler barındırmaktadır. Yine şehirlerimizin ve binalarımızın hangi tür ve yoğunlukta riskler barındırdığı da tam olarak belirlenmiş değildir. Olası büyük bir afette nerelere başvurulacağı da tam olarak belirli değildir<sup>376</sup>. Şehirlerimiz ve yerleşim alanlarımız insanların sosyal gelişiminin sağlandığı alanlardır. Şehirlerimizi tehdit eden hususlar, su kaynaklarının yetersizliği, aşırı trafik, şehir

<sup>374</sup> RG. 04.08.2012, S. 28374.

<sup>375</sup> AKGÜNER, Tayfun; Kentsel Dönüşüm ve Hukuk, Güncel Hukuk, Ağustos 2012, s. 20.

<sup>376</sup> KADIOĞLU, Mikdat, "Etkin Afet Yönetimi Politikaları Nasıl Olmalı" Şehirlerimizin Geleceği, Tehditler ve Fırsatlar" Sempozyumu 19 Kasım 2011, Mühendisler ve Mimarlar Gurubu, Üsküdar Belediyesi yayını, İstanbul 2011, s. 63.

güvenliğinin azalması, hava kalitesinin azalması, yaşam standartlarının düşmesi, şehir kirliliğinin artması, yeşil alanların azalması ve insani değerlerin ve manevi duyguların zayıflaması gibi sebeplerdir. Bu bakımdan milletin bekası adına şehirlerimizin insani ihtiyaçlara cevap verecek şekilde inşaa şarttır. Kentsel dönüşüm kanunlarıyla doğal afet riski altında olan ve yoğun göç olgusu neticesinde kentlerimizde yoğunlaşan nüfusun ihtiyaçlarını karşılamada yetersiz kalınması halinde, kentsel dönüşüm kanunları ile bu ihtiyacı karşılama amaç edinilmiştir. Yasa koyucu tarafından kontrolsüz yapılaşmaların yeniden imar ve ihyası için düzenleme yapılmıştır<sup>377</sup>.

Şehirlerimizin ve yaşam alanlarımızın kontrolsüz bir şekilde, yapılaşması ve kontrolsüz göç olgusu insanca ve medeni ihtiyaçlarımızı karşılayacak alanların yetersiz kalmasına sebep olmuştur. Bu önemli sorun ülkemizin en önemli güncel sorunudur. Bu önemli sorunumuzun öncelikle etraflıca tespit edilmesini bu çerçevede gerekli önlemlerin alınmasını zorunlu kılmıştır. Ülkemizde afet riskine maruz kalan bina ve yapılaşma alanlarının yeniden ele alınması ve fen ve insani ilkeler çerçevesinde yeniden şehirlerimizin dizayn ve imar edilmesi zaruret halini almıştır. 6306 sayılı Afet Riski Altında olan alanların insan ve fen ilkelerine göre yeniden imar ve ihya edilmesi gerekmektedir.

## **B- KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN KONULARI**

İmar Kanunu gereklerine göre, çevre, şehirleşme ve insan ihtiyaçları için inşaa edilmemiş alanlarının yenilenmesi kentsel dönüşümün temel konusunu oluşturmaktadır. Kentsel dönüşüm; şehirlerdeki çarpık ve kaçak olarak inşaa edilmiş yapıların yenilenmesi, yeniden işlevsellik kazandırılması, geliştirilmesi, doğal afetlere dayanıklı hale getirilmesi ve kentsel altyapının dönüştürülmesidir.

Kentsel dönüşümde özellikle «sağlıklılaştırma», «koruma», ve «yenileme» kavramları ağırlık kazanmaktadır. Ancak bu genel ilkelerin yanında

---

<sup>377</sup> KÜLTÜR, Ömer Faruk, “Şehirleri Bekleyen Tehlikeler” Şehirlerimizin Geleceği, Tehditler ve Fırsatlar” Sempozyumu 19 Kasım 2011, Mühendisler ve Mimarlar Gurubu, Üsküdar Belediyesi yayını, İstanbul 2011, s. 75.

kentsel dönüşümün konuları, daha geniş anlamda kullanılmaktadır<sup>378</sup>.Kentsel dönüşümün konularına ve uygulamalarına göre çeşitlerini oluşturan bu kavramlar kentsel dönüşümün bir yönünü göstermektedir. Kentsel dönüşümün daha geniş anlamda hukuki karşılığı bulunmaktadır. Sadece kentlerin fiziksel yapısını değiştirmekle başarı sağlanamayacağı anlaşıldıktan sonra, ekonomik, sosyal, kültürel ve çevresel bir bütün olarak dönüşümün gerçekleştirilmesi maksadıyla gerçekleştirilen uygulama yöntemleri doğmuştur. Dönüşümün uygulanacağı alanın sosyal dokusu ve özgün kimliğinin gerektirdiği ihtiyaçlara göre bu uygulamalardan biri veya birden fazlası uygulanabilmektedir. Kentsel dönüşümün konusunu oluşturan bu uygulamalar ;

- Kentsel yenileme (urban renewal), mevcut bir alanda rantların çok düşmesi halinde, o alandaki yapıların tamamen yıkılıp, yeniden yapılması gibi eski olanın yıkılarak yeniden yapılmasını,
- Yeniden oluşum (regeneration), çöküntü bölgesi haline gelen alanlarda yeni bir dokunun oluşturulması ya da mevcudun iyileştirilmesi yolu ile bu alanların kente kazandırılmasını,
- Sağıklaştırma (sanitation) eskimiş, performansı düşmüş, alt yapıları yetersiz bir çevrenin performansının sınırlı yatırımlarla yeterli hale getirilmesi,
- Yeniden canlanma-Canlandırma (revival-revitalization), sosyo- kültürel, ekonomik ya da fiziksel açılardan çöküntü süreci yaşayan kent alanlarının, çöküntüye neden olan faktörlerin ortadan kaldırılması veya değiştirilmesi sonucu hayata yeniden döndürülmesi,
- Eski kale getirme (rehabilitation), deformasyonun başlamasına rağmen, özgün niteliği henüz kaybetmemiş olan eski kent parçalarının eski haline kavuşturulmasını,
- İmar-ıslah, imar bakımından meşru olmayan alanların meşru hale getirilmesi, o yerde yaşayanlara güvence verilmesi ve yaşam performansının yükseltilmesini,

---

<sup>378</sup>

ÜSTÜN, s. 6.



- Kent koruma (urban conservation), genel olarak, kültürel ve doğal taşınmaz varlıkların özelliklerinin yasal düzenlemeler çerçevesinde muhafaza edilmesi, tarihi çevreyi korumanın amacı tarihi yerleşmenin yok olmaktan kurtarılmasını, bu mirasın günümüz yaşamı ile bütünleştirilmesini,
- Soylulaştırma (gentrification) sosyo-kültürel açıdan çöküntüye uğrayan dolayısı ile fiziksel çevresi de bozulan alanlarda sosyal yapının ıslah edilmesi,

Konularını kapsamaktadır<sup>379</sup>.

6306 sayılı Kanununun 2. Maddesinde ; Bu Kanunun uygulanmasında;

- 1- Bakanlık: Çevre ve Şehircilik Bakanlığını,
- 2- İdare: 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,
- 3- Rezerv yapı alanı: Bu Kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere, TOKİ'nin veya İdarenin talebine bağlı olarak veya resen, Maliye Bakanlığının uygun görüşü alınarak Bakanlıkça belirlenen alanları,
- 4- Riskli alan: Zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan, Bakanlık veya İdare tarafından Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının görüşü de alınarak belirlenen ve Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca kararlaştırılan alanı,
- 5- Riskli yapı: Riskli alan içinde veya dışında olup ekonomik ömrünü tamamlamış olan ya da yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığı ilmî

<sup>379</sup>

ÜSTÜN, ss: 6 – 7.

ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapıyı,» tarif adına tanımlamalar yapılarak ; afete maruz alanlar bakımından yeni tanımlamalar yapmıştır.

6306 Sayılı Kanunla, 3194 sayılı İmar Kanunumuz ve düzenlemelerini daha etkin bir şekilde kullanacak yeni görev tanımlamaları yapılmıştır. Bu anlamda gerek kanunun ruhu gerekse doktrinde kentsel dönüşüm ; « Geçtiğimiz yüzyılın özellikle son çeyreğinde yaşanan hızlı ve çarpık kentleşme sonucunda oluşan nüfus artışı, kentlere yığılan yoğunluklar ve kentlerin çeşitli nedenlerle karşı karşıya kaldıkları riskler, kentsel alanların yeniden sorgulanması, irdelenmesi, dönüşen ve değişen yapının yeni şartlara ve standartlara uygun hale getirilmesi gibi tartışma alanlarını da beraberinde getirmiştir. Yapı, çevre ve yaşam kalitesini artırmanın birincil olduğu bu çalışmalarda, yaşam riski sıfırlanmış ve çevre endişesi ile üretilmiş kentsel alanların oluşturulması, korunması ve sürdürülebilirlik kavramlarının egemen olduğu tasarım ve kullanım dengelerinin sağlanması yine ilgili bilim adamlarınca tartışılan yaklaşımlardır. »<sup>380</sup>

Kentsel dönüşüm, göç ve çarpık şehirleşmenin getirdiği riskli yapı topluluklarının daha modern yaşam alanlarına dönüştürülme ve insan ögesi gözetilerek yaşanabilir alanlar oluşturmak için şehirlerimizin yenilenmesidir. Böylece 6306 sayılı yasa ile mevcut riskli alan ve binaların sağlıklı hallerine son verilmesi ve bunların sağlıklı ve güvenli yaşam alanlarına çevrilmesi hedeflenmektedir<sup>381</sup>.

### **C- KENTSEL DÖNÜŞÜME HAKİM OLAN İLKELER**

6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüşümü Hakkındaki Kanun'un genel olarak getirdiği ve kentsel dönüşüm açısından önemli ilkeler mevcuttur.

<sup>380</sup> RAMAZANOĞULLARI TURGUT, Sırma, "Geleceğin Kentlerinde Değişimi Yönetebilmek" Şehirlerimizin Geleceği, Tehditler ve Fırsatlar" Sempozyumu 19 Kasım 2011, Mühendisler ve Mimarlar Gurubu, Üsküdar Belediyesi yayını, İstanbul 2011, s. 85.

<sup>381</sup> KÜRŞAT, Zekeriya, "6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Özel Hukuk Alanlarındaki Etkileri" Kentsel Dönüşüm Hukuku, İstanbul Üniversitesi, SS.Onar İdare Hukuku ve İlimleri Araştırma ve Uygulama Merkezi Yayınları, No: 2013/1, s. 19.

Yasanın ikinci bölümünde «riskli alanların ve yapıların tespiti», «binaların tahliyesi ve yıktırılması» ve son olarak «yeniden değerlendirme uygulaması» şeklinde düzenlenmiştir<sup>382</sup>. Mevcut kaotik yapılaşmış sahanın yeniden imar ve inşa edilmesi bu nedenle de öncelikle yerinden dönüşüm ilkesi, sosyal dokunun ve yaşam biçimlerinin korunması ilkesi, kentsel dönüşümün çok boyutluluğu ilkesi, idarenin karar alma sürecine katılım ilkesi, yeni oluşan kentte rantın adil bir şekilde dağıtılması ilkesi ve dönüşümün sürekliliği gibi ilkeler çerçevesinde yapılabilecektir. Kentsel dönüşümüne konu alanların imar planı olmaksızın kontrolsüz bir şekilde yapılaşmış olması belli başlı ilkeler çerçevesinde kentsel dönüşüm yapılmasını gerekli kılmıştır. Bu bakımdan bu ilkelerin irdelenmesi konu açısından önem arz etmektedir.

### **1- Yerinden Dönüşüm İlkesi**

Kentsel dönüşüm alanlarının yapılaşmış olması ve bu alanlarda yaşayan insanların hem barınma ihtiyaçlarının karşılanması hemde şehrin yeniden aynı zamanda dönüşüm uygulamasına tabi tutulması önemli sorunları barındırmaktadır. Örneğin dönüşümüne tabi tutulan imar adası içindeki yaşayan insanların başka bölgelere taşınması, uygulama bölgesindeki insanların şehir içinde göçe zorlanması gündeme gelecektir<sup>383</sup>.

Kentsel dönüşüm alanındaki kişilerin yerleşme alanlarından başka alanlara göçe zorlanması başta yerleşme özgürlüğü olmak üzere bireylerin temel hak ve özgürlüklerinin ihlaline sebep olabilecektir. Kentlerin çöküntü halini almış alanlarının hak sahiplerinin başka alanlara göçe zorlanması kentin mimari bakımdan dönüştüreceği muhakkaktır. Ancak dönüşüm hukuka uygun olup olamayacağı tartışmalarını getirecektir<sup>384</sup>. Kentin kentsel dönüşümle elde ettiği rantın, temelde toprağın sahipleri dışında başka kimselere kaymasına sebep olması önemli hakkaniyete ilişkin soru işaretlerini barındırmaktadır. Yerinden dönüşüm ilkesiyle, dönüşümün yapıldığı ve kentsel dönüşüm uygulamasıyla değer kazanacak olan alanların, hak sahiplerinin elinden alınması engellenmiş olur. Hak sahiplerinin

---

<sup>382</sup> KÜRŞAT, s. 19.

<sup>383</sup> YASİN / ŞAHİN, s. 11.

<sup>384</sup> YASİN / ŞAHİN, s. 11.

yaşadıkları çevreden uzaklaştırılmasıyla yapılan kentsel dönüşüm kente değer katacaktır belki ama bu dönüşüm hukuka ve hakkaniyete aykırı olacaktır.

Yerinden dönüşüm anlayışının 6306 sayılı Kanun çerçevesinde yanlış uygulaması da söz konusu olabilmektedir. Kentsel dönüşüm alanlarının belirlenmesi ve yerinden dönüşüm yapılması ilkesi mevcut kaotik yapıli alanlar bakımından ele alırsak bir başka yönüyle var olan yapı stokunun olduğu alanı sadece güvenlik risklerinin bertaraf edilecek şekilde algıırsak kentsel dönüşümle arzulanan murada erilememiş olur<sup>385</sup>. Kentsel dönüşümün en önemli yanlarından birisi, kent dokusunun yenilenmesinin yanında kentin insani olan ve insanca yaşamaya elverişli hale getirilmesidir. Salt deprem gibi doğal afetlere karşı mevcut binaların güçlendirilmesi kentsel dönüşümün insani ögesinin ihmali anlamına gelecektir.

Kentlerin insani ihtiyaçları karşılayan sosyal donatı alanları ile yaşam koşullarını iyileştirme yanı olmalıdır. Bunun yanında kentlerin görsel olarak bir bütünlük içinde ele alınması gerekir<sup>386</sup>. Bu anlamda yerinden dönüşüm olarak tasvip edilemeyen yapılaşmış alanların ve yapı stokunun sağlamlaştırılması yaklaşımı doğru değildir. 6306 sayılı Kanunun sadece afet riski altındaki alanların dönüştürmesi hakkında yasalaştırıldığı algısı kentsel dönüşüm kavramının ruhu ile uyuşmamaktadır. Kentsel dönüşüm kanunu insan ve fen ögesi bakımından kentin varoş alanlarının ve riskli alanlarının fen ve sanat ile harmanlanarak insani ve fen açısından yeniden imar edilmesidir.

## **2- Sosyal Dokunun ve Yaşam Biçimlerinin Korunması İlkesi**

Şehirlerin tarihsel süreç içerisinde kimlik kazanması zamanla bu kazanılan kimliğin şehrin bizatihi tanımlanması ve algılanmasına sebep olmaktadır. Bu gibi durumlarda kentsel dönüşüm alanı ilan edilen kısımlara rastlayan şehirlerin önemli tarihi ve sosyal dokusunun yok edilip yeni baştan mı yapılacağı yoksa tarihi dokunun muhafaza mı edileceği meselesi vardır. Dolayısı ile şehre bir sıfat yükleyen tarihi dokunun kentsel dönüşüm alanlarında korunması gerekmektedir. Kentsel dönüşüm

---

<sup>385</sup> OY, Osman, Kentsel Dönüşüm Kapsamında Rezerv Yapı Alanı – Riskli Alan ve Riskli Yapılar, Beta Yayınları, İstanbul 2014, s. 32.

<sup>386</sup> TEKELİ, s. 192.

uygulamalarının yıkıp yok etme üzerine kurgulanmış anlayışı yerine tarih ve sosyal dokunun yerinde muhafaza edilmesi temelinden kentsel dönüşüm uygulaması yapılması gerekmektedir. Sosyal yapıyı koruyacak tedbirlerin yanında, hak sahiplerini

Her şehrin ve şehir kısımlarının tarihsel süreç içinde çeşitli faktörlere bağlı olarak oluşan bir sosyal yapısı vardır. Kimi zaman gelir düzeyi, kimi zaman da etnik veya dini temele dayalı birlikte yaşama arzusu gibi olgular sosyal dokunun şekillenmesinde belirleyici olabilir. Bazen de, mevcut sosyal doku, dönüşümü gerektiren olgular nedeniyle bozularak yerine yeni bir sosyal yapıya bırakmış olabilir. Bu durumda ise mevcut sosyal yapının korunması mı yoksa önceki sosyal yapının ihyasına mı öncelik verilmesi gerektiği bir sorun olarak karşımıza çıkacaktır. Diğer yandan, dönüşümün, böyle bir hedefle yola çıkılmasa dahi, kendiliğinden sosyal yapıyı etkilemesi/dönüştürmesi de söz konusu olabilir. Bireylerin yaşam tarzlarını değiştirmeye yönelik bir dönüşüm uygulamasının da kabulü mümkün değildir. Tabii, şehir hayatının gerektirdiği kamu düzenini tesise yönelik uygulama veya sınırlamaların bu ilke kapsamında değerlendirilmemesi gerekir. Görüldüğü üzere, kentsel dönüşümün sosyolojik boyutu çok yönlü bir meseledir ve her uygulamanın kendi içinde özel olarak değerlendirilmesi gerekir. Bu meselenin hukuki açıdan önemi, uygulamanın sebep, konu ve maksat unsurları bakımından ortaya çıkmaktadır. Diğer bir ifade ile kentsel dönüşüm uygulamasının hukuka uygun olabilmesi için, başlangıçta sosyal analizlerin iyi yapılması, toplumun hak ve beklentilerinin korunması ve karşılanması, sosyal yapının mümkün olduğu kadar muhafaza edilmesi, dolayısıyla da sosyal yapıyı değiştirme amacına yönelmemesi gerekmektedir<sup>387</sup>.

5366 Sayılı Yıpranan Tarihi Ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun'un <sup>388</sup> amaç ve kapsam başlıklı 1. Maddesinde ; « Bu Kanunun amacı, büyükşehir belediyeleri, büyükşehir belediyeleri sınırları içindeki ilçe ve ilk kademe belediyeleri, il, ilçe belediyeleri ve nüfusu 50.000'in üzerindeki belediyelerce ve bu belediyelerin yetki alanı dışında il

<sup>387</sup> YASİN / ŞAHİN, ss : 11 – 12.

<sup>388</sup> RG. 14.12.2005, S. 26023.

özel idarelerince, yıpranan ve özelliğini kaybetmeye yüz tutmuş; kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurullarınca sit alanı olarak tescil ve ilan edilen bölgeler ile bu bölgelere ait koruma alanlarının, bölgenin gelişimine uygun olarak yeniden inşa ve restore edilerek, bu bölgelerde konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturulması, tabii afet risklerine karşı tedbirler alınması, tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılmasıdır.

Bu kanun, yukarıda belirtilen amaçlar doğrultusunda oluşturulacak olan yenileme alanlarının tespitine, teknik altyapı ve yapısal standartlarının belirlenmesine, projelerinin oluşturulmasına, uygulama, örgütlenme, yönetim, denetim, katılım ve kullanımına ilişkin usûl ve esasları kapsar» şeklinde düzenlenmiştir.

5366 Sayılı Yıpranan Tarihi Ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun'un düzenlemesiyle ilçe belediyelerince ve bu belediyelerin yetki alanı dışında il özel idarelerince de, yıpranan ve özelliğini kaybetmeye yüz tutmuş yapıların tarihi fonksiyonuna uygun bir şekilde restore edilmesi amaçlanmıştır. Böylelikle tarih yapıların şehrin çöküntü alanlarına dönüşmüş kısımlarının konut, turizm, ve sosyal donatı alanların dönüştürülerek bu alanların yeniden canlandırılması ve kente kazandırılması amaçlanmıştır. Yine öncesinde olan önemi ve tarihi kimliğinin belirgin yanları muhafaza edilerek geçmişin geleceğe taşınması da sağlanmış olmaktadır. Tarihi ve kültürel anlamda değeri olan yapıların korunması, yenilenerek ve yaşatılarak kullanılması ülke ekonomisine sağladığı katkının yanında tarihi mirasa sahip çıkılması ve kültür değerlerinin korunması da bu yolla sağlanmaktadır<sup>389</sup>.

### **3- Kentsel Dönüşümün Çok Boyutluluğu**

Kentsel dönüşüm çok boyutluluğu şehirlerin sadece fiziki sorunlarının çözülmesi amacıyla yapılan bir uygulama olmadığıdır. Kentsel dönüşümün tek boyuta indirgenerek fiziki koşulları elverişli şehirler oluşturma şeklinde düşünmek kentsel dönüşüm olgusu ile bağdaşmamaktadır. Şehrin fiziki koşullarının

---

<sup>389</sup>

ÜSTÜN, s. 102.

iyileştirilmesinin yanında; koruma, canlandırma, iyileştirme, yeni işlevler kazandırma, yeniden imar etme şeklinde mevcut yapıların ve buldukları alanların ekonomik ve toplumsal değerlerine kavuşturmak kentsel dönüşümün çok boyutluluğunu göstermektedir<sup>390</sup>.

Kentsel dönüşümde şehircilik, kültürel ve sosyal, eğitim ve ekonomik boyutları ile bütün olarak ele alınmalıdır. Bunların üstünde estetik olgusu ile şehirlerin yeniden imar edilmesi gerekmektedir. Kentsel dönüşüm olgusunun temelinde gecekondular ile başlayan kontrolsüz yapı alanlarının zaman içerisinde gecekondular tipinden çok katlı kaçak yapı alanlarına dönüşmesi ile oluşan düzensiz yapılaşma gelmektedir. Kentin işlevini kaybetmiş parçalarının nitelik değiştirmesine bu anlamda kentin evrimsel bir oluşum geçirmesine atıfta bulunmaktadır<sup>391</sup>. Kentsel dönüşümün çok boyutluluğunda riskli alanların ve gecekondular tipi yapı topluluklarının ya da şehrin cazibe merkezi olmaktan çıkmış alanlarının yeniden canlandırılması olmalıdır. Dolayısıyla bölgenin cazibe merkezi haline gelmesinden kaynaklı istihdam yerel girişimcilik ile şehirlerin yeni bir kimlik kazanması gibi çeşitli faktörlerin birlikte dikkate alınması kentsel dönüşümün çok boyutluluğunu ortaya koyacaktır<sup>392</sup>.

Kentsel dönüşümün çok boyutluluğunu kentte yaşayan insanlar arasında eşitliğin sağlanmasında uluslararası belgelerde ortaya konmuştur. Avrupa Kentte İnsan Haklarını Koruma Şartı, Avrupa Kent Hakları Deklarasyonu ve Dünya İnsan Hakkı Şartı kentte yaşayanların renk, yaş, cinsiyet, cinsel yönelim, dil, din, politik düşünce, etnik, ulusal ya da sosyal köken ve gelir düzeyi farklılıkları nedeniyle ayrımcılığa uğramamaları ilkesi benimsenmiştir<sup>393</sup>. Bu anlamda insanların arasındaki farklılık uygulama alanlarında, kentsel dönüşüm alanlarında yapılacak uygulamalarda eşit ve adil bir şekilde davranılmasını gerekli kılmaktadır.

---

<sup>390</sup> YASİN / ŞAHİN, s. 14.

<sup>391</sup> TEKELİ, s. 271.

<sup>392</sup> YASİN / ŞAHİN, s. 14.

<sup>393</sup> ZEYBEKOĞLU SADRI, s. 4.

#### 4- Kentsel Dönüşüme Katılım İlkesi

Kişilerin yönetime katılması ve karar alma süreçlerinde etkili olması katılım ilkesinin tabi bir sonucudur. Demokrasilerde en geniş anlamda kişilerin yönetime katılması, seçim ve oy kullanma şeklinde kendini göstermektedir. Demokratik yollarla seçilmiş parlamento ve yine karar alma süreçlerinin nasıl olacağını ve nasıl yerine getirileceği ve kapsamının ne olacağı öncesinde belirli olması yönetime katılmanın ilkesidir<sup>394</sup>.

Kamu yönetimi ve idari faaliyetler bakımından genel ilke yönetime katılmadır. Diğer yönden kentsel dönüşüm uygulamaları bağlamında üzerinde durulması gereken konu, uygulama bölgelerinde hak sahipliği sıfatı bulunan kişilerin hak sahiplik sıfatlarının belirlenmesi olacaktır. Demokratik katılım ilkesinde olduğu gibi kentsel dönüşüm alanları açısından da paydaşlık hakkı, karar alma ve kararların uygulanması sürecinde kimlerin ne ölçüde hak sahipliği olduğunu ve karar alma sürecindeki etkisini belirleyecektir<sup>395</sup>. Kentsel dönüşüm uygulayıcısı idareler (Belediyeler, Bakanlık, ilgili kamu kurumları), hak sahipleri (Maliki, Kiracı), sivil toplum kuruluşları gibi ilgililerin sürece katılımı olacaktır. 6306 sayılı Kanunun getirdiği düzenlemelerde karar alma süreçlerinin tıkanması durumunda idarelerin tıkanan noktaları açması, gerektiği takdirde kamulaştırma yapmak suretiyle hak sahiplerinin kentsel dönüşümü yapılamaz hale getirmesinin önüne geçilmek istenmektedir. 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun düzenlemesi çerçevesinde 2/3 çoğunluk sağlandıktan sonra karara katılmayan kentsel dönüşüm uygulamalarını engelleyici tavır sergileyen hisse sahiplerinin hisselerinin kamu idaresi tarafından kamulaştırılması öngörülmüştür. Acele kamulaştırma yetkisi getirilmek suretiyle çoğunluğa katılmayan hisselerin bedeli idare tarafından ödendikten sonra idarenin dönüşüm alanlarındaki karar alma sürecinde tıkanan kısımlar giderilmektedir<sup>396</sup>.

Yapılacak olan kamulaştırma işlemi 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 3/2. Maddesine göre iskan projelerinin gerçekleştirilmesi amaçlı kamulaştırma

<sup>394</sup> BRENNER, Michal, "Devletin Görevleri", Çeviri: ERKAL, Atilla, Anayasa Teorisi, Lale Yayıncılık, İstanbul 2014, s. 860.

<sup>395</sup> YASİN "Kentsel Dönüşüm İlkelerine İlişkin Temel İlkeler", s. 15.

<sup>396</sup> İLGEZDİ, s. 47.



sayılır. Karar alma süreçlerindeki tıkanan noktaları gidermek için örneğin tapuda mülkiyeti belirli olmayan, yahut gaip olan kişiler adına kayıtlı hisseler ile yine kayyum tayin edilmiş taşınmazlar hakkında acele kamulaştırma usulü uygulanmak suretiyle kentsel dönüşüm alanlarındaki dönüşüme engel teşkil edecek sorunlar Hazine'nin garantisinde çözüm bulma şeklinde düzenlenmiştir. Sorun oluşturan hisselerin maliklerinin hisseleri Hazine adına tescili sağlanarak kentsel dönüşüm alanlarında tıkanan sürece çözüm üretilmeye çalışılmıştır<sup>397</sup>.

### **5- Kentsel Dönüşüm Neticesinde Oluşan Kazanımların Paylaşılması İlkesi**

Kentsel dönüşüm bölgeleri genellikle şehirlerin gecekondu alanları ile doğal afetlerden etkilenen kısımlarında, yüksek yoğunlukta kaçak inşaat alanları ve şehirlerin çöküntü olmuş alanları olmaktadır. Kentsel dönüşüm, şehirlerin cazibe yeri olma durumu kalmamış ve gelir düzeyi düşük toplum kesimlerinin yaşadığı alanlarda gerçekleştirilmektedir. Zaman içinde eskiyen, köhneyen, yıpranan sağlıksız ve yasadışı gelişen bu yapılaşma alanlarının kentsel dönüşüme tabi tutulması dönüşüm projelerine konu olmaktadır. Dolayısı ile şehirlerin tercih edilmeyen bu alanları kentsel dönüşüm alanlarının konusunu oluşturmaktadır<sup>398</sup>.

Bu anlamda şehirlerin kontrolsüz yapılaşma alanları ve çöküntü alanlarında yaşayan kişilerin ellerinde bulunan mülkiyet, kısıtlı imkanlarının bir parçasıdır. Şehirlerde yapılacak kentsel dönüşüm, bu alanların yeniden cazibe merkezi haline gelmesine ve fiyatının çok kıymetlenmesine sebep olmaktadır. Dolayısı ile kent içinde lokal ve bölgesel, kentsel rant söz konusu olmaktadır. Bu halde toprak sahiplerinin bölgeden çıkarılmaları ve şehrin başka bölgelerine yönlendirilmeleri buna karşın şehrin yeni cazibe merkezi haline gelen dönüşüm alanının başka kimselere rantının geçmesi sosyal adaleti zedelemektedir. Örneğin İstanbul'da yapılan Neslişah ve Hatice Sultan Mahalleleri (Sulukule) Kentsel Yenileme Projesinde <sup>399</sup> bölgede yaşayan roman vatandaşların yeni kentsel ranttan

<sup>397</sup> İLGEZDİ, ss: 47 – 48.

<sup>398</sup> YASİN, "Kentsel Dönüşüm İlkelerine İlişkin Temel İlkeler", s. 16.

<sup>399</sup> Neslişah Sultan ve Hatice Sultan Mahalleleri yenileme projesi kapsamında (<http://www.fatih.bel.tr/icerik/6868/sulukule-kentsel-yenileme-projesi/>) Erişim:

faydalanmadıkları görülmüştür. Benzer uygulama bölgelerinde toprak sahiplerinin yeni gelişen kent rantından mahrum olmaları kentsel dönüşümün önemli eleştiri alanlarını oluşturmuştur.

## **D- 6306 SAYILI KANUNUN AMACI VE YETKİLİ İDARELER**

Ülkemizde kentsel dönüşüme ilişkin son dönemde tartışılan yasal düzenleme 16.05.2012 tarihinde yürürlüğe giren 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'dur. Günümüzde kentsel dönüşüm ile 6306 Sayılı Kanun anlamında yapılan dönüşümler ifade edilmektedir<sup>400</sup>.

### **1- 6306 Sayılı Kanunun Amacı**

Uygulamada ‘‘Kentsel Dönüşüm Yasası’’ olarak anılan 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanunun amacı, « Afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu alanlarda ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarında uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevreleri teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemektir » şeklinde düzenlenmiştir<sup>401</sup>. 6306 sayılı Kanun, Türkiye’de önemli bir eksikliği düzenlemiştir. Mevcut riskli alan ve binaların sağlıksız hallerine son verilmesi ve buraların sağlıklı ve güvenli yaşam alanlarına dönüştürülmesi amaç edinilmiştir. Türkiye şartlarında barınma ihtiyacının karşılanması hedeflenerek dönüşüm kanunları çıkarılmıştır. Bu kanunun vaz edilmişinde kentsel tasarım ve estetik kavramı vurgulanarak kente yeni bir kimlik kazandırılması amaçlanmıştır. Kanunun amaç başlıklı maddesinde bu durum düzenlenmiştir<sup>402</sup>.

Kentsel dönüşüm adına 6306 Sayılı Kanun ile özellikle İstanbul, Ankara, İzmir gibi büyük şehirlerdeki çarpık yapılaşmanın bir düzen dahilinde yenilenmesi,

---

31.10.2014.

<sup>400</sup> ÜSTÜN, s. 128.

<sup>401</sup> ÜSTÜN, Gül, YILDIRIM, Turan, ‘‘Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun Düzenlemesi ve Değerlendirilmesi’’, Law Review Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.8 S. 111-112, s. 260.

<sup>402</sup> SEZER / BİLGİN, s. 379.

mevcut yapı stokunun planlı yapılaşma ile ülkemizin karşı karşıya olduğu doğal afetlere karşı hazırlıklı olması hedeflenmiştir.

16.05.2012 tarihinde kabul edilen 6306 sayılı Kanun ve Uygulama Yönetmeliği ile afet riski altındaki alanlar ve bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerin teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esaslar belirlenmiştir<sup>403</sup>. Yasanın 2. Bölümünde ise « Riskli Alan ve Yapıların Tespiti », « Binaların Tahliyesi ve Yıkıtılması » ve son olarak « Yeniden Değerleme Uygulaması » düzenlenmiştir.

## 2- Yetkili İdareler

6306 sayılı Kanun'un 2. Maddesinde yetkili idarenin, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı olduğunu yine 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 belediyelerinin yetkili idare olduğunu düzenlemiştir<sup>404</sup>.

İl ve ilçe belediyeleri kendi belediye bölgesi veya mücavir alan sınırları içinde bir alanı riskli alan ilan etmek isterse, önce teknik dosya ile birlikte Afet ve Acil Durum Yönetim Başkanlığı'nın görüşü alınacak, sonrasında belediye meclisinde riskli alan kararı alacaktır. Sonrasında karar, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na sunulacak neticesinde riskli alan kararı olumlu kabul edilirse dosya Bakanlar Kurluna riskli alan ilan edilmesi için sunulacaktır. Benzer şekilde İl Özel İdareleri tarafından aynı usul çerçevesinde sürecin işletilmesi ve riskli alan kararı alınması gerekmektedir. İdareler bakımından Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) doğrudan doğruya bakanlığa başvurarak sürecin işletilmesi ve riskli alan kararı alınmasını talep edebilecektir<sup>405</sup>.

<sup>403</sup> YANGIN / MAT / ÜNAL, s. 31.

<sup>404</sup> (<http://www.csb.gov.tr/gm/altyapi/index.php?Sayfa=sayfa&Tur=banner&Id=114>) Erişim: 19.03.2015.

<sup>405</sup> OY, Osman / NAZİK, Selahattin, Kentsel Dönüşüm Kapsamında Rezerv Yapı Alanı, Beta Yayınları, Ankara 2014, ss: 75 – 76.

Şahıslar ve özel hukuk tüzel kişileri bakımından da taşınmazlarının bulunduğu alanın riskli alan ilan edilmesi yönündeki taleplerini gerek teknik dosyanın hazırlanması suretiyle gerekse idareler (Belediye, Büyükşehir Belediyeleri ya da İl Özel İdareleri) eliyle zeminin barındırdığı risk raporunu içeren dosyası ile karar alınmak üzere bakanlığa sunabilecektir<sup>406</sup>.

Yine TOKİ, 6306 sayılı Kanunun 4. Maddesi uyarınca kentsel dönüşüme tabi tutulan alanlarda taşınmaz mülkiyet hakkında sınırlamalar talep edebileceği, kanunun 6. Maddesi gereğince kamulaştırma ve acele kamulaştırma ile sorunları çözeceği düzenlenmiştir. TOKİ görev ve yetkileri sadece bunlarla sınırlı olmayıp bakanlık tarafından kanun kapsamında verilen görevleri de yapmakla görevli kılınmıştır<sup>407</sup>. Kentsel dönüşüm açısından, temel görevli idare olarak, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı olduğu kabul edilmiştir. Taşınmazlara değer tespitinde hissedarlar arasında anlaşma sağlanamadığı durumlarda görev ve yetki devri yoluyla Kanunun 6. Maddesi 12. Fıkrası çerçevesinde bakanlık tarafında yapılacağı düzenlenmiştir. Kanunun 6. Maddesi ; «Bakanlık, bu kanunda belirtilen iş ve işlemlere ilişkin olarak TOKİ'ye veya İdareye yetki devrine ve bu iş ve işlemlerden hangilerinin TOKİ veya İdare tarafından yapılacağını belirlemeye yetkilidir» düzenlemesi ile yetki devrini belirlemiştir.

3- 6306 Sayılı Kanun çerçevesinde yapılacak işlemler şu şekilde sıralanmıştır ;

- Riskli yapılar ile riskli alan ve rezerv yapı alanlarının tespitinin yapılması ve

bunun ilişkin ön tespitlerin yapılması,

- Kat mülkiyeti kurulmuş yapılar varsa kat mülkiyetinin bozulması,
- Risk raporları alınan yapıların yıktırılması, mülkiyetinin bozulması,
- İmar planları çerçevesinde yeni yapılanma fonksiyonunun belirli olması ya

da bölgeye yeni imar planlarının yapılması,

- Dönüştürmeye tabi taşınmazların bedelinin tespit edilmesi,

---

<sup>406</sup> OY / NAZİK, s. 76.

<sup>407</sup> ÜSTÜN, s. 130.

- Hak sahipleri ile inşaat sözleşmesinin yapılması ya da müteahhit yahut yüklenici firmalarca bölgesel uygulamada kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalanması,
- Devlet tarafından hak sahiplerine yapılacak yardımların hazırlanması ve idareye başvuru,
- İnşaatın yenilenmesi neticesinde yapı sahiplerine sözleşme çerçevesinde teslimat yapılaşma esasları,

#### **a) Rezerv Yapı Alanları**

Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki 6306 sayılı Kanunun 1. Maddesi (c) bendinde; «Bu kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere, TOKİ'nin veya İdarenin talebine bağlı olarak veya resen, Maliye Bakanlığının uygun görüşü alınarak bakanlıkça belirlenen alanları » rezerv yapı alanı olarak tanımlamıştır<sup>408</sup>.

Rezerv yapı alanı; 6306 sayılı Kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda, fen ve sanat ; norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çerçevesinde yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere, Bakanlıkça resen belirlenebileceği gibi, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın veya belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyelerin bu sınırlar dışında il özel idarelerinin, büyükşehir belediyesi sınırları içindeki ilçe belediyelerinin talebine bağlı olarak veya resen

<sup>408</sup> «6306 Sayılı Kanunun Madde 2- (1) Bu Kanunun uygulanmasında; a) Bakanlık: Çevre ve Şehircilik Bakanlığını, b) İdare: 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, c) Rezerv yapı alanı: Bu Kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere, TOKİ'nin veya İdarenin talebine bağlı olarak veya resen, Maliye Bakanlığının uygun görüşü alınarak Bakanlıkça belirlenen alanları, d) Riskli alan: Zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan, Bakanlık veya İdare tarafından Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının görüşü de alınarak belirlenen ve Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca kararlaştırılan alanı, e) Riskli yapı: Riskli alan içinde veya dışında olup ekonomik ömrünü tamamlamış olan ya da yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığı ilmi ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapıyı, f) TOKİ: Toplu Konut İdaresi Başkanlığını,» tanımlar başlığı ile 6306 Kanun Kapsamında görevli idareler tanımlanmıştır, (<http://www.csb.gov.tr/gm/altyapi/index.php?Sayfa=sayfa&Tur=banner&Id=114>) Erişim : 26.03.2015.

Maliye Bakanlığı'nın uygun görüşü alınarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca belirlenen alanlardır, <sup>409</sup> tanımlaması yapılmıştır.

Rezerv yapı alanına ilişkin olarak 6306 sayılı Kanun çerçevesinde Maliye Bakanlığının 30 gün içinde görüşünü bildirmesi gerekmektedir. Diğer bir husus rezerv yapı alanı ilan etme yetkisi merkezi idarenin sadece kendisinin kullanacağı bir yetki haline gelmiştir. OY ve NAZİK, yerel imar planları dikkate alınmadan bakanlığın direkt olarak belirli bölgeyi rezerv yapı alanı ilan etmesini neticesi itibariyle 1/1000 ölçekli imar planı ya da 1/5000 ölçekli nazım imar planı kararları dikkate almadan karar almasını eleştirmektedir<sup>410</sup>. Yazarın fikrine kısmen iştirak etmekle birlikte karar alma süreçlerinin bir birine bağlanması yerel idare ile merkezi idare arasında yapılanma konusunda ortak karar alması planlama mantığı bakımından da önemli sorunlar çıkaracaktır. Çözüm olarak, bakanlık tarafından bölgenin rezerv yapı ilan edilmesi ve yapılanma konusunda lokal 1/1000 ölçekli imar planı ya da 1/5000 ölçekli nazım imar planı hatta gerekli olduğu durumlarda bölge planları çerçevesinde ve fikir olarak dikkate alınarak planlama yapılacağı düzenlenebilir, düşüncesindeyim. Diğer türlü oluşacak bürokrasi ve karar almadaki onaylanma süreçlerinin zorlaşacağı ve kentsel dönüşümden beklenen faydanın sağlanamayacağıdır.

Rezerv yapı alanlarının belirlenmesi konusunda yetkili idare Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'dır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı bu yetkisini resen ya da yetki devri yoluyla TOKİ, İl Özel İdaresi ve Belediyeler eliyle kullanabilmektedir<sup>411</sup>. Kentsel dönüşüm uygulamasında yetkili idare Çevre ve Şehircilik Bakanlığı olduğu ancak şartların elvermesi durumunda yetki devrinin mümkün olduğu kanunda özel olarak düzenlenmiştir. Gerçek veya özel hukuk kişilerince de Bakanlıktan, rezerv yapı alanı belirlenmesi talebinde bulunulabilir.<sup>412</sup>Kanununun 9. Maddesinde imar

---

<sup>409</sup> SEZER / BİLGİN, s. 380; OY / NAZİK, s. 68.

<sup>410</sup> OY / NAZİK, s. 66.

<sup>411</sup> YANGIN / MAT / ÜNAL, s. 32.

<sup>412</sup> ÜSTÜN, s.140.

planları bakımından da söz konusu uygulama alanlarında 3194 sayılı İmar Kanununun hükümlerinin uygulanmayacağı belirtilmiştir<sup>413</sup>.

Rezerv yapı alanlarının belirlenmesi için öncelikle rezerv yapı alanının büyüklüğünü içeren koordinatlı halihazır haritanın hazırlanması sonrasında uydu görüntüsü veya ortofoto haritasının ve alandaki kamuya ait taşınmaların listesini ihtiva eden dosyanın hazırlanması ve netice olarak Maliye Bakanlığı'nın görüşü alınarak beklenmesi gerekmektedir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na yapılacak tespit ve karar çerçevesinde rezerv yapı alanı ilan edilmesi gerekmektedir<sup>414</sup>.

## **b) Riskli Alan**

### **aa) Riskli Alana İlişkin Genel Durum**

Zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı veya yetkili idare tarafından Afet ve Acil Durumlar Yönetim Başkanlığı'nın da görüşü alınarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın da görüşü ile Bakanlar Kurulunca belirlenen alandır<sup>415</sup>.

6306 sayılı Kanun ile belirlenen riskli alan kavramı tanımlanmıştır. Zemin yapısı bakımından Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın önerisi ile Bakanlar Kurulu kararı ile ilan edilen alanlar sözkonusu olmaktadır<sup>416</sup>. Bölgenin barındırdığı risk nedeniyle kentsel dönüşüm uygulamasının zorunlu olduğu idari karar ile ortaya konulmaktadır. Kentsel dönüşüm kapsamında riskli alan ilan edilen yerlerdeki yapılar bakımında idari yaptırımlar yapılmaya başlanmaktadır. Kişilerin can ve mal güvenliğini sağlamak için bölgenin boşaltılması yoluna gidilmektedir. İdari tazyik ile yaşamsal aktivitelerin idarece yasaklanması ve bu anlamda idare tarafından sunulan hizmetlerin iptal edilmesi ya da askıya alınması yoluna gidilmektedir. Riskli

<sup>413</sup> SEZER / BİLGİN, s.381.

<sup>414</sup> OY / NAZİK, s. 67.

<sup>415</sup> YANGIN / MAT / ÜNAL, s. 32; SEZER / BİLGİN, s. 381.

<sup>416</sup> KİRAZ, s. 2.

alanların tespiti yöntemi 6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinde belirlenmiştir<sup>417</sup>.

Riskli alan tespitinde bulunabilecekler arasında öncelik maliklere tanınmıştır. TOKİ veya idare de riskli alan tespiti yaptırma konusunda yetkili kılınmışlardır. Yapı maliklerinin tespiti verilen süre içerisinde yapamaması halinde TOKİ, İdare veyahut Bakanlıkça riskli alan tespitinde bulunabileceklerdir. Kentsel dönüşüm uygulama yönetmeliğinde belirtilen bilgi ve belgeleri ihtiva eden dosya ile Bakanlığa başvurarak riskli alan tespitinde bulunabileceklerdir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca inceleme neticesinde uygun görülen talepleri Afet ve Acil Durumlar Yönetim Başkanlığı'nda görüşü alınarak Bakanlar Kuruluna sunulabilecektir<sup>418</sup>.

Riskli alan tespitinin yapılması talebini bölgede taşınmazı bulunan hak sahipleri de yapabilmektedir. 6306 Sayılı Kanun ve uygulama yönetmeliğinde idarenin yanında kişilerinde uygulama yönetmeliğinin 5. Maddesinde belirtilen hususları ihtiva eden dosya ile bakanlığa başvuruda bulunabileceğini düzenlemiştir.

<sup>417</sup> "Riskli alanın tespiti 6306 Sayılı Kanun Uygulam Yönetmeliği 5. Maddesinde; Riskli alan; a) Alanın, zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıdığına dair teknik raporu, b) Alanda daha önceden meydana gelmiş afetler varsa, bunlara dair bilgileri, c) Alanın büyüklüğünü de içeren koordinatlı sınırlandırma haritasını, varsa uygulama imar planını, ç) Alanda bulunan kamuya ait taşınmazların listesini, d) Alanın uydu görüntüsünü veya ortofoto haritasını, e) Zemin yapısı sebebiyle riskli alan olarak tespit edilmek istenilmesi halinde yerbilimsel etüd raporunu, f) Alanın özelliğine göre Bakanlıkça istenecek sair bilgi ve belgeleri, ihtiva edecek şekilde hazırlanmış olan dosyaya istinaden ve Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının görüşü alınarak Bakanlıkça belirlenir ve teklif olarak Bakanlar Kuruluna sunulur. (2) TOKİ veya İdare, birinci fıkrada belirtilen bilgi ve belgeleri ihtiva eden dosyaya istinaden Bakanlıktan riskli alan tespit talebinde bulunabilir. Bakanlıkça yapılacak inceleme neticesinde, uygun görülen talepler, Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının görüşü alınarak, teklif olarak Bakanlar Kuruluna sunulur. (3) Riskli alan belirlenmesi için bu alanda taşınmaz maliki olan gerçek veya özel hukuk tüzel kişileri, birinci fıkrada belirtilen bilgi ve belgeleri ihtiva eden dosya ile birlikte Bakanlık veya İdareden riskli alan tespit talebinde bulunabilir. İdareye yapılacak talepler Bakanlığa iletilir. Bakanlıkça yapılacak inceleme neticesinde uygun görülen talepler, Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının görüşü alınarak, teklif olarak Bakanlar Kuruluna sunulur. (4) Bir alanın riskli alan olarak tespit edilebilmesi için alanın büyüklüğünün asgarî 15.000 m2 olması gerekir. Ancak, Bakanlıkça uygulama bütünlüğü bakımından gerekli görülmesi halinde, parsel veya parsellerin büyüklüğüne bakılmaksızın ve 15.000 m2 şartı aranmaksızın riskli alan tespiti yapılabilir. (5) Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı riskli alana ilişkin görüşünü on beş gün içerisinde bildirir",  
(<http://www.csb.gov.tr/gm/altyapi/index.php?Sayfa=duyurudetay&Id=522>) Erişim:  
29.03.2015.

<sup>418</sup> ÜSTÜN, s. 137.



Bakanlık tarafından yapılan değerlendirme ve neticesinde Afet ve Acil Durum Başkanlığı'nın da görüşü alınarak kentsel dönüşüm yapılması gerekli bölge kararı alınması için dosyayı Bakanlar Kurulu'na sevk edebilecektir<sup>419</sup>.

Riskli alanlarda kentsel dönüşüm uygulaması için kanun ve uygulama yönetmeliği gereğince maliklerin 2/3 nispetinin kararı ile karar verilmektedir. 2/3 katılımı ile alınan karar ile ;

- Malikler tarafından yürütülecek uygulamalarda parsellerin tevhit edilmesine, münferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılmasına,
- Yeniden bina yaptırılmasına,
- Payların satışına,
- Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesine,
- Üzerindeki bina yıkılarak arsa haline gelen taşınmazlarda ilgili kurum tarafından yürütülecek uygulamalar da uygulanacak projeye karar verilmesi yukarıda zikredilen 2/3 hisse sahiplerinin kararı ile karar alınabilmektedir<sup>420</sup>.

Kentsel dönüşüm alanlarında yapılacak uygulamalarda öncelikli olarak hak sahiplerinin harekete geçmesi beklenir. 6306 sayılı Kanun ve Uygulama Yönetmeliği çerçevesinde parsel maliklerinin hareket geçmemesi durumunda Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve TOKİ'nin bölgede yaşayan ve hak sahiplerine yardımcı olması gerekmektedir<sup>421</sup>.

---

<sup>419</sup> SEZER / BİLGİN, ss: 381-382; ÜSTÜN, s. 137.

<sup>420</sup> OY / NAZİK, s. 73.

<sup>421</sup> OY / NAZİK, ss: 73 – 74.

Bir alanın riskli alan ilan edilebilmesi için alanın büyüklüğünün asgari 15.000 m2 olması gerekir. Ancak, bakanlık bu nispetin altında olan alanları da riskli alan ilan etme yetkisine haizdir<sup>422</sup>.

Riskli alanda veya riskli yapıların bulunduğu parselde riskli yapı bulunması durumunda bahse konu yapının uygulama alanı dışında tutulabilmektedir. Bu durum risksiz binanın bulunduğu alan ifraz edilip ayrı bir parsel olarak uygulama alanı dışında bırakılabilir. İfrazen taşınmazın ayrılması ve ayrı bir parsel oluşturulması mümkün değilse maliklerin anlaşması halinde risksiz binanın halihazır durumu korunabilir. Ancak, uygulama bütünlüğü bakımından bu risksiz yapılar Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na gerekli görülen 6306 sayılı Kanun hükümlerine tabi olur<sup>423</sup>.

#### **bb) Risk Tespit Sözleşmesi**

Riskli yapı sahibi kat maliklerini ve hak sahiplerini içine alan bir sözleşme türüdür. Yapının riskli olup olmadığının tespiti, yasanın amacının gerçekleştirilmesi için yapılması gereken öncelikli işittir. Öncelikli olarak taşınmazın sağlıklı ve güvenli olup olmadığının tespiti yapının ekonomik ömrünün tamamlayıp tamamlamadığının araştırıldığı bir araştırma ve bu kapsamda yapılan bir sözleşmedir. Bu anlamda bina maliklerin menfaati gereğince yapılan bir sözleşmedir<sup>424</sup>.

Risk tespit sözleşmesi masrafı 6306 sayılı Kanun 3. Maddesi uyarınca yapı maliklerine ait olacağı belirtilmiştir. «Riskli yapıların tespiti, bakanlıkça hazırlanacak yönetmelikte belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde masrafları kendilerine ait olmak üzere, öncelikle yapı malikleri veya kanuni temsilcileri tarafından, bakanlıkça lisanslandırılan kurum ve kuruluşlara yaptırılır ve sonuç bakanlığa veya idareye bildirilir. Bakanlık, riskli yapıların tespitini süre vererek maliklerden veya kanuni temsilcilerinden isteyebilir. Verilen süre içinde yaptırılmadığı takdirde, tespitler

---

<sup>422</sup> SEZER / BİLGİN, s. 382.

<sup>423</sup> OY / NAZİK, ss: 73 – 74.

<sup>424</sup> KURŞAT, s. 20.

bakanlıkça veya idarece yapılır veya yaptırılır. Bakanlık, belirlediği alanlardaki riskli yapıların tespitini süre vererek idareden de isteyebilir» şeklinde düzenlenmiştir.

Yine tarafların masrafları müşterek katlanması gerektiği de yine Kanunun 3. Maddesinde düzenlenmiştir. Risk tespitinin taraflarca yaptırılması durumunda masrafların taraflarca karşılanması söz konusu olacaktır<sup>425</sup>. Ancak bakanlık tarafından risk tespitinin yaptırılması halinde tarafların 6306 sayılı Kanunun 3-1/son düzenlemesi ; « Bakanlık veya idare tarafından yapılan tespit işleminin masrafı ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir. Tapu müdürlüğü, binanın paydaşlarının müteselsil sorumlu olmalarını sağlamak üzere tapu kaydındaki arsa payları üzerine, masraf tutarında müşterek ipotek belirtmesinde bulunarak Bakanlığa veya İdareye ve binanın aynı ve şahsi hak sahiplerine bilgi verir» şeklinde düzenlenerek bindaki hak sahiplerinin risk tespit sözleşmesi ve raporlama masraflarına katlanması düzenlenmiştir.

### **cc) Riskli Alan Talebinde Bulunabilmek İçin Gerekli Alan**

Riskli alan talebinde bulunulabilmesi için, 6306 sayılı Kanun gereğince dönüşüm alanının minimum 15.000,00 m2 olması gerekmektedir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığın'na gerekli görülmesi halinde parsel ve parsellerin büyüklüğüne bakılmaksızın ve 15.000,00 m2 şartı aranmaksızın riskli alan tespit yapılabilir<sup>426</sup>. Kanunun genel düzenlemesinde yapılacak düzenlemede en az 15.000,00 m2 şartı getirilmiştir. Bu oranın altındaki yerler bakımından Çevre ve Şehircilik Bakanlığı kararı ile riskli alan olarak belirleme yapılacağı düzenlenmiştir.

### **c) Riskli Yapı**

Riskli alan içinde veya dışında ekonomik ömrünü tamamlamış olan ya da yıkılma veya ağır hasar görme riski ile can ve mal güvenliğine tehdit oluşturan

---

<sup>425</sup> KURŞAT, s. 21.

<sup>426</sup> OY / NAZİK, s. 76.

yapılar riskli yapıları oluşturmaktadır<sup>427</sup>. Tapu kütüğünde, kayıtlı 3194 sayılı İmar Kanunu uyarınca inşa edilmiş imar ve iskanlı binalar, kat mülkiyeti esasına göre kurulmuş bağımsız bölümler, 2981 Sayılı İmar Affı Kanununda faydalanarak inşa edilmiş yapılar, arsa vasıflı taşınmazın üzerinde bulunan yapı olarak kayıtlı ancak iskan alınmamış yapılar, atölye, fabrika, tesisler vb. olarak kullanılan tüm yapılar riskli yapı olarak tanımlanmıştır<sup>428</sup>.

Ülkemizde gerek konut olarak kullanılan ve gerekse konut dışında işyeri, okul, kamu binaları, yerleşim alanları gibi farklı amaçlarla kullanılan yapıların önemli bir bölümü riskli yapılardır. Riskli yapı kavramı, literatürde değişik biçimlerde tanımlanmakla birlikte yine 6306 sayılı Kanun ve uygulama yönetmeliği ile de riskli yapılar tanımlanmıştır<sup>429</sup>.

Üstü örtülü ve insanların içine girebilecekleri ve insanların oturma, çalışma, eğlenme veya dinlenmelerine veya ibadet etmelerine yarayan yapılar ile hayvanların ve eşyaların korunmasına yarayan yapılar ayrıca inşaat yıkılması sebebiyle yapı bütünlüğü bozulmuş olan yapıların riskli yapı tespitine konu olamayacaktır<sup>430</sup>.

Diğer yönden arsa ve arazi üzerinde inşa edilmiş yapı bulması yeterlidir. Bahse konu yapının ruhsatlı olup olmamasının bir önemi bulunmamaktadır. Kat mülkiyeti esasına göre bağımsız bölümlerin ihdas edilmiş olup olmamasının da bir önemi bulunmamaktadır. Arsa payı karşılığı satılan fiili kullanım esasına göre maliklerin kişilerin kullanım alanı belli olan taşınmazlardaki yapılarda riskli yapı olarak kabul edilmektedir. Riskli yapı tespiti açısından binanın bir kısım katlarının ruhsatlı ve iskanlı olmasına karşın diğer kısımlarının kaçak olarak inşa edilmesi yine yapının riskli yapı vasfını bozmayacaktır<sup>431</sup>.

---

<sup>427</sup> YANGIN / MAT / ÜNAL, ss. 32 – 33.

<sup>428</sup> KİRAZ, ss: 3 – 4.

<sup>429</sup> SEZER / BİLGİN, s. 379; 3194 sayılı İmar Kanununun 5. Maddesinde yapı kavramı: “Karada ve suda, daimi veya muvakkat, resmi ve hususi yeraltı ve yerüstü inşaatı ile bunların ilave, değişiklik ve tamirlarini içine alan sabit ve müteharrik tesislerdir” şeklinde tanımlanmıştır.

<sup>430</sup> KİRAZ, s. 4.

<sup>431</sup> KİRAZ, s. 4.

«Riskli yapı tespiti öncelikle masrafları kendilerine ait olmak üzere yapı malikleri veya kanuni temsilcileri tarafından, bakanlıkça lisanslandırılan kurum ve kuruluşlarla yaptırılacak ve sonuçları bakanlığa veya idareye bildirilecektir. Maliklerce yapılacak riskli yapı tespit talebinin tapu belgesi ve kimlik belgesinin örneğiyle yapılması gerekmektedir. 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu uyarınca kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulmadığı için arsa paylı tapu var ise, arsa üzerinde fiilen bulunan yapının riskli yapı tespiti, yapının sahibi olan arsa payı sahibince; arsa üzerindeki yapının başkasına ait olması ve bunun da tapu kütüğünde belirtilmiş olması halinde, riskli yapı tespiti lehine şerh olan tarafça yapılacaktır»<sup>432</sup>.

Riskli yapı, ekonomik ömrünü tamamlamış ya da yıkılma tehlikesi altındaki yapıları tanımlamaktadır. Bunun yanında gerek riskli alanlarda ki yapılar gerekse riskli alan dışında olan ancak yıkılma ve ağır hasar görme riski taşıdığı ilmi ve teknik verilerle tespit edilen yapıları ifade etmektedir<sup>433</sup>. Riskli yapıların belirlenmesinde yetkili kurum Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca lisanslandırılmış olan üniversiteler, inşaat, jeoloji ve jeofizik mühendisleri odaları, yapı denetim kuruluşları ile lisanslandırılmış diğer kurum, kuruluş ve şirketler ifade edilmektedir<sup>434</sup>.

Riskli Yapıların Tespit Edilmesine İlişkin Esaslar Hakkında Yönetmelik<sup>435</sup> gereğince yapıların sağlam olup olmadığına ilişkin binadan numuneler alınarak inceleme yapılması gerekmektedir. Binanın farklı bölgelerinden alınacak karot örnekleri ile inceleme yapılması kolon ve kirişlerin sağlam olup olmadığı incelenmek suretiyle belli bir basınç altında kırılması suretiyle denetlenmesi gerekmektedir. Nitekim yapılan değerlendirme ve inceleme sonuçlarına karşı hak sahiplerine itiraz hakkı da tanınmıştır. Bu durum riskli Yapıların Tespit Edilmesine İlişkin Esaslar Hakkında Yönetmeliğin 4. maddesinde düzenlenmiştir. Riskli yapı tespitine ilişkin raporların bir örneği, tespit tarihinden itibaren en geç yedi gün içinde, tespiti yapan idarece veya lisanslandırılmış kurum veya kuruluşça, tespiti konu yapının bulunduğu ildeki müdürlüğe (Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü) gönderileceği

<sup>432</sup> ÜSTÜN, ss: 132 – 133.

<sup>433</sup> KIRAZ, s. 2.

<sup>434</sup> YANGIN / MAT / ÜNAL, s. 32 – 33; KIRAZ, s. 3.

<sup>435</sup> RG. 02.07.2013, S. 28695.

düzenlenmiştir. Müdürlükçe, raporların birinci fıkrada belirtilen esaslara uygun olarak düzenlenip düzenlenmediği incelenir ve herhangi bir eksiklik veya yanlışlık tespit edilmesi halinde bu raporlar gerekli düzeltmeler yapılmak üzere raporu düzenleyen kurum veya kuruluşa iade edilir. Yapılan incelemede raporlarda herhangi bir eksiklik ve yanlışlığın bulunmadığının tespit edilmesi halinde, riskli yapılar, müdürlükçe en geç on iş günü içinde, tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilmek üzere, taşınmazın bulunduğu tapu müdürlüğüne bildirir. Müdürlükçe veya riskli yapı tespitine karşı yapılan itirazı inceleyen teknik heyetçe, riskli yapı tespit raporunda tespit edilen eksiklik veya yanlışlıkların, raporu düzenleyen kurum veya kuruluşa bildirildiği tarihten itibaren otuz gün içinde düzeltilmesi ve raporun Çevre ve Şehircilik Müdürlüğüne sunulması zorunludur.

İlgili tapu müdürlüğüne, tapu kütüğüne işlenen riskli yapı tespitine karşı tebligat tarihinden itibaren onbeş gün içinde riskli yapının bulunduğu yerdeki Çevre ve Şehircilik Müdürlüğüne itiraz edilebileceği, aksi takdirde idarece altmış günden az olmamak üzere verilecek süre içinde riskli yapının yıktırılması gerektiği de belirtilerek aynı ve şahsi hak sahiplerine tebligat yapılması gerekmektedir.

Riskli yapı tespitine ilişkin raporların sureti on işgünü içinde tespit yapılan idareye ve lisanslandırılmış kurum ve kuruluşça, tespiti konu yapının bulunduğu ilde Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü mevcutsa bu müdürlüğe değilse, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne sunulacaktır. Raporlara ve ekler uygun bulunmaması durumunda raporun düzeltilmesi için ilgili tespiti yapan kuruluşa geri iade edilebilecektir. Neticesi itibarıyla raporlarda eksiklik söz konusu değilse, ilan edilmek üzere raporlar tapu kütüğü beyanlar hanesine işlenmek üzere tapu müdürlüğüne gönderilecektir<sup>436</sup>.

---

<sup>436</sup> ÜSTÜN, ss: 133 - 134.

#### d) Uygulama Alanları

Kentsel dönüşüm uygulaması bakanlıkça belirlenmiş alanlarda meydana gelmektedir. Uygulama alanı kentsel dönüşüm uygulama alanı olarak riskli alanlar ve rezerv alanları kentsel dönüşüm alanlarını oluşturmaktadır<sup>437</sup>. Diğer bir deyişle zemin yapısı ve üzerindeki yapılaşma nedeniyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan veya yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere tespit edilen alanlar uygulama alanı olarak bakanlıkça ilan edilebilir<sup>438</sup>.

Uygulama alanlarının bölge kentsel dönüşüm uygulamaları yapılmasına müsait ve bakanlıkça kentsel dönüşüm alanı ilan edilmiş olması gerekmektedir. Böylelikle 6306 sayılı kanun çerçevesinde haklardan ve vergi muafiyetlerinden faydalanılabilecektir. Kentsel dönüşüm alanı ilan edilmesi bölgenin yeniden yapılaşması için kanunun öngördüğü yaptırımların uygulanması imkanı da vermiş olacaktır. Kentsel dönüşüm alanları için öngörülen hakların da kullanılması bu bölgelerde yapılacak inşai faaliyetler için söz konusu olacaktır.

<sup>437</sup> Danıştay 6. Dairesi, 16.09.2010 tarih ve E: 2008/11987 ve K. 2010/8008 sayılı kararında; "Dava, Ankara ile Çankaya İlçesi, Karakuşunlar... kaim arpselin Semazen kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi Alanını, ilan edilmek suretiyle bu alana ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı yapılmasına ilişkin Ankara Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 15.09.2006 günlü, 2316 sayılı kararının iptali istemiyle açılmış, İdare Mahkemesince yerinde yaptırılan bilirkişi incelemesi sonucu hazırlanan raporun ve dosyada yer alan diğer bilgi ve belgelerin birlikte incelenmesinden, dava konusu işlem ile Semazen Kentsel Dönüşüm ve proje alanı ilan edilen 27354 ve 27367 sayılı adaların yeniden inşa ve restore etmeyi gerektiren niktelikte eskiden kent dokusu özelliğini taşımadığı ve bu alanın üzerinde hiçbir yapılaşma bulunmayan boş alan niteliğinde bulunduğu, bu bakımdan uyumsuzluğa konu; 'Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı' olarak ilan edilebilmeleri için gerekli bilimsel verilerin bulunmadığı, diğer taraftan alanda E: 3,5 olarak belirlenmesi sonucu getirilen yoğunluk artışı miktarının da uygun olmadığı, sonuç olarak planlama esasları, şehircilik ilkelerine aykırı olan ve kamu yararı bulunmayan dava konusu işlemin hukuka aykırı olan ve kamu yararı bulunmayan dava konusu işlemin hukuka aykırı olduğu gerekçesiyle iptaline karar verilmiş, bu karar davalı idare ve davalı yanında müdahil tarafından temyiz edilmiştir. Dava konusu işlemin yukarıda özetlenen gereçleyle iptali yolundaki temyize konu Ankara 6. İdare Mahkemesinin 22.02.2008 günlü, E: 2007/1635, K: 217 sayılı kararının, 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanununun 49. Maddesinin 1. Fıkarasında sayılan bozma nedenlerinden hiçbirini bulunmadığından, bozma istemi yerinde görülmeyerek anılan mahkeme kararının onanmasına, karar verilmiştir." SARAÇ, Murat, "Kentsel Dönüşüm ve Gelişimi, Sosyal Boyutu Kentsel Dönüşümden Doğan Hukuki Sorunlar", s. 154.

<sup>438</sup> YANGIN / MAT / ÜNAL, s. 33.

### **e) Kentsel Dönüşüm Uygulama Alanında Yeniden Yapım Uygulaması**

Kentsel dönüşüm uygulama alanında, teknik raporlarının tamamlanmasından sonra ilgili kamu idareleri ya da taşınmaz maliklerince yeniden inşa sürecine geçilmektedir.

#### **aa) Belediyeler, İl Özel İdaresi ve TOKİ Tarafından Yapılacak Yeniden Yapım Çalışmaları**

Belediyeler, İl Özel İdareleri ve TOKİ uygulamaları ile yapılan kentsel dönüşüm ve yeniden yapım çalışmaları belli ilkeler çerçevesinde aşağıdaki başlıklarla yapılması gerekir<sup>439</sup>.

- Yeniden yapılmayı belediye, il özel idaresi, TOKİ riskli alanda bulunan taşınmazların maliklerini, özellikle taşınmazların piyasa rayiç değerlerini tespit etmesi gerekmektedir. Zeminin gerekli kıldığı bölgelerdeki kamulaştırma haritalarını hazır etmesi gerekmektedir.

- Yeniden yapım çalışması yapılacak bölgedeki taşınmaz malikleri ve binalardaki hak sahipleri ile yeniden yapım anlaşmaları doğrultusunda paylaşım anlaşmaları yapar. İlgili kurum uygulamasında, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, TOKİ, vb. idarelerce gerekli olması durumunda maliklerle paylaşım anlaşması yapmak yerine taşınmazların satın alınması ve kamulaştırılması gerekiyorsa kamulaştırma yapılması yoluna gidebilir.

- Kentsel dönüşüm uygulama bölgesinde proje hazırlayan ilgili kamu kurumu riskli alanda yapılacak proje için inşaat ve yatırım şirketleri ile müteahhitlik firmalarıyla kat karşılığı inşaat sözleşmeleri yapar. Yahut gerekli görülmesi durumunda ihale ile bölgenin hasıl paylaşımı yoluyla yeniden inşasını yapar.

---

<sup>439</sup> OY / NAZİK, ss: 77 – 78.



- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı riskli alanın tamamına veya bir kısmına yönelik proje alanındaki taşınmazların imar uygulamaları suretiyle arazi ve arsa düzenlemelerini, satın alma anlaşmalarını, imar haklarını başka alanlara aktarmayı, menkul değerlere dönüştürme işlemlerini, arsa payı belirlemeyi maliklerce yapılan anlaşmaları kapsamında kat mülkiyetine göre paylaşım yapar ve yaptırır.

- Bölgede yapılan kentsel dönüşüm uygulamalarına ilişkin gerek yeniden yapım suretiyle kat mülkiyeti esaslarına göre maliklik durumu gerekse uygulama neticesinde oluşan mülkiyet ve hak sahiplik durumu tapularını ilgililerine dağıtır.

- Maliklerce dağıtım sonrası uygulamayı yapan idare, elinde kalan konut ve işyerlerini gerektiği takdirde kiralamak suretiyle kullanabilir.

#### **bb) Taşınmaz Maliklerince Yapılacak Yeniden Yapım Süreci**

Kentsel dönüşüm yapılacak uygulama alanlarında, maliklerce yeniden yapım sürecine ilişkin belirli yapılması gereken ana ilkeler aşağıdaki başlıklar halinde verilmiştir<sup>440</sup>.

- Risk tespit raporunun aynı ve şahsi hak sahiplerine tebliğinden sonra taraflara verilen 60 günlük süre içerisinde kat malikler kurulu toplanır. Öncesinde taraflar arasında mutabakat olması yahut bir yüklenici firma ile yapılmış ön anlaşma varsa veyahut maliklerin oybirliği olmadığı takdirde 2/3 çoğunluğun katılımı ile «Bina Ortak Kararı» imza altına alınır. En az 2/3 çoğunlukça yeni inşa edilecek binanın nasıl inşa edileceği paylaşımın hangi ilkelere göre yapılacağı yine yüklenici müteahhüt firma ile nasıl paylaşım yapılacağı karara bağlanır.

- Bina Ortak Kararı, toplantıya iştirak etmeyen malikler olması durumunda durum ve alınan karar, toplantıda hazır olmayan taraflara tebliğ edilir. Toplantıda hazır olmayan kişilerin karara katılması için 15 günlük süre verilir.

---

<sup>440</sup> OY / NAZİK, ss: 78 – 79.

- Bina Ortak Kararı, bağı bulunan il, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'ne bildirilir.

- Riskli binanın yanındaki komşu arsa ve parsellerde birleştirilerek veya imar uygulamalarına dahil edilecek uygulamaları belirlenmek suretiyle uygulama alanları belirlenir.

- Bina yıkıldıktan sonra maliklerin ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın talebi çerçevesinde kat irtifakına ilişkin mülkiyet ve kat mülkiyetine ilişkin mülkiyet ortadan kaldırılır. Bina Ortak Kararı, çerçevesinde kentsel dönüşüm bölgesinde bulunan diğer hisseler ve parsellerdeki mülkiyetin ifrazen ve tevhit yapılmak suretiyle birleştirilmesi yoluna gidilir.

- Bina Ortak Kararı, toplantıya iştirak etmeyen, yapılan davete ve verilen 15 günlük süreye rağmen kentsel dönüşüm uygulamasına katılmayan maliklerin hisseleri Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca rayiç değeri tespit edilmek suretiyle kamulaştırılarak mülkiyetin kamu idaresine geçmesi sağlanır. Sonrasında bina maliklerince istekli bulunması durumunda açık artırma suretiyle satılır.

- Bina Ortak Kararı çerçevesinde müteahhitlik firmaları ile kat karşılığı inşaat sözleşmesi yapılmak suretiyle binanın yeniden dönüşümü sağlanır.

## **E- KENTSEL DÖNÜŞÜM İÇİN ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİ YAPILMASI**

Kentsel dönüşüm uygulamalarında en önemli unsurlardan biride dönüşüm bölgesindeki taşınmazın yeniden inşası aşamasıdır. Bu anlamda taşınmaz malikleri tarafından kat mülkiyetinin bozulması ve ham parsele dönülmesi neticesinde yeniden 6306 sayılı Kanun uyarınca insanca yaşamaya uygun yapılaşma alanlarının inşa edilmesi gerekmektedir. 6306 sayılı Kanun'da benimsenen gönüllülük ve anlaşma

esasına göre, riskli alanların tahliyesi ve riskli yapının yıkılması hak sahiplerinin rızası dahilinde yapılmasıdır<sup>441</sup>.

6306 sayılı Kanun'un 5 maddesinde, « Riskli yapıların yıktırılmasında ve bunların bulunduğu alanlar ile riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarındaki uygulamalarda, öncelikli olarak malikler ile anlaşma yoluna gidilmesi esastır. Anlaşma ile tahliye edilen yapıların maliklerine veya malik olmasalar bile kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi olarak bu yapılarda ikamet edenlere veya bu yapılarda işyeri bulunanlara geçici konut veya işyeri tahsisi ya da kira yardımı yapılabilir » düzenlemesi ile anlaşma ile kentsel dönüşüm yoluna gidilmesi teşvik edilmiştir. Bu kapsamda anlaşma ile yapılan kentsel dönüşüm uygulamalarında kira yardımı yapılacağı düzenlenmiştir<sup>442</sup>.

### **1- Kentsel Dönüşüm Uygulaması Bakımından Yapılan İnşaatın Yenilenmesi Sözleşmesinin Yapılması**

Kentsel dönüşüm uygulaması alanında hak sahipleri tarafından taşınmazların yeniden inşası önemli ekonomik kaynakların varlığını gerektirmektedir. Sağlıklı ve insanca yaşanabilir bir alanın yeniden yapılması için kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ile riskli alan ve yapıların bulunduğu şehrin kısımlarının ihyası beklenmektedir. Dönüşüm alanlarının insan ve toplum ögesi dikkate alınarak sosyal boyutu ile ele alınması gerekmektedir<sup>443</sup>.

Yapılaşma ihtiyaçlarının gerekli kılmasından dolayı yaygın bir sözleşme tipi olarak “Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi” yapılmaktadır. Müteahhitlerin kontrolünde yürüyen ve özellikle kentsel dönüşüm uygulamalarında aktedilen bir tip sözleşme çeşididir<sup>444</sup>. İnşaatın yenilenmesi sözleşmesi; arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi, Borçlar Kanunu’muzda düzenlenmiş olan istisna sözleşmesi ile taşınmaz satımı sözleşmesinin unsurlarını taşır. Tarafların karşılıklı edimleri esas alınarak tanımı

<sup>441</sup> ÜSTÜN, s. 144.

<sup>442</sup> ÜSTÜN, s. 144.

<sup>443</sup> ÇAKALLI, s. 107.

<sup>444</sup> KİRAZ, s. 98.

şöyle yapılabilir: “Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi, arsa sahibinin arsasının belirli paylarının mülkiyetini, müteahhidin arsa üzerine inşa edeceği binanın belirlenen bağımsız bölümlerinin teslimi karşılığında, müteahhide devretmeyi taahhüt etmesidir” kentsel dönüşüm uygulamalarında riskli yapı tespitinden sonra kat maliklerinin arsa payı 2/3’ünün vereceği kararla yeni bir projeye –bina inşa etmesi- sözleşmesidir. Taraflar arasında uzlaşma sağlanamadığı durumlarda kat maliklerinin tamamını kapsamadığı içinde tartışılmaktadır<sup>445</sup>.

Kentsel dönüşüm alanlarında inşaatın yenilenmesi inşaat sözleşmeleri ile yenileme ve kentin riskten kurtarılması ve insanca yaşanılabilir alanlara kavuşması amaçlanmaktadır<sup>446</sup>. Kentsel dönüşüm uygulamalarının sadece özel hukuk kişileri tarafından inşası mümkün olduğu gibi kamu iştirakininde katılması yoluyla yapılabilmektedir. Bu bakımdan kentsel dönüşüm uygulaması sadece binaların ve riskli alanların sağlamlaştırılması olarak ele almak doğru bir yaklaşım değildir. Kentsel dönüşüm uygulaması ile sosyal, kültürel ve demografik yapının bir bütün olarak ele alındığı bir faaliyettir<sup>447</sup>. Kentsel dönüşüm uygulamasının yaklaşımlarından biri elbette risk altındaki alanların fen açısından daha sağlam hale getirilmesidir. Ancak bunun yanında diğer önemli unsuru insanca yaşama fikrinden hareketle yenilenen alanların donatı alanlarına kavuşturulmasıdır. Danıştay 6. Dairesinin 28.09.1994 tarih ve 1994/169 E. ve 1994/3262 K. sayılı ilamında da, DOP ; İmar Kanununun 18. Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile İlgili Esaslar Hakkında yönetmeliğin tanımlar başlıklı 4. Maddesinin (c) bendinde; « Düzenleme ortaklık payı : düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan; yol, meydan, park, yeşil saha, genel otopark gibi umumi hizmetlere ayrılan ve tescile tabi alanlar ile ibadet alanı, karakol yerleri ile ilgili tesisler için kullanılmak üzere, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların, düzenleme öncesi yüzölçümlerinden % 40’a kadar

---

<sup>445</sup> KİRAZ, ss: 98 – 99.

<sup>446</sup> ÇAKALLI, ss: 89 – 92.

<sup>447</sup> HACİBRAHİMOĞLU, Nurhan, “Kentsel Dönüşüm Yöntemleri” Kentsel Dönüşüm Hukuku, İstanbul Üniversitesi S.S. Onar İdare Hukuku ve İlimleri Araştırma ve Uygulama Merkezi Yayınları, No: 2013/1, Editörler: YASİN, Melikşah, ŞAHİN, Cenk, İstanbul 2013, s. 99.

düşülebilen miktar ve/veya zorunlu hallerde malikin muvafakati ile tespit edilen karşılığı bedeldir » kuralı düzenlenmiştir<sup>448</sup>.

Düzenleme ortaklık payı (DOP) kesintisi ile İmar Kanunu uyarınca yapılacak düzenlemelerde sosyal alanların ihdas edilmesi bir başka anlatımla sosyal donatı alanlarının ayrıca ve özellikle belirlenmesi düzenlenmiştir. Yasa koyucunun amacı yapılan yenilenen alanlar da yeniden inşai faaliyete başlanacak alanlarda bölgede yaşayacak kişilerin sosyal ihtiyaçlarının karşılanması amaçlanmıştır. Kentsel dönüşüm uygulamasının sadece fiziki güvenlik temelli bir bakışla hazırlandığını düşünmek kanunun hazırlanış ruhuna aykırıdır<sup>449</sup>.

Kentsel dönüşüm alanlarından düzenleme ortaklık payı içeriğinde tanımlanan sosyal alanlara zeminin kavuşturulması gerekmektedir. Dönüşüm uygulaması ile bölgenin yol, park, yeşil alan, idari ve sosyal hizmet alanları gibi sosyal donatılara kavuşturulması gerekmektedir. Kentsel dönüşüm sözleşmeleri ile yapılan dönüşüm sözleşmelerinin kat karşılığı inşaat sözleşmelerinden ayrıldığı nokta burasıdır. Sadece dönüşüme tabi bina olarak değil bölgenin sosyal donatı alanlarına da kavuşturulması amacıyla dönüşüm sözleşmeleri yapılması gerekmektedir.

---

<sup>448</sup> ERGEN, Cafer, Açıklamalı – İçtihatlı Arazi ve Arsa Düzenlemeleri, Seçkin Kitabevi, Ankara 2004, ss: 159 – 160.

<sup>449</sup> «Kenti dönüştürme uygulamaları, kamu gücü kullanılarak kentsel mekânların yenilenmesi faaliyetleri olduğuna göre, kanunlarda yer alan düzenleme gerekçeleri, kimi kentsel alanların neden dönüştürülmesi gerektiği sorusuna verilecek cevaptan yola çıkılarak belirlenebilecektir. Kenti dönüştürme uygulama gereksiniminin ortaya çıkmasının arka planında yer alan sosyo-ekonomik konular, dönüştürmenin bir gereksinim olarak kabul edilmesini sağlamakla birlikte yapılacak uygulamanın birincil gerekçeleri olarak kabul edilemeyecektir. Dönüşüm ya da dönüştürmenin gerekçeleri arasında, can ve mal emniyeti bakımından var olan risklerin önlenmesi, kentsel yaşamda karşımıza çıkan olumsuzların ortadan kaldırılması ve kentsel yaşam kalitesinin artırılmasına yönelik olarak şehrin niteliklerinin artırılması hedefleri ilk bakışta karşımıza çıkan gerekçelerdir. » ÇOLAK, Nusret İlker, «Kentsel Dönüşüm Mevzuatının Hukuksal Değerlendirilmesi», s. 5 (<http://www.yargitay.gov.tr/abproje/belge/conf8/kentselDonusumMevzHukuksalDegerlendirmeN.Colak.pdf>) Erişim : 12.06.2015.

**a- Kentsel dönüşüm sahasında hak sahipliği bulunan arsa sahibinin belirli arsa paylarının mülkiyetini devir borcu altına girmesi:**

Kentsel dönüşüm sahasında hak sahibi olan ve taşınmaz sahibi olan hak sahipleri gerek bireysel gerekse ada bazlı yapılacak kentsel dönüşüm uygulamalarında yapılacak yenileme sözleşmesinde paylarının bir kısmını imalatçı-yükleniciye devretmesi gerekmektedir. Bu sözleşme ile kentsel dönüşüm alanı ve riskli yapı dahi hak sahibi belirli arsa paylarının mülkiyetini bir kısmı yüklenici müteahhide devir borcu altına girmektedir. Arsa sahibi bir veya birden fazla kişi olabileceği gibi, gerçek veya tüzel kişide olabilir. Arsanın da, sözleşme konusu inşaatın yapımına elverişli olması ve tapuya kayıtlı olması da gerekmektedir. Kentsel dönüşüm alanında hak sahipliği sıfatı tapu malik kişiler ile dönüşüm bölgesinde imalat yapacak yüklenici arasında imzalanmaktadır. 6306 sayılı Kanun, taşınmazın yıkımı ve yeniden yüklenici ile sözleşme imzalama yetkisi maliklere tanınmıştır<sup>450</sup>.

**b- 6306 Sayılı Kanun Uyarınca Malikler ile Yüklenici Arasında Yapılan Sözleşme Gereğince, Yüklenicinin Belirlenen Bağımsız Bölümleri Teslim Borcu Altına Girmesi:**

6306 sayılı Kanununun 6. Maddesi 1. Fıkrası gereğince; «Bu parsellerin malikleri tarafından değerlendirilmesi esastır. Bu çerçevede, parsellerin tevhit edilmesine, münferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılmasına, yeniden bina yaptırılmasına, payların satışına, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesine sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir. » Müteahhidin borcu, arsa üzerine inşa edeceği binanın sözleşmede öngörülen bağımsız bölümlerini arsa sahibine teslim etmektir. Burada müteahhit sadece arsa sahibine ait olacak daireleri tamamlamak ve teslim etmekle borcundan kurtulmuş olmaz. Ayrıca, ana taşınmazı da tamamlaması gerekir. Ana taşınmazın kat mülkiyetine dönüştürülmesine elverişli olacak şekilde tamamlanmasıyla müteahhit edimini yerine getirmiş olur. 6306 sayılı

---

<sup>450</sup> ÖZSUNAY, s. 25.

Kanunun öncelikli hedefi inşaatın yenilenmesi ve imar planları ile sosyal yönünde olduğu kentsel dönüşüm uygulamalarında varılmak istenen öncelikli hedef maliklerin rızası çerçevesinde yenilenmesinin yapılmasıdır. Bu anlamda yüklenici müteahhit ile tapu malikleri arasında yapılacak sözleşme ile yenileme yoluna gidilmektedir.

Taraflar arasında anlaşma: tam iki taraflı bir sözleşme olan, arsa sahibi ile müteahhidin karşılıklı iradelerinin sözleşmenin konusu ve koşulları üzerinde birleşmiş olması gerekir. Sözleşmenin esaslı noktalarında uyuşmuş olmaları yeterlidir. Ayrıca bu sözleşmenin geçerli olması için resmi şekilde yapılmış olması gerekir. Noter huzurunda arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi yapılacağı yönünde tarafların iradesi ile düzenleme şeklinde yapılması gerekmektedir<sup>451</sup>.

### **c- Kentsel Dönüşüm Sözleşmesi İle Sınırlı Ayni Hak Sahiplerine Bağımsız Bölüm Verilmesi**

6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 14. Maddesinde sınırlı ayni hak sahiplerine de kentsel dönüşüm alanında satış yapılabileceği düzenlenmiştir. «Uygulama alanındaki taşınmazların ve uygulama alanı dışındaki riskli yapıların maliklerine konut veya işyeri verilmesinden sonra, arta kalan konut veya işyerlerinin bulunması hâlinde, belirtilen yapılarda kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi olarak, en az bir yıldır ikamet edenler veya işyeri işletenler ile Kanun uyarınca taşınmazları kamulaştırılanlara bu konut veya işyerlerinden verilmek üzere sözleşme yapılabilir. Kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi veyahut taşınmazları kamulaştırılanlardan konut veya işyeri talebinde bulunanların sayısının artan konut ve işyeri sayısından fazla olması hâlinde, konut veya işyeri verilecekler noter huzurunda gerçekleştirilecek kura işlemi ile belirlenir.» şeklinde düzenlenmiştir. Düzenleme ile kentsel dönüşüm alanında öncelikle bağımsız bölüm ya da tapuda malik sıfatı bulunan kişilere uygulama alanında yer verilmesi esas alınmıştır. Sonrasında kentsel dönüşüm bölgesinde

---

<sup>451</sup> OY / NAZİK, s. 17.

oluşacak fazla bağımsız bölümlerin sınırlı aynı hak sahiplerine verilmeside kabul edilmiştir.

Sınırlı aynı hak sahipleri tarafından kentsel dönüşüm uygulaması yapacak yüklenici ile yahut TOKİ, idare ile sözleşmeye dayalı olarak arta kalan bağımsız bölümleri almaları imkanı tanınmıştır. Yüklenici (müteahhit) ile sözleşme yapmak suretiyle fazladan oluşan bağımsız bölümleri almaları düzenlenmiştir. Uygulama yönetmeliği 14. Maddesi ile aynı hak sahibi kişilerin hakları korunmaya çalışılmıştır.

## **2- Kentsel Dönüşüm Sözleşmesinin Hukuki Niteliği**

Kentsel dönüşüm adına yapılan dönüşüm sözleşmesi, ön akittir. Kentsel dönüşüm alanındaki inşaat sözleşmesi, hukuki niteliği itibarıyla, tam iki taraflı ve geçici-sürekli karma bir sözleşmedir. Her iki tarafta karşılıklı olarak borçlu ve alacaklı durumuna girdiğinden, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi gibi tam iki taraflı (karşılıklı taahhütlere havi) sözleşmelerdendir. Öncelikli olarak taraflar vaad sözleşmesi ile noter huzurunda iradelerini ve sözleşmenin tüm unsurlarını düzenleme şeklinde beyan etmeleri ve yazılı bir şekilde tanzim edilmiş olması gerekmektedir. Noter huzurunda düzenleme şeklinde yapılan sözleşme, paylaşım konularının ve bağımsız bölümlerin taksiminin tam olarak yapılması ve ortak alanların belirlenmesi gerekmektedir<sup>452</sup>.

Diğer yönüyle kentsel dönüşüm alanlarında yapılan bu sözleşme, karma bir sözleşmedir. Çünkü bir yandan taşınmaz satım sözleşmesine, öte yandan istisna sözleşmesine ilişkin özellikler taşımaktadır. Karma sözleşmeler, birden fazla sözleşmedeki unsurların kanunda öngörülmemiş bir şekilde bir araya getirilmesiyle meydana gelen sözleşmelerdir. Sürekli- geçici karmaşığı bir borç ilişkisidir. Bir görüşe göre ani edimli bir borç ilişkisidir, diğer bir görüşe göre ise sürekli bir borç ilişkisi vardır.

---

<sup>452</sup> OY / NAZİK, s. 15.



### 3- Kentsel Dönüşüm Sözleşmelerinde Yaşanabilecek Sorunlar

#### a) Kentsel Dönüşüm Alanındaki Hak Sahibi İle Yüklenici Arasındaki Paylaşımın Neye Göre Yapılacağı

6306 Kanununun genel prensibi sözleşme serbestisi çerçevesinde tarafların anlaşması ve paylaşımının yapılması öngörülmektedir. İnşaat sözleşmelerinde özellikle kat karşılığı inşaat sözleşmelerinin yapılacak yapının, yapım koşulları ve inşaat projesi ve üretilecek değer daha önceden belli olmasıdır. Ancak kentsel dönüşüm alanında kentsel dönüşüm bölgesine giren ve uygulama bölgesinin hangi sınırları kapsayacağı dolayısı ile inşaat emsalinin kaç olacağı somut olarak baştan ifade edilememektedir. Dolayısı ile kentsel dönüşüm uygulama bölgesinin belirlenmesi neticesinde inşaat emsali ortaya çıkmaktadır. Bu da yapılacak tarafların rızası dahilindeki bir sözleşmeyi temelden etkileyecektir. Tarafların kazanımdan ne kadar alacağı dönüşüm alanı imar koşullarına bağlı olması taraflar arasında tam bir anlaşma olması önünde sorun oluşturacaktır<sup>453</sup>.

#### b) Dağıtılacak Payların Belirlenmesi

Kentsel dönüşüm alanında yapılacak ifraz ve tevhit ile yeni yapılacak binanın gerek dönüşüm bölgesinde bağımsız bölüm tahsis edilmesi gerekse yeni rezerv alanı bölgesinde bağımsız bölüm tahsis edilmesi taraflar arasındaki anlaşmayı zorlaştıran sorun olarak karşımıza çıkacaktır. Arsa sahiplerinin mevcut yerlerinden tahsis yapılması talebi buna karşı yüklenicinin bağımsız bölümlerin cephe ve konum olarak kıymetli yerlerinden talepte bulunması sorun olarak karşımıza çıkacaktır<sup>454</sup>.

---

<sup>453</sup> SARAÇ, Murat, Kentsel Dönüşüm ve Gelişimi, Sosyal Boyutu, Kentsel Dönüşümden Doğan Hukuki Sorunlar, Adalet Yayınevi, Ankara 2015, s. 135.

<sup>454</sup> SARAÇ, s. 136.

### **c) Bakanlıkça Yapılacak Yardımlardan Seçimlik Hakkın Kullanılması,**

6306 Sayılı Kanun uyarınca hak sahiplerine yapılacak kentsel dönüşüme tahsis edilen bütçeden kredi veya kredi faizleri yardımından seçimlik haktan biri kullanılacaktır<sup>455</sup>. Bu tercihe dayalı durum kentsel dönüşüm uygulamalarının finansmanı etkilecek ve beklenen ölçüde kentsel dönüşüm yapılmasına engel teşkil edecektir.

### **d) 6306 Sayılı Kanun Uyarınca Riskli Yapılara Güçlendirme Yardımına Yer Verilmemesi**

6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun genel çıkarılış amacı risk altındaki alanların yenilenmesidir. Bu anlamda fen ve insan faktörü bakımından binaların yenilenmesi olarak belirtilmiştir. Yine riskli alanların yıkılması yeniden yapılması yada yeniden inşaa edilen alanların farklı alanlara kaydırılması olarak düzenlenmiştir. Kar ve kazanç bakımından zeminde yapılan kaydırmaların önemli sakıncalar doğuracağı ve mağduriyetlere sebep olacağı niteliktedir<sup>456</sup>. Kentsel dönüşüm alanında bulunan konumu ve rant değeri yüksek bağımsız bölümlerin ve alanların hak sahipler mevcut yerlerinin dışında başka alanlar tahsis edilmekle ihlal edileceği de önemli eleştiri noktalarıdır.

## **II- 6306 SAYILI KANUNUN UYARINCA RİSKLİ YAPININ YIKILMASI SÜRECİ**

### **A- TASARRUFLARIN KISITLANMASI**

6306 Sayılı Kanununun 4. Maddesinde « Bakanlık veya uygulamayı yürütmesi hâlinde TOKİ veya İdare, riskli alanlarda, riskli yapıların bulunduğu taşınmazlarda ve rezerv yapı alanlarında bu Kanun kapsamındaki proje ve uygulamalar süresince her türlü imar ve yapılaşma işlemlerini geçici olarak durdurabilir » şeklinde

<sup>455</sup> SARAÇ, s. 136.

<sup>456</sup> SARAÇ, s. 136.

düzenlenmiştir. Kentsel dönüşüm alanındaki imar ve inşaat faaliyetleri durdurularak yeni inşaat yapılacak alanların bir proje bütünlüğü içinde yapılması amacıyla imar kısıtlılığı öngörülmüştür<sup>457</sup>. İmar kısıtlamasının ne kadar süreceği hususunda kanunda, herhangi bir düzenleme bulunmamaktadır<sup>458</sup>.

«6306 sayılı Yasanın 3. maddenin 7. fıkrasında riskli yapılar dışında kalan diğer yapılarda uygulama bütünlüğü bakımından yıkılmasına olanak tanınması, bu yapıların belirlenmesi kriteri olarak “Bakanlıkça gerekli görülen” ifadesinin kullanılmasının müphem olduğu, uygulama bütünlüğü sağlayamayacağı, 4. maddede ise proje ve uygulamaları srasında her türlü imar ve yapılaşmanın geçici olarak durdurulmasının mülkiyet hakkını kullanılmaz hale getirdiği, bu kısıtlamanın süresi belirli olmayan bir kısıtlama getirdiği, Anayasann 13. maddesinde yer alan sınırlama halleri dışında bir kısıtlamanın mülkiyet hakkına 62 03.04.2009 gün ve 27189 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanmıştır. 04 Ağustos 2012 gün ve 28374 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “ Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliği” 50 Kentsel Dönüşümün, 6306 Sayılı Yasa Kapsamında Hak ve Özgürlükler Açısından Ele Alınması getirilmesinin Anayasaya aykırı olduğu, bu durumun aynı zamanda barınma hakkının ihlali niteliğinde olduğu, 6. maddenin 3/2 çoğunluk aramasının mülkiyet hakkının rızası dışında elinden alınması niteliğinde olduğu ileri sürülmektedir »<sup>459</sup> 6306 sayılı Kanunun 4. Maddesi gereğince tasarrufların kısıtlanması doktrinde eleştirilmiştir.

AVCI’ya göre ; «Bu düzenleme mülkiyet hakkında bir müdahaledir. Çünkü, mülkiyet hakkının sahibine verdiği yetkilerden biri de tasarrufta bulunmadır. Tasarrufta bulunma yetkisi malike, yasanın belirlediği sınırlar içinde « şey »i devir ve temlik etme, şeklini değiştirme, yok etme, harap etme, bağışlama, ortadan

<sup>457</sup> AVCI, Adem, “6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Açısından Mülkiyet Hakkının Sınırlandırılması”, Kentsel Dönüşüm Hukuku, İstanbul Üniversitesi S.S.ONAR İdare Hukuku ve İlimleri Araştırma ve Uygulama Merkezi Yayınları, No: 2013/1, ss: 191-192; SEZER / BİLGİN, s. 384.

<sup>458</sup> SEZER / BİLGİN, ss: 384 – 385.

<sup>459</sup> DEMİRKOL, Selami / BERKET BAŞ, Zuhul, “Kentsel Dönüşümün, 6306 Sayılı Yasa Kapsamında Hak Ve Özgürlükler Açısından Ele Alınması” ss: 49-50 (<http://tbbdergisi.barobirlik.org.tr/m2013-108-1305>) Erişim: 21.06.2015.

kaldırabilme, özetle «şey»e ve «şey»de istediğini yapabilme imkanı verir. Söz konusu fıkra ile maliklerin tasarrufta bulunma yetkileri kısıtlandığı için mülkiyet hakkına bir müdahale oluşur. Ancak, her müdahale hukuka aykırı bir biçimde müdahale olmayabilir. Nitekim, böyle bir sınırlama da kanunla yapıldığından ve Anayasa'nın hakkın özüne dokunmama gibi temel ilkelerine aykırı olmadığından dolayı hukuka uygun bir müdahaledir. Çünkü, bu müdahale hakkı tamamen ortadan kaldırılmamakta, geçici olarak sınırlandırılmaktadır.» Yapılan bu düzenleme ile mülkiyet hakkında müdahalenin uzun sürmesi durumunda mülkiyet hakkında müdahale olduğu ve hak sahibine tanımış olduğu temellük edebilme yetkisinin sınırlandırıldığı eleştirilmiştir<sup>460</sup>.

Mülkiyet hakkının sınırlanmasının keyfi ve öngürülemez bir süre için öngörülmesi Anayasa'nın 35. Maddesinde düzenlenmiş olan «Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz».

6306 Sayılı Kanununun 4. Maddesinde getirilmiş olan mülkiyet hakkının sınırlanması ilkesi dönüşüm bölgesinde yeni yapı ruhsatları alınması sonrasında yapılacak dönüşde yeni yapılan binanın yıkılması suretiyle oluşacak zararı önleme amacıyla getirilmiştir. Ancak mülkiyet hakkına getirilen sınırlama ölçülülük ilkesini, kamu otoritesinin elindeki sınırlama yetkisini sınırlama amacına ulaşmaya en elverişli olan bir şekilde kullanması gerekir. 'Amaca giden her yol mübahtır' Makyavelizmdeki anlayışı kabul edilemez. Ölçülülük ilkesi çerçevesinde kamu idaresinin mülkiyet hakkını sınırlaması gerekmektedir<sup>461</sup>.

AİHM kararlarında ölçülülük ilkesi, mülkiyetten yoksun bırakılma anlamında başvuru ile güdülen meşru amaç arasında makul ve dengeli bir orantılı ilişkinin olması olarak belirtilmiştir. AİHM başka kararlarında bu dengeye 'adil denge/fair balance' da denmektedir. AİHM kararlarında bireysel hakların korunması bakımından hak sahibi başvurucuya ölçsüz ve aşırı bir külfet yüklenip

<sup>460</sup> AVCI "Mülkiyet Hakkının Sınırlandırılması", ss: 191 – 192.

<sup>461</sup> AVCI "Mülkiyet Hakkının Sınırlandırılması", s. 192.

yüklenmediği incelenir. Olağan dışı aşırı bir külfet yüklenmemesi ve adil dengenin bozulmaması hedeflenir. Nitekim AIHM'in Sporrong ve Lönnroth-İsveç<sup>462</sup> kararı ile toplum genel kamu yararı ile bireysel yarar arasındaki dengenin bozulduğunu ortaya koymuştur.

Yine AIHM önemli kararlarından olan Allen Jacobsson kararında arazisinin ikiye bölünmesi neticesinde oluşacak inşaat yasağından muaf tutulması yönünde idareye yaptığı bir çok başvurudan sonuç alamaması nedeniyle AIHM önünde dava etmiştir.<sup>463</sup> Mülkiyet hakkının uzun süre sürünceme de kalacak şekilde kısıtlanma ve

<sup>462</sup> "Mahkeme yukarıda geçen kararında, zararın varlığı sorununu açık bırakmıştır (bk. esas hk. karar, parag. 73). Ancak Mahkeme, mülkiyet hakkının korunması ile kamu yararının gerekleri arasında kurulması gereken adil dengenin bozulmasının bir sonucu olarak, başvuruların "ferdi ve aşırı bir külfet" altına girdiklerine işaret etmiştir (bk. aynı karar, aynı yer). Mahkeme'nin görüşüne göre, Riddaren No. 8 ile Barnhuset No. 6 [taşınmazları] üzerindeki kamulaştırma izinlerinin geçerlilik süresinin uzunluğunun, inşaat yasaklarının daha da artırdığı "zararlı sonuçları" olmuştur (bk. aynı karar, parag. 72). Mahkeme'nin önünde iddia edildiği ve Mahkeme'nin de tespit ettiği gibi, söz konusu taşınmazlar üzerinde tasarruf imkanının azaltılması nedeniyle, taşınmazları normal piyasa fiyatından satma zorluğu ve ipotekle güvencelenen kredi alma güçlüğü ve taşınmazlara masraf yapılmaması halinde ilave riskler gibi, çok çeşitli sonuçları olmuştur; ayrıca taşınmazlara "yeni inşaat yapma" yasağı konmuştur (bk. aynı karar, parag. 58 ve 63). Mahkeme daha sonra başvuruların, taşınmazlarının istikbali konusunda tamamen belirsizlik içinde bırakıldıklarını ve karşılaşılabilecekleri güçlükleri İsveç Hükümetinin dikkatine sunma imkanına sahip olmadıklarını (bk. aynı karar, parag. 70) not etmiştir" (<http://ihami.anadolu.edu.tr/aihmgoster.asp?id=94>) Erişim: 21.06.2013.

<sup>463</sup> "Başvurucu 1974 yılında bir mülk satın almıştır. Bu arazi bir imar uygulama planı kapsamına girmektedir. Bu plana göre, söz konusu arazinin belirli bir bölümüne yeterli su ve kanalizasyon tesisi sağlanmadıkça, hiç bir inşaat yapılamaz. Arazi ayrıca, belediye imar planı hazırlanıncaya kadar çeşitli sürelerle inşaat yasaklarına tabidir. Başvurucu, arazinin ikiye bölünmesine izin verilmesi için, inşaat yasağından muaf tutulmak ve ikinci bir ev yapmak üzere izin verilmesi için bir çok kez idari makamlara başvurmuş, ancak olumlu sonuç alamamıştır. Böylece taşınmazın bulunduğu bölgede 13 yıldır yapılaşma yasağı sürmüştür. Başvurucu İnsan Hakları Avrupa Komisyonu'na başvurarak, mülkiyet hakkının, mahkemeye başvurma hakkının ve etkili bir hukuk yoluna başvurma hakkının ihlal edildiğini ileri sürmüştür.

MÜLKİYET HAKKI--mülkiyetin kontrolü--inşaat yasağı--Mahkeme'ye göre, inşaat yasağının uzatılması, hiç kuşkusuz mülkiyetten barışçıl bir biçimde yararlanma hakkına bir müdahale oluşturmuştur. Başvurucunun taşınmazı kamulaştırmaya veya zorunlu satışa tabi tutulmamıştır. Olayda sadece imar uygulama planının hazırlanması sürerken yapılaşma yasağı getirilerek, ikinci fıkraya göre mülkiyetin kullanılması kontrol altına alınmıştır. Müdahalenin hukukiliği ve amacı konusunda Mahkeme, müdahalenin İsveç hukukuna uygun olduğu ve amacının 1. maddede yer alan genel yarar içindeki imar planının yapılmasını kolaylaştırmak olduğundan kuşku duymamaktadır. Ayrıca başvurucu taşınmazı satın alırken taşınmaz üzerindeki kısıtlamaları biliyor olması gerekir. Mahkeme'ye göre bu yapılaşma yasağı, belediyenin bölgeyi planlama meşru amacıyla orantısız değildir. Bu gerekçeyle--P1, md 1: ihlal edilmediğine

tasarruf edebilmek ehliyetinin kısıtlanması AIHM kararları gereğince kabul edilmemektedir. Ölçülülük ilkesi ile kamu yararı ile birey yararı arasındaki dengede « fair balance » riayet edilmesi gerektiği belirtilmektedir. AIHM yine İtalya Kate Klitsche De La Grance kararından idarenin mülkiyet hakkını kullanmasına tasarrufun kısıtlamamasına karşın mülkiyet hakkının kullanılmasında barışçıl bir yolla mülkiyeti kullanmaya mani olmayı da mülkiyet hakkının tasarrufunda ihlal olarak kabul etmiştir<sup>464</sup>.

---

ADİL YARGILANMA HAKKI--mahkeme hakkı--dava hakkı--yargı yolu bulunmaması--Başvurucu ile Hükümet arasında yapılaşma yasağının uzatılması konusunda bir uyumsuzluk bulunmaktadır. Bu yasaklar başvurunun arazisi üzerinde yapılaşmayı kesinlikle yasaklamıştır. İç hukuktaki sınırlamalara tabi olarak başvuru inşaat izni için savunulabilir bir hakkı bulunmaktadır. Başvurucunun yapılaşma yasağının hukuka uygunluğu konusundaki itirazı, arazi üzerindeki yapılaşma konusunda belirleyici bir rol oynamıştır. Başvurucunun arazisi üzerinde bina inşa etmesi kişisel bir hakkıdır. Planlama sürecinin iç hukukta kamu hukuku niteliği taşıması belirleyici olmadığından ve olayda kişisel bir hak üzerinde uyumsuzluk bulunduğundan, 6. madde uygulanabilir niteliktedir. Olayda uyumsuzluk üzerinde nihai karar sadece Hükümet tarafından verebileceğinden ve bu kararlar bir yargı yerinin hukukilik denetimine açık olmadığından mahkemeye başvurma hakkının ihlali sonucuna varılmalıdır.--Md 06(1-i): ihlaline

ADİL KARŞILIK--maddi tazminat talebinin reddine, ücretler ve masraflar için 80,000 Kron--Md 41: ödenmesine

SONKARARIN YERİNE GETİRİLMESİ--mevzuat değişikliği--Hükümetin verdiği bilgiye göre: 1947 tarihli İnşaat Kanununun yerine 1 Temmuz 1987 tarihinden itibaren Planlama ve İnşaat Kanunu geçmiştir. Bu yasanın 13. bölümünün 4. maddesine göre, bazı inşaat izinleriyle ilgili kararlar idare mahkemeleri tarafından denetlenebilir. Bazı durumlarda Hükümet hala nihai karar merciidir. Bu gibi durumlarda Hükümetin kararları, 1 Temmuz 1988'de yürürlüğe giren 21 Nisan 1988 tarihli bazı idari kararların yargısal denetimine dair yasa hükümlerine uygun olarak Yüksek İdare Mahkemesi önüne getirilebilir--Md 46(2): kararın icrası" AIHM, Allan Jacobsson v. Sweden (No. 1), 25.10.1989, App No: 10842/84 (<http://ihami.anadolu.edu.tr>) Erişim : 21.06.2015.

464

"Başvurucunun Roma yakınlarındaki Tolfa beldesi içinde bulunan 68.87 hektarlık arazisi ağaçlık, tarla, otlaklık ve üretime elverişli olmayan saha gibi çeşitli kısımlardan meydana gelmektedir. Bu arazinin imara açılması için başvurunun yaptığı plan önerisi ve altyapı için gerekli harcamaların paylaştırılmasını amaçlayan bir anlaşma tasarısı, 9 Temmuz 1966 tarihinde Tolfa belediyesi tarafından oybirliğiyle kabul edilmiştir. Roma Ticaret Odası tarım, orman ve ekonomi Daimi Komitesi 18 Kasım 1967'de, bu arazinin sadece 16 hektarlık bölümünün imara açılmasına izin vermiştir. Bayındırlık Bakanlığı ise, hazırlanan anlaşma tasarısına bir itirazı olmadığını 15 Mart 1968'de ilgili belediyeye bildirmiştir. Başvurucu ile belediye arasında 10 Mayıs 1968 tarihinde imzalanan anlaşma, başvurunun geri kalan ormanlık arazisi bakımından Orman Bakanlığının, İmar Yasasının ilgili hükümlerinden kaynaklanan sınırlamalar ile doğal ve tarihi mekanların korunmasına ilişkin hükümlere uygunluk bakımından da Bayındırlık Bakanlığının onayına tabidir. Başvurucu ayrıca, yasanın veya kamu yararının gerektirmesi nedeniyle anlaşmada değişiklik yapılması halinde, bu değişikliklerle de bağlıdır. Başvurucu anlaşmanın yapılmasından sonra arazinin ıslahı için yol yapımı, içme suyunun sağlanması, elektrik üretimi, telefon hatlarının çekilmesi, kanalizasyon yapılması gibi altyapı hizmetlerine başlamıştır. Arazinin 202 parselinden 130 tanesi satılmıştır. Yetkili makamlar 1968 ile 1976 yılları arasında üçü başvurucuya olmak üzere 61

inşaat ruhsatı vermişlerdir. Tolfa Belediyesi 28 Haziran 1969'da arazi kullanım planını açıklamıştır. Bu plan, başvuru arazinin bir bölümünü imar alanı dışında bırakmıştır. Başvuru 23 Eylül 1974'te ilgili makamlara başvurularak arazi kullanım planına ekli haritanın, 1968 tarihli anlaşmada olduğu gibi arazinin tümünü kapsayacak şekilde değiştirilmesini istemiştir. Bu talep 18 Temmuz 1975'te reddedilmiştir. Başvuru 14 Şubat 1976'da idare mahkemesinde açtığı davada 1968 tarihli anlaşmanın uygulanmasıyla ilgili olarak yerel makamlar tarafından imar planında değişiklik yapılmasında kamu yararı bulunmadığını iddia etmiştir. İdare mahkemesi 14 Temmuz 1976'da verdiği kararda, imar planını başvuru istediği doğrultusunda değiştirmiştir. Üst mahkeme de idare mahkemesinin kararını onamıştır. Üst mahkeme idarenin uygulama planında değişiklik yapabileceğini, ancak kamu yararı bakımından yeterli gerekçe gösterilmediğini belirtmiştir. Ne var ki ayrıntılı harita idare tarafından düzeltilmemiştir. 15 Mayıs 1979'da Lazio Belediyesi başvuru arazinin içinde bulunduğu bölgeyi koruma alanı kapsamına sokmuş ve arazide avcılık, balıkçılık yapılmasını, ağaç kesimini, inşaat yapılmasını yasaklanmıştır. Başvuru ve diğer bazı parsel sahipleri bu kararın iptali için 12 Şubat 1980'de idare mahkemesine başvurmuşlardır. Bu davayı 19 Ocak 1983 tarihli kararıyla reddeden idare mahkemesine göre tartışma konusu idari kararda başvuru parselleri özel olarak belirtilmediği için kendisi aleyhine bir durum yoktur; davacılar bakımından ancak arazinin yasa öngörülen sınırlara göre kullanımına izin verilmemesi şeklinde ek tedbirler alındığı takdirde bir zarar doğabilir. Başvuru 14 Temmuz 1984'te yeniden idare mahkemesine başvurularak, Tolfa Belediyesinin 'kullanım planına ekli ayrıntılı haritayı 1968 tarihli anlaşmaya uygun duruma getirmesine' karar verilmesini istemiştir. İdare mahkemesi 28 Kasım 1984 tarihli kararında 'menfaat yokluğu' gerekçesiyle davayı reddetmiştir. Bu mahkemeye göre daha önce verilen 1976 tarihli karar doğrudan infazı kabil nitelikte olup, bu karar 'plandaki değişiklik öncesi hukuki durumu yeniden oluşturmuştur'; bu nedenle davalı idare hiç bir hukuki değeri olmayan harita gibi bir belgeyi değiştirmekle yükümlü değildir. Yine bu mahkemeye göre inşaat ruhsatı gibi konular bu kararda söz konusu olmadığı için, başvuru bu konuda yeniden dava açmak durumundadır. İdare mahkemesinin bu kararı 25 Şubat 1986'da Bölge idare mahkemesi tarafından onanmıştır. Öte yandan başvuru, Tolfa Belediyesi ve Lazio bölge idari makamları aleyhine 9 Mayıs 1978'de hukuk mahkemelerine dava açmıştır. Başvuru, hukuka aykırı bir işlem olarak nitelendirdiği 1969 tarihli kullanım planıyla söz konusu arazi üzerinde inşaat hakkında haksız yere yoksun bırakıldığı için tazminat talep etmiştir. Başvuru ayrıca, buradaki parselleri satma imkanından yoksun kaldığı için bu işlemin 'fiili kamulaştırma' olduğunu ve bu nedenle de tazminata hakkı olduğunu iddia etmiştir. Temyiz mahkemesi tarafından 29 Ocak 1981'de verilen 7 Mayıs 1981 tarihli gerekçeli kararda, başvuru talepleri hakkında hukuk mahkemesinin görevsiz olduğu belirtilmiştir. Başvuru yeniden açtığı dava üzerine Temyiz mahkemesinin 13 Mayıs 1986 tarihli gerekçeli kararında, idari makamların planlama ve inşaat izni ile ilgili işlemlerinin taşınmaz sahiplerinin 'hakları' değil sadece 'meşru menfaatlerini' etkilediği, dolayısıyla bu konudaki idari işlemin 'fiili kamulaştırma' olmadığı ve tazminat hakkı doğmadığı belirtilmiştir. Temyiz mahkemesine göre kullanım planında getirilen toptan inşaat yasağı, İmar Yasasının 7 ve 40. maddelerine göre sınırlı bir süre için getirilmiş olup, başvuru taşınmaz fiili kamulaştırmaya tabi tutulmamıştır. Başvuru İnsan Hakları Avrupa Komisyonuna yaptığı 10 Kasım 1986 tarihli başvuruda, arazi üzerine konan inşaat yasağı ve uğradığı zararlara karşılık tazminat alamaması nedeniyle mülkiyet hakkının ihlal edildiğini ve makul sürede yargılanma hakkını ihlal edildiğini ileri sürmüştür.

**KABULEDİLEBİLİRLİK KRİTERLERİ**--iç hukuk yollarının tüketilmesi--Hükümet İmar Yasasının 31. maddesine göre inşaat ruhsatı için yapılan başvurularla ilgili olarak Belediye başkanının 60 gün içinde bir karar vermemesi halinde vatandaşların inşaat izninin reddedilmesi nedeniyle idare mahkemelerine dava açmalarının mümkün olduğunu ancak başvuru bu olayda böyle bir imkanı kullanmadığını ve böylece iç hukuk yollarını tüketmediğini iddia etmiştir. Mahkeme'ye göre 'mevcut bulunan', 'yeterli olan' ve 'ihlal iddiasıyla ilgili olan' iç

## B- RİSKLİ YAPI RAPORUNUN DÜZENLENMESİ

Riskli alanların, riskli yapıları ve rezerv yapı alanları 6306 sayılı Kanunu tarafından düzenlenmiştir. Usulüne uygun olarak yapılan itiraz üzerine yeniden rapor tanzim edilmesi gereken haller ve raporun gerçeğe aykırı düzenlendiğinin tespit edilmesi halleri hariç olmak üzere, her yapı için sadece bir adet riskli yapı respit raporu düzenlenebilir.<sup>465</sup> Kanununun 2. Maddesinde ; riskli alanları üzerindeki yapılaşma ve zemin yapısı bakımından can ve mal kayıplarına sebep olma riski taşıyan alanları Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve İdare tarafından Bakanlar Kuruluna

---

hukuk yollarını tüketme zorunluluğu bulunmaktadır. Mevcut olayda ise ilk iki şart yerine getirilmiş görünmekle birlikte başvurunun şikayeti Tolfa Belediyesinin inşaat izin talebini reddetmesiyle değil ve fakat 1969 tarihli arazi kullanım planıyla mülkiyet hakkını kullanmasına getirilen kısıtlamayla ilgili olduğundan, Hükümetin ileri sürdüğü iç hukuk yolu şikayetle ilgili değildir. Bu gerekçeyle--Md 35(1): itirazın reddine

MÜLKİYET HAKKI--mülkiyetten yararlanma--imar planı--Hükümet ulusal yargı yerlerinin başvurunun arazisi üzerinde inşaat hakkı bulunmadığını kabul ettikleri için olayda mülkiyet hakkına müdahale olmadığını ileri sürmüştür. Mahkeme'ye göre özel bir şahıs ile kamu makamları arasında varılan anlaşma kamu makamlarının planlama alanındaki yetkilerini kısıtlamamakla birlikte arazi kullanım planının kabul edilmesi başvurunun mülkiyetini barışçıl bir biçimde kullanmasını kısıtlamaktadır. Olaydaki uyumsuzluk birinci fıkranın ikinci cümlesindeki mülkiyetten yoksun bırakma veya ikinci fıkradaki mülkiyetin kontrolü ile ilgili olmayıp birinci fıkrasının birinci cümlesine girmektedir. Bu nedenle olayda mülkiyet hakkına müdahale bulunmaktadır. Söz konusu müdahalenin Birinci Protokolün 1. maddesini ihlal edip etmediğine karar verilebilmesi için, genel yararın gerekleri ile bireyin temel haklarının korunmasının gerekleri arasında adil dengenin bulunup bulunmadığı tespit edilmesi gerekir. Olayda başvuru arazi kullanım planındaki değişiklikten sonra gerekli imar ruhsatlarını almak üzere teşebbüste bulunmamıştır. Başvurunun arazisi üzerine mutlak bir biçimde inşaat yasağı konulmamıştır. Başvurunun arazisi kendisine bir tazminat ödenmesini gerektiren fiili kamulaştırmaya tabi tutulmamıştır. Arazi kullanım planı belirli bir süreyle sınırlı olduğundan, toplumun yararı ile başvurunun yararı karşılaştırıldığında denge başvuru aleyhine olarak bozulmamıştır. Bu gerekçeyle--P1, md 1: ihlal edilmediğine

ADİL YARGILANMA HAKKI--makul sürede yargılanma hakkı--idari davanın uzunluğu--8 yıl--Makul sürede yargılanma hakkı bakımından dikkate alınacak dönem, başvurunun 9 Mayıs 1978 tarihinde açtığı dava ile başlayıp Temyiz mahkemesinin 13 Mayıs 1986 tarihli kararına kadar devam etmiş olup, toplam 8 yıl sürmüştür. Yargılama süresinin makullüğü bakımından davanın karmaşıklığına, başvurunun tutumuna ve kamu makamlarının tavrına bakılacaktır. Dava hem maddi ve hem de hukuki noktalar bakımından karmaşıktır. Başvurunun davranışı yargılamayı geciktirici nitelikte değildir. Yargılama sırasında üç dönem sorunlu görünmekle birlikte dava bir bütün olarak ele alındığında yargılamanın makul süreyi aştığı sonucuna varmayı haklı kılacak nitelikte değildir. Bu gerekçeyle--Md 06(1-iii): ihlal edilmediğine" AİHM, Kate Klitsche De La Grance v. İtaly, 27.10.1994, App No. 12539/86 (<http://ihami.anadolu.edu.tr>) Erişim: 21.06.2015.

<sup>465</sup>

SEZER / BİLGİN, s. 383.



bir karar almak üzere teklif edilen alanları düzenlemiştir. Bakanlar Kurulu tarafından alınan bir karar ile bölgenin riskli alan ilan edilmesine karar verilmektedir<sup>466</sup>.

Riskli yapı tespit raporu düzenleyen kurum ve kuruluş raporunu hazırlaması sonrasında risk raporunun bir suretini ilgili müdürlüğe göndermesi gerekmektedir. Riskli yapı raporunu inceleyen il müdürlüğü tarafından eksiklik tespit edilmesi durumunda raporu ilgili kurum ve kuruluşa iade eder, yine raporda kanun ve uygulama yönetmeliğine herhangi bir aykırılık tespit edilmemesi durumunda raporu ilgili tapu müdürlüğüne gönderir. Böylelikle riskli yapı tapu kütüğüne şerh edilir. Onbeş gün içinde il müdürlükleri tapu müdürlüğüne riskli yapı tespit raporunu tapu müdürlüğüne göndermek zorundadır<sup>467</sup>.

Riskli alanlardaki, binaların ilmi ve fenni değerlendirme neticesinde ekonomik ömrünü tamamlamış olduğu riskli tespit edilen yapılara riskli yapı raporu tanzim edilmektedir. Riskli yapı raporu taşınmazların deprem gibi doğal afetlere karşı yenilenmesi amacıyla düzenlenmektedir. Neticesinde can ve mal kayıplarının önlenmesi için riskli yapıların yıkılarak yenilenmesi ve afetlere karşı dayanıklı bir yapılaşmanın sağlanması amaçlanmıştır<sup>468</sup>.

### **C- RİSKLİ YAPI RAPORUNUN SADECE BİR ADET DÜZENLENMESİ**

Kentsel dönüşüm alanında kalan yapılar bakımında sadece bir adet riskli yapı düzenlenebilmesi mümkündür<sup>469</sup>. 6306 sayılı Kanun Uygulama Yönetmeliği birden fazla risk incelemesi yaptırılmasını önlemek amacıyla, lisanslandırılmış kurum ve

<sup>466</sup> ÜSTÜN, ss: 130 – 131.

<sup>467</sup> SEZER / BİLGİN, s. 384.

<sup>468</sup> ÜSTÜN, s. 131.

<sup>469</sup> 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Uygulama Yönetmeliği, madde 7/3: "İtiraz üzerine yeniden rapor tanzim edilmesi gereken haller ve raporun gerçeğe aykırı düzenlendiğinin tespit edilmesi halleri hariç olmak üzere, her yapı için sadece bir adet riskli yapı tespiti raporu düzenlenebilir. Lisanslandırılmış kurum ve kuruluşlar riskli yapı tespit talebi üzerine, o yapı hakkında daha önce riskli yapı tespit raporu düzenlenip düzenlenmediğini elektronik yazılım sistemi üzerinden kontrol eder" SEZER / BİLGİN, s. 383.

kuruluşlara, riskli yapı tespiti talebi üzerine, o yapı hakkında daha önce düzenlenmiş risk raporu olup olmadığını yükümlülüğü getirilmiştir<sup>470</sup>.

«Bu çözüm amaca uygunluğu şüphelidir. Bir kişiye ait bir yapıda ‘yapı maliki’nin veya ‘kat mülkiyeti’nde ‘kat malikleri’nin ya da bunların bir bölümünün, riskli yapı tespitinden kuşku duydukları durumlarda, sadece Teknik Heyete itirazda bulunulabilme seçeneğiyle yetindirilmesi ; buna karşı, ulusal veya yabancı başka bir güvenilir kurum veya kuruluşa ya da inşaat ve deprem mühendisliği alanlarındaki uzmanlara ya da jeoloji veya jeofizik konularının uzmanlarına deprem riski incelemesi yaptırılmaması ÖZSUNAY’a göre (AY.m.35) ve Türkiye’nin taraf olduğu uluslararası belgelerde (İnsan Hakları Evrensel Bildirgesi, m.17 ve Avrupa İnsan Hakları ve Temel Özgürlüklerin Korunmasına İlişkin Sözleşmeye Ek Protokol, m.1) korunmakta bulunan ‘mülkiyet hakkı’nın ‘kamu yararı’nın gerektirdiğinden fazla ve ‘makul olamayan’ bir şekilde kısıtlanmasıdır»<sup>471</sup>.

## **D- RİSKLİ YAPI TESPİT RAPORUNA VE RAPORA KARŞI İTİRAZ YOLU**

### **1- Teknik Heyetin Risk Raporunu İncelemesi**

6306 sayılı Kanunun 9/1. Maddesinde riskli yapı tespitlerine karşı yapılacak itirazları değerlendirmek üzere, ihtiyaca göre Bakanlıkça gerekli görülen yerlerde yeteri kadar teknik heyet teşkil edileceği düzenlenmiştir. Teknik heyetin çalışma usulü ve esasları, 6306 sayılı Kanun Uygulama Yönetmeliğinde belirtilmiştir. Teknik heyet en az 5 kişinin katılımıyla toplanacağı kararlarında toplantıya katılanların oyçokluğu alacağı düzenlenmiştir<sup>472</sup>. Risk Tespit Raporunun Kentsel Dönüşüm Müdürlüğüne Sunulması 6306 sayılı Kanun Uygulama Yönetmeliği gereğince riskli

<sup>470</sup> ÖZSUNAY, Ergun, 6306 Sayılı Kanun ve Kentsel Dönüşüm Uygulamalarına İlişkin Düşünceler, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2015, s. 16.

<sup>471</sup> ÖZSUNAY, ss: 16 – 17.

<sup>472</sup> 6306 Sayılı Kanunun 10/4. Maddesinde; “Teknik heyet, en az beş üyenin iştiraki ile toplanır ve toplantıya katılan üyelerin çoğunluğu ile karar alır; oyların eşitliği hâlinde, Başkanın taraf olduğu görüş çoğunlukta sayılır“ (<http://www.csb.gov.tr/db/altyapi/banner/banner119.pdf>) Erişim 15.05.2015.

yapı tespit raporunun Kentsel Dönüşüm Müdürlüğüne belirli dönemde sunulması öngörülmüştür<sup>473</sup>. Riskli yapı tespit raporunu hazırlayan kurum ve kuruluş raporun hazırlanmasından itibaren yedi işgünü içinde ilgili İl Afet Müdürlüğüne durumu bildirmek zorundadır<sup>474</sup>.

«Teknik heyet, itiraz dilekçesinde gösterilen itiraz sebebiyle bağlı olmaksızın riskli yapı tespiti raporunun Kanuna ve Yönetmeliği uygun olarak hazırlanıp hazırlanmadığını incelemekle yükümlüdür. Uygulama yönetmeliğinin 10/7. Maddesindeki düzenlemede, Teknik heyet toplantısı sonunda alınan kararlar, gerekçeleri belirtilerek yazılır, başkan ve üyelerce imzalanır. Kararlar Bakanlığa, tespiti yapan veya yaptıran İdareye ve itiraz edene bildirilir» düzenlemesi getirilmiştir.

Uygulama yönetmeliğinde Teknik Heyetçe yapılacak incelemenin, dosya üzerinden mi ; yoksa riskli olduğu belirtilen yapıya gelinerek yerinde inceleme yapmak suretiyle mi yapılacağı belirtilmemiştir. Uygulamada, Teknik Heyetin dosya içeriğine göre inceleme yapmakta oldukları söylenmektedir. ÖZSUNAY, Teknik Heyetin, istem halinde, yerinde inceleme yapabileceğini, zira 6306 sayılı Kanunun, Teknik Heyete, itiraz sebebiyle bağlı olmaksızın inceleme yapma, yükümlüğünü öngördüğünü belirtmektedir. Yine riskli yapı incelemesinde özellikle paylı mülkiyete, elbirliği mülkiyetine ve kat mülkiyetine tabi olan yapılarda mülkiyet hakkına ilişkin çeşitli sorunların ve uyuşmazlıkların varlığına karşın, Teknik Heyette hiçbir hukukçunun yer almamasının yerinde olmadığını » belirtmektedir<sup>475</sup>.

---

<sup>473</sup> 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Uygulama Yönetmeliği, madde 7/4: "Riskli yapı tespitine ilişkin raporların bir örneği, tespit tarihinden itibaren en geç yedi gün içinde, tespiti yapan İdarece veya lisanslandırılmış kurum veya kuruluşça, tespiti konu yapının bulunduğu ildeki Müdürlüğe gönderilir. Müdürlükçe, raporların birinci fıkrada belirtilen esaslara uygun olarak düzenlenip düzenlenmediği incelenir ve herhangi bir eksiklik veya yanlışlık tespit edilmesi halinde bu raporlar gerekli düzeltmeler yapılmak üzere raporu düzenleyen kurum veya kuruluşça iade edilir. Yapılan incelemede raporlarda herhangi bir eksiklik ve yanlışlığın bulunmadığının tespit edilmesi halinde, riskli yapılar, Müdürlükçe en geç on iş günü içinde, tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilmek üzere, ilgili tapu müdürlüğüne bildirir ve bu konuda Bakanlığa bilgi verir".

<sup>474</sup> SEZER / BİLGİN, s. 384.

<sup>475</sup> ÖZSUNAY, s. 20.

Riskli yapı tespit raporunun incelenmesi riskli yapı tespitinden itibaren 15 gün içerisinde tespit yapan idarece ya da lisanslandırılmış kurum, kuruluş veya şirket tarafından tespiti konu olan yapının bulunduğu ildeki Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğüne gönderilmesi düzenlenmiştir<sup>476</sup>.

Riskli yapı raporunun Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü tarafından incelenmesi neticesinde raporda bir eksiklik görürse, gerekli düzenlemeleirn yapılması için raporu inceleyen kurum ve kuruluşa iade etmekle yükümlüdür. Raporu düzenleyen kurum veya kuruluş kendisine bildirim yapıldığı tarihten itibaren 30 gün içinde gerekli düzeltmenin yapılması ve ilgili müdürlüğü sunması gerekmektedir<sup>477</sup>.

## **2- Teknik Heyetin Yapılan İtirazları Red Etmesi Durumunda Yargı Yerine Başvurulması,**

### **a) İptal Davası Açılması**

6306 Sayılı Kanunun 6/9. Maddesinde uyarınca kentsel dönüşüm uygulamasının iptali dava edilebilir<sup>478</sup>. Bu Kanun uyarınca tesis edilen idari işlemlere

<sup>476</sup> ÖZSUNAY, s. 17.

<sup>477</sup> 6306 Sayılı Kanun Uygulama Yönetmeliği 7/4 . maddesi; “ Riskli yapı tespitine ilişkin raporların bir örneği, tespit tarihinden itibaren en geç yedi gün içinde, tespiti yapan İdarece veya lisanslandırılmış kurum veya kuruluşça, tespiti konu yapının bulunduğu ildeki Müdürlüğe gönderilir. Müdürlükçe, raporların birinci fıkrada belirtilen esaslara uygun olarak düzenlenip düzenlenmediği incelenir ve herhangi bir eksiklik veya yanlışlık tespit edilmesi halinde bu raporlar gerekli düzeltmeler yapılmak üzere raporu düzenleyen kurum veya kuruluşa iade edilir. Yapılan incelemede raporlarda herhangi bir eksiklik ve yanlışlığın bulunmadığının tespit edilmesi halinde, riskli yapılar, Müdürlükçe en geç on iş günü içinde, tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilmek üzere, ilgili tapu müdürlüğüne bildirir ve bu konuda Bakanlığa bilgi verir».

<sup>478</sup> Danış. 6. Dairesinin 13.02.2006 tarih ve E: 2005/4312, K: 2006/460, sayılı kararında; “Dava, davacının hissedarı olduğu, Trabzon, Merkez, Bahçecik Mahallesi, 89 pafta, 464 ada, 32 parsel sayılı taşınmazın 5755 m2’lik kısmının kamulaştırılmasına, 20.05.2004 günlü, 1905 sayılı işlemin iptali istemiyle açılmış; İdare mahkemesince dosyanın incelenmesinde, uyuşmazlık konusu parselin Trabzon kentinin değişmesini ve gelişimini sağlamayı amaçlayan Trabzon Kentsel Yenileme (Gecekondü Dönüşümü) projesi kapsamında kaldığı, Başkanlık oluru ile alınan kamu yararı kavramına dayalı olarak kamulaştırma işlemlerine başlandığı, imar planlarının iskan sahası içerisinde yer aldığı, parseldeki davacıya ait hissenin bu projenin gerçekleştirilmesine dönük olarak kamulaştırılmasında kamu yararı bulunduğu, bu

karşı tebliğ tarihinden itibaren otuz gün içinde 6/1/1982 tarihli ve 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu uyarınca dava açılabilirliği düzenlenmiştir<sup>479</sup>. İdari yargı yerinde genel dava açma süresi olan 60 günlük süre yasa koyucu tarafından 30 güne düşürülerek işlemlerin hızlandırılması amaçlanmıştır<sup>480</sup>.

---

nedenle bireysel yarar yerine toplum ve kent yararının gözetilmesi suretiyle tesis edilen işlemde hukuka aykırılık görülmediğinin anlaşıldığı gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiş bu karar davacı vekillerin tarafından temyiz edilmiştir. Trabzon İdare Mahkemesinin 11.05.2005 günlü, E: 2005/104, K: 2005/441, sayılı kararının 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Hakkında Kanununun 49. Maddesinin 1. Fıkrasında sayılan bozma nedenlerinden hiçbirisi bulunmadığından, bozma istemi yerinde görülmeyle anılan mahkeme kararının onanmasına, karar verilmiştir”, SARAÇ, ss: 152 – 153.

<sup>479</sup> 2577 Sayılı İYUK 7. Maddesinde; “Dava açma süresi, özel kanunlarında ayrı süre gösterilmeyen hallerde Danıştayda ve idare mahkemelerinde altmış ve vergi mahkemelerinde otuz gündür.” “6306 sayılı Kanun, İdare mahkemesinde açılacak davalarla ilgili olarak 2577 sayılı İdari Yargılama Kanunu’nda öngörülen 60 günlük dava açma süresini (m. 7.1) 30 güne indirmiştir. Binanın yıktırılması sonucunu doğuran bir işlemle ilgili olarak doğrudan doğruya yurttaşların mülkiyet hakkını etkileyen bir konuda dava süresinin yarıya idirilmesi amaca uygun değildir. İlgililerin idari dava açmadan önce, dava açma süresi içinde, idari işlemin kaldırılması, geri alınması, değiştirilmesi veya yeni bir işlem yapılmasını üst makamdan; bir üst makam mevcut değilse, işlemiyapmış olan makamdan talep edebilmeleri mümkündür. Böyle bir durumda, idari dava açma süresi durur. Üst makama başvuru yapılmasını izleyen 60 gün içinde talebe cevap verilmeyecek olursa, talep ret edilmiş sayılır. 60 günlük süre içinde idare tepkisiz kalırsa (zımmi ret), dava açma süresi kaldığı yerden işlemeye başlar”, ÖZSUNAY, ss: 21 – 22.

<sup>480</sup> Danş. 6. D., T. 14.03.2007, E. 2006/4247, K.2007/1658 ; « Dava, Şentepe Kentsel Değişim, Dönüşüm ve İyileştirme Projesi 1. Etap İmar Planında 41220-41225-43324-41195-41218 sayılı adalar arasında kalan çocuk parkının konut alanına dönüştürülmesi için yapılan imar planı değişikliği isteminin reddine ilişkin 07.06.2005 günlü, 367 sayılı belediye meclisi kararının iptali istemiyle açılmış, İdare Mahkemesince ; imar planının 08.04.2005 08.05.2005 tarihleri arasında askıya çıkarıldığı, davacının askı tarihi içinde 18.04.2005 tarihinde yaptığı itiraza, askı tarihinin son gününü izleyen günden itibaren 60 gün içinde cevap verilmemesi üzerine izleyen günden itibaren 60 gün içinde cevap verilmemesi üzerine 08.09.2005 tarihinde dava açılmış ise de, dava açma süresinin son gününün 09.05.2005 tarihi olması ve 2577 sayılı Kanununun 5219 sayılı Kanunla değişik 61. maddesinde çalışmaya ara verme süresinin ağustos ayının birinden eylül ayının beşine kadar sürmesi, diğer bir ifadeyle beş eylül tarihinin çalışmaya ara verme zamanına rastlayan dava açma süresinin ‘yedi gün’ daha uzamış sayılır kuralının uygulanamayacağı, 08.09.2005 tarihinde açılan davada süreaşımı bulunduğundan, davanın 2577 sayılı Kanun’un 15/1-b maddesi uyarınca reddine karar verilmiş, karar davacı vekilince temyiz edilmiştir. Yukarıda anılan yasa maddesinin değerlendirilmesinden eylül ayının beşine kadar ibaresinden, eylülün beşinde ara verme zamanına dahil olarak, dolayısıyla dava açma süresinin son gününün eylülün beşine rastlaması halinde, dava açma süresinin altı eylülünden itibaren yedi gün uzamış sayılacağı kabulü gerekmektedir. Bu itibarla uyuşmazlığın esası hakkında karar verilmesi gerekeğinden, davanın süreaşımı yönünden reddine ilişkin mahkeme kararında isabet görülmemiştir », ÇAKALLI, ss : 182 – 183

## b) Görevli Mahkeme

Kentsel dönüşüm uygulamalarından doğan uyuşmazlıkların iptali yönündeki davalar idari yargının görev alanına girmektedir. Söyle ki; 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 2. Maddesi kapsamında idari işlem, eylem veya sözleşmelerden kaynaklanan bazı kentsel dönüşüm uygulamaları idari yargı yerinin görevli olduğuna karar verilmiştir<sup>481</sup>.

## c) Yetkili Mahkeme

Dava etme ve genel yetkili mahkeme, 2577 sayılı Kanun, m.32/1 uyarınca dava konusu olan idari işlemi veya idari sözleşmeyi yapan idari merciin bulunduğu yerdeki idare mahkemesidir. Ancak idari yargı bakımından özel yetki kuralları da mevcut olup, özel yetkili mahkemenin varlığı, genel yetkili mahkemenin yetkisini kaldırmaktadır. Kentsel dönüşüm uygulamaları bakımından 2577 sayılı Kanun'un taşınmaz mallara ilişkin davalarda yetkiyi düzenleyen 34. Maddesi önem taşımaktadır. 2577 sayılı Kanun m. 34/1 uyarınca imar, kamulaştırma, yıkım, işgal, ruhsat ve iskan gibi taşınmaz mallarla ilgili mevzuatın uygulanmasında veya bunlara bağlı hertürlü haklara veya kamu mallarına ilişkin davalarda yetkili mahkeme «taşınmaz malların bulunduğu yer» idare mahkemesidir<sup>482</sup>.

<sup>481</sup> “... davalı idarenin 5393 sayılı Yasa'nın 73. Maddesinde yer alan düzenleme gereğince hazırladığı Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesine ilişkin Büyükşehir Belediye Meclis kararının İdare Mahkemesi tarafından iptal edilmesi üzerine yürütülmediği ve Meclis kararı ile uygulamadan kaldırıldığı; uyuşmazlığın da davalı idarenin yetkili organının kamu gücünü kullanarak, re'sen ve tek taraflı olarak tesis ettiği işlem nedeniyle uğranıldığı ileri sürülen zarardan kaynaklandığı; davacı tarafından da, bu işlemlerden doğan zararın tazmininin istenildiği gözetildiğinde; davanın, 2577 sayılı Kanun'un 2/1-b maddesinde yer alan idari eylem ve işlemlerden dolayı kişisel hakları doğrudan zarar görenler tarafından açılan tam yargı davaları kapsamında idari yargı yerinde çözümlenmesi gerekmektedir”, (Uyuşmazlık Mahkemesi, E. 2010/323, K. 2011/54, T. 07.03.2011, (http://www.uyusmazlik.gov.tr/kararlar.html), ÇAPTUĞ, Mehpere, İdare Hukuku Açısından Kentsel Dönüşüm, Seçkin Yayınları, Ankara 2016, s. 171.

<sup>482</sup> ÇAPTUĞ, ss : 173 - 174

Teknik heyet tarafından itirazın reddi kararına karşı idari yargı yerinde açılacak davada yetkili mahkeme taşınmazın bulunduğu yer idare mahkemesidir. Yine bu davada husumet Çevre ve Şehircilik Bakanlığına yöneltilmesi gerekir<sup>483</sup>.

#### **d) Ehliyet**

Kentsel dönüşüm kapsamında, kentsel dönüşüm alanlarının belirlenmesine ilişkin karar veya kentsel dönüşüm projelerine karşı açılacak iptal davaları bakımından menfaati ihlal edilen herkes dava ehliyetine<sup>484</sup> sahip olacaktır<sup>485</sup>.

#### **e) İdari Davaya Konu Kesin Bir İşlem Olması**

2577 sayılı Kanun'un 14/3-d bendi uyarınca, ilk inceleme aşamasında dava konusu işlemin, idari davaya konu olabilecek kesin ve yürütülmesi gereken bir işlem olup olmadığı incelenir ve 15/1-b bendi uyarınca, söz konusu işlem dava konusu edilebilecek nitelikte kesin ve yürütülmesi gereken bir işlem değilse davanın incelenmeksizin reddine karar verilir<sup>486</sup>.

<sup>483</sup> ÖZSUNAY, s. 22.

<sup>484</sup> "Dava ehliyeti yönünden reddine ilişkin ilk derece Mahkemesi kararının temyizinde Danıştay 6. Dairesinin 09.10.2009 tarih ve E. 2007/9060, K. 2009/9504 sayılı kararında, dava Samsun ili, Merkez, Kökçüoğlu Mahallesi, F36D22A2D pafta, 7182 ada, 1 parsel sayılı, 2378/2400 hissesi Hazine'ye ait olan taşınmazın da içinde bulunduğu alanda 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği yapılmasına ilişkin 14.03.2007 günlü, 6/90 sayılı Samsun Büyükşehir Belediye Meclisi kararının iptali istemiyle açılmış, İdare Mahkemesince; dosya içeriğinde yer alan, Samsun İl Sağlık Müdürlüğü'nün 06.04.2007 tarih ve 11811 sayılı yazısına davalı idarenin vermiş olduğu 10.04.2007 tarih ve 1990 sayılı cevabi yazı içeriğinden, ayrıca savunma içeriği ile savunma ekinde yer alan eski ve yeni planların aplike edilmesinden anlaşıldığı üzere uyuşmazlık konusu taşınmazı etkileyen herhangi bir plan değişikliğinin yapılmadığı, taşınmazın mevcut haliyle korunduğu, bu haliyle dava konusu işlemin davacının hukuki menfaatini etki olarak nitelendirilen bir menfaati bulunmadığı gerekçesiyle davanın ehliyet yönünden reddine karar verilmiş, bu karar davacı idare tarafından temyiz edilmiştir. 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 14/3-d maddesinde, dava dilekçelerinin idare ve vergi mahkemelerinde mahkeme başkanı veya görevlendireceği bir üye tarafından idari davaya konu olacak kesin ve yürütülmesi gereken bir işlem olup olmadığı, yönünden inceleneceği, 15/1-b maddesinde ise idari davaya konu olacak kesin ve yürütülmesi gereken bir işlem olmaması durumunda davanın reddine karar verileceği hükme bağlanmıştır", ÇAKALLI, ss: 173 -174

<sup>485</sup> ÇAPTUĞ, s. 174.

<sup>486</sup> ÇAPTUĞ, s. 177.

## f) Yürütmenin Durdurulması Kararı Verilememesi

Genel idari işlemlere karşı idari yargı yerinde dava edileceği ve yargılamada yürütmenin durdurulması kararı verilebilecektir. Anayasamızın 13. maddesi çerçevesinde idari tüm işlem ve eylemleri yargı denetimine tabidir.

Diğer yandan Anayasa Mahkemesinin 27.02.2014 tarih ve 2012/87 E. ve 2014/5 K. sayılı kararı ile 6306 sayılı Kanunun 6. maddesi 9. fıkrası ikinci cümlesinde düzenlenmiş olan 6306 sayılı Kanunun uyarınca yapılacak kentsel dönüşüm uygulamalarında yürütmenin durdurulması kararı verilemeyeceği yönündeki düzenlemenin yürütmesini durdurmuştur<sup>487</sup>. 6306 sayılı Kanun uyarınca yapılacak uygulamalarda kentsel dönüşüm uygulamalarının daha hızlı bir şekilde yapılması ve dönüşüm işlemlerinin can ve mal güvenliğini ilgilendirdiği gerekçeleri ile bu anlamdaki dönüşüm uygulamalarında yürütmenin durdurulması kararı verilmemesi düzenlenmiştir.

## E- RİSKLİ YAPININ TAPU KÜTÜĞÜNE İŞLENMESİ

Riskli yapı raporunun yapılan değerlendirme neticesinde bir eksikliği bulunmadığı takdirde, tespit tarihinden itibaren en geç 10 iş günü içinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve idare tarafından yapının tescil edilmiş olduğu tapu müdürlüğünde taşınmazın kayıtlı olduğu sicilin beyanlar hanesine<sup>488</sup> yapının riskli

<sup>487</sup> Anayasa Mahkemesinin 27.02.2014 tarih ve 2012/87 E. ve 2014/5 K. Sayılı ilamı ile verilen kararı, RG. 01.03.2014, S. 28928.

<sup>488</sup> “Tapu kütüğünün ‘Beyanlar’ sütununa yapılacak ‘beyanlarla’ (Ameldung; réquisition), bazı hususların tapu kütüğünde gösterilmesi amaçlanır. Örneğin, malikin istemi üzerine ‘bir taşınmazın eklentileri’nin veya ‘taşınmazın mülkiyetine ilişkin kamu hukuku kısıtlamalarının’ beyanlar sütununa yazılması mümkündür. (TMK m. 1012; Tapu Sicil Tüzüğü, m. 60-64, karşı. İsviçre MK. M.963 ). Böylece, taşınmaz üzerindeki mülkiyet hakkının kapsamı ve hakla ilgili kısıtlamalar bakımından ilgililerin bilgilendirilmesi sağlanmış olur. Kentsel dönüşüm bakımından tapu kütüğünde, yapının riskli olduğuna ilişkin ‘beyan’la, riskli bir yapının edinilmesi bakımından iyi inançlı üçüncü kişilerin korunmasının amaçlandığı söylenebilir. (Karş. TMK m. 1020 ve 1023). Teknik bir hukuki kavram olan 1926 tarihli eski TMK’ında olduğu gibi; yeni TMK tarafından da benimsenmiş bulunan ‘beyan’ sözcüğü yerine ‘belirtme’ sözcüğünün kullanılması kentsel dönüşümle ilgili düzenlemeyi hazırlayanların ‘özensizliğinin’ tipik bir görünümünden biridir”, ÖZSUNAY, s. 18.



olduğu konusu yazılacaktır. 6306 sayılı Kanunun 3. maddesi 2. fıkrası uyarınca tapu müdürlüğüne ilgili tapu maliklerine durum tebliğ edilecektir<sup>489</sup>.

### III- RİSKLİ YAPININ YIKTIRILMASI

Risk altındaki yapıların yıkılması 6306 sayılı Kanun yıkım halinde, arsa haline gelen taşınmazda « yeniden bina yaptırılması » konusundaki inisiyatifi yapı maliklerine tanımıştır. Kanunun 6/1 maddesinde paydaşlar tapu sicilinde maliklik durumuna göre arsa pay sahipliğine göre belirlenmektedir<sup>490</sup>. Bu gibi durumlarda yeniden bina yaptırılmasına arsadaki pay sahiplerinin 2/3 paydaşların vereceği kararla binaların yıkılmasına karar verilir<sup>491</sup>.

Hak sahiplerinin taşınmaz üzerindeki aynı hakları kentsel dönüşüm ile etkilendiğinden müştereken karar almaları gerekmektedir. Ancak tarafların uzlaşmalarını durumunda kanun koyucu diğer kat mülkiyeti kanununda ayrılarak 2/3 çoğunluğun kararını aynı haklara ilişkin karar almanın yolunu açmıştır. Yine uygulama yönetmeliğinin 15/2. Maddesinin de tapuda kayıtlı hak sahiplerinin binanın yenilenmesi konusunda ittifak edememeleri durumunda maliklerden birinin istemi

<sup>489</sup> ÖZSUNAY, ss: 17 – 18.

<sup>490</sup> 6306 Sayılı Kanunun 6/1. Maddesi; “Üzerindeki bina yıkılarak arsa hâline gelen taşınmazlarda daha önce kurulmuş olan kat irtifakı veya kat mülkiyeti, ilgililerin muvafakatleri aranmaksızın Bakanlığın talebi üzerine ilgili tapu müdürlüğüne re’sen terkin edilerek, önceki vasfı ile değerlendirilerek bulunularak veya malik ile yapılan anlaşmanın şartları tapu kütüğünde belirtilerek malikleri adına payları oranında tescil edilir. Bu taşınmazların sicilinde bulunan taşınmazın niteliği, aynı ve şahsi haklar ile temlik hakkını kısıtlayan veya yasaklayan her türlü şerh, hisseler üzerinde devam eder. Bu şekilde belirlenen uygulama alanında cins değişikliği, tevhit ve ifraz işlemleri Bakanlık, TOKİ veya İdare tarafından re’sen yapılır veya yaptırılır. Bu parsellerin malikleri tarafından değerlendirilmesi esastır. Bu çerçevede, parsellerin tevhit edilmesine, münferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılmasına, yeniden bina yaptırılmasına, payların satışına, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesine sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir. Bu karara katılmayanların bağımsız bölümlerine ilişkin arsa payları, Bakanlıkça rayiç değeri tespit ettirilerek bu değerden az olmamak üzere anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılır. Bu suretle paydaşlara satış gerçekleştirilemediği takdirde, bu paylar, Bakanlığın talebi üzerine, tespit edilen rayiç bedeli de Bakanlıkça ödenmek kaydı ile tapuda Hazine adına resen tescil edilir ve yapılan anlaşma çerçevesinde değerlendirilmek üzere Bakanlığa tahsis edilmiş sayılır veya Bakanlıkça uygun görülenler TOKİ’ye veya İdareye devredilir. Bu durumda, paydaşların kararı ile yapılan anlaşmaya uyularak işlem yapılır”, (<http://www.csb.gov.tr/gm/altyapi/index.php?Sayfa=sayfa&Tur=banner&Id=114>) Erişim: 26.06.2015.

<sup>491</sup> ÖZSUNAY, s. 25.

üzerin toplantıya çağıracağı düzenmiştir. Yönetmeliğin 15/2. Maddesin de noter vasıtasıyla davet düzenlenmemiştir<sup>492</sup>. Ancak ispat hukuku bakımından noter vasıtasıyla tebligatların yapılması yahut iadeli taahhütlü mektupla toplantı davetini yapılması gerekmektedir. Taraflar arasında sonradan oluşacak ihtilafların halli konusunda HMK. 190. maddesi kapsamında mahkeme önünde iddianın ispatı<sup>493</sup> açısından noter marifetiyle ya da iadeli taahhütlü yapılacak tebligat ve bildirimlerin hak sahipleri toplantısı ve alınan kararlarının uygulamasını kolaylaştıracaktır.

«Görüldüğü gibi, Yönetmelik 2/3'nin karar vermesinden söz etmektedir. Karar, 'çok taraflı bir hukuksal işlem' olup 2/3'ün karar alabilmesi için, daire ya da kat maliklerinin usulüne uygun olarak bir toplantı yapmaları ; konuyu görüşmeleri ve durumun açıklığı kavuşturulmasında sonra karar alınması gerekmektedir»<sup>494</sup>. Hak sahiplerinin toplantıya katılmaları ya da sahibi oldukları hisse 'ayni hakları' <sup>495</sup> bakımından karar alınacağı için kanunda noter marifetiyle toplantıya çağırının düzenlenmemesi Özsunay tarafından eleştirilmektedir<sup>496</sup>. Bu eleştiriye tarafımızca da iştirak edilmektedir. Mülkiyet hakkına ilişkin yapılan ayni hak geçişlerinde gerek 2942 Kamulaştırma Kanunu gerekse de 2644 sayılı Tapu Kanununun özel düzenlemeler getirilerek mülkiyet geçişleri özel olarak düzenlenmiştir. Yine ilgisine yapılacak ayni hakları ilgilendirilen bildirimlerin noter vasıtasıyla yapılması gerektiği vurgulanmıştır.

Yargıtay 5. Hukuk Dairesi Kamulaştırma Kanununun kapsamında yapılacak tebligatların noter marifetiyle ve usulüne uygun yapılmasını aramaktadır. 2942 Sayılı

---

<sup>492</sup> ÖZSUNAY, s. 25.

<sup>493</sup> HMK 190. Maddesinde ispat külfeti; "İspat yükü, kanunda özel bir düzenleme bulunmadıkça, iddia edilen vakiya bağlanan hukuki sonuçtan kendi lehine hak çıkaran tarafa aittir." Şeklinde düzenlenmiştir.

<sup>494</sup> ÖZSUNAY, s. 26.

<sup>495</sup> "Maddi mallar üzerinde mutlak haklar : Yeryüzünde mevcut olan, elle tutulabilen ve bir cismi olan varlıklar maddi malları teşkil eder. «Şey», «eşya» ve «ayn» kelimeleriyle ifade olunabilen bu maddi mallar üzerindeki haklara 'ayni haklar' denilir." CANSEL, Erol / İNAN, Ali Naim, 'Ayni Hak Kavramı Taksimi ve Eşya Hukukunun Konusu,' Ankara Üniversitesi, Hukuk Fakültesi Dergisi, s. 347 (<http://auhf.ankara.edu.tr/dergiler/auhfd-arsiv/AUHF-1964-21-01-04/AUHF-1964-21-01-04-Cansel-Inan.pdf>) Erişim: 26.06.2015.

<sup>496</sup> ÖZSUNAY, ss: 25 – 26.

Kamulaştırma Kanununun 13. maddesi ve 25. maddesinde<sup>497</sup> belirtilen ilkelere aykırı olarak 7201 sayılı Tebligat Kanunu'ndaki esaslara riayet edilemeden yapılan tebligatı geçerli kabul etmemektedir<sup>498</sup>.

Kentsel dönüşüm uygulaması adına yapılan ve taşınmazdaki hak sahipleri toplantısı mülkiyetin aynına ilişkin ve mülkiyet geçişleri sağlayacak etkili işlemdir. Bu sebeple hak sahiplerine yapılacak tebligatın noter marifetiyle yapılması gereklidir. Taşınmazdaki mülkiyetin özünü<sup>499</sup> etkileyecek şekilde alınacak karara hak sahibi hissedarların katılmaması ya da noter marifetiyle bilgilendirme yapılmadan toplanabilmesi önemli bir handikaptır.

## A- GENEL OLARAK

6306 Sayılı Kanunun uyarınca yapılacak kentsel dönüşüm uygulama alanındaki hak sahiplerinin birlikte karar vermelerini düzenlemektedir. Ancak tarafların uzlaşmamaları durumunda kentsel dönüşüm uygulamasının sürüncemede kalmaması ve afet riski altındaki alanların hızlı bir şekilde çözüme kavuşturulması

<sup>497</sup> “Dava, kamulaştırma bedelinin artırılması istemine ilişkindir. Mahkemece, 4650 sayılı Kamulaştırma Kanununa göre, kamulaştıran idare tarafından kamulaştırma bedelinin mahkemece tespiti ve idare adına taşınmazın tescili davası açılabilmesi, bu nedenle de davacının, dava hakkı bulunmadığından bahisle davanın reddine karar verilmiş, hüküm davacı tarafından temyiz edilmiştir. Dava konusu taşınmazın 19.6.1996 tarihli kararla kamulaştırılmasına karar verilmiş, ihtilafsız bedel mülk sahibi adına bankaya bloke edilmiş, kamulaştırma kararı taşınmaz malikine tebliğ edilmeden, taşınmaza 1.10.1994 tarihinde el atılmıştır. 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 25.maddesine göre hakların kullanılması ve borçların yerine getirilmesi bakımından kamulaştırma işlemi mal sahibi için tebligatla başlar. Bu nedenle davacı tarafından açılan davanın 16.5.1956 gün ve I/6 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı göz önünde tutularak kamulaştırmaz el atmaya dayanan bedel davası olarak nitelendirilip, davanın esasına girilerek hüküm kurulması gerekirken, yazılı şekilde davanın reddine karar verilmesi, Doğru görülmemiştir” Yargıtay 5. HD, T. 17.6.2002, E. 2002/7510, K. 2002/13809, sayılı kararı, (<http://www.turkhukuk sitesi.com/showthread.php?t=22829>) Erişim : 26.06.2015.

<sup>498</sup> “Davalı idare, kamulaştırma kararı almış ve bedeli de bloke ettirmişse de, yapılmış bir kamulaştırma tebligatı olmadığından, davanın, kamulaştırmaz el atmaya dayanan bedel davası olarak nitelendirilmesi doğrudur. Yargıtay 5. HD.. 12.10.1998 T, E. 1998/10788, ve K.1998/14597 sayılı ilamı, (<http://www.turkhukuk sitesi.com/showthread.php?t=22829>) Erişim: 26.06.2015.

<sup>499</sup> ÖRÜCÜ, Ersin, “Mülkiyet Hakkının Özü” İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, ss: 151 vd., (file:///C:/Users/user/Downloads/4729-13715-1-PB.pdf) Erişim: 26.06.2015.

için 2/3'lik hak sahibinin verdiği karar sonrasında uygulamaya geçmeyi düzenlemiştir.

Yine 6306 sayılı Kanununun 6. maddesinde; « Üzerindeki bina yıkılarak arsa hâline gelen taşınmazlarda daha önce kurulmuş olan kat irtifakı veya kat mülkiyeti, ilgililerin muvafakatleri aranmaksızın bakanlığın talebi üzerine ilgili tapu müdürlüğünce re'sen terkin edilerek, önceki vasfı ile değerlendirilerek bulunularak veya malik ile yapılan anlaşmanın şartları tapu kütüğünde belirtilerek malikleri adına payları oranında tescil edilir. Bu taşınmazların sicilinde bulunan taşınmazın niteliği, aynı ve şahsi haklar ile temlik hakkını kısıtlayan veya yasaklayan her türlü şerh, hisseler üzerinde devam eder. Bu şekilde belirlenen uygulama alanında cins değişikliği, tevhit ve ifraz işlemleri Bakanlık, TOKİ veya İdare tarafından re'sen yapılır veya yaptırılır. Bu parsellerin malikleri tarafından değerlendirilmesi esastır. Bu çerçevede, parsellerin tevhit edilmesine, münferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılmasına, yeniden bina yaptırılmasına, payların satışına, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesine sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir. Bu karara katılmayanların bağımsız bölümlerine ilişkin arsa payları, Bakanlıkça rayiç değeri tespit ettirilerek bu değerden az olmamak üzere anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılır. Bu suretle paydaşlara satış gerçekleştirilemediği takdirde, bu paylar, Bakanlığın talebi üzerine, tespit edilen rayiç bedeli de Bakanlıkça ödenmek kaydı ile tapuda Hazine adına re'sen tescil edilir ve yapılan anlaşma çerçevesinde değerlendirilmek üzere Bakanlığa tahsis edilmiş sayılır veya Bakanlıkça uygun görülenler TOKİ'ye veya İdareye devredilir. Bu durumda, paydaşların kararı ile yapılan anlaşmaya uyularak işlem yapılır».

6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği'nin <sup>500</sup> 15. Maddesi 2. Fıkrasında ve « a » bendinde; « Riskli yapılarda, Kanununun 6 ncı maddesinin birinci fıkrası uyarınca, parsellerin tevhit edilmesine, münferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılmasına, yeniden bina yaptırılmasına, payların satışına,

---

<sup>500</sup> RG. 15.12.2012, S. 28498.

kat karşılığı veya hasılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesine esas karar alınmak üzere, yöneticinin veya denetçinin veya kat maliklerinin üçte birinin istemi üzerine, noter vasıtası ile yapılacak tebligat ile kat malikleri kurulu toplantıya çağrılır. « a » Bu toplantıda yürütülecek uygulamalar konusunda bütün maliklerce oybirliği ile anlaşma sağlanamaması halinde, öncelikle riskli yapının değeri, Sermaye Piyasası Kuruluna kayıtlı olarak faaliyet gösteren lisanslı değerlendirme kuruluşlarına tespit ettirilir ve bu değer gözetilerek oybirliği ile anlaşmaya çalışılır».

Kanun Uygulama Yönetmeliği ; «b) (a) bendinde ; « Belirtilen usule göre oybirliği ile anlaşma sağlanamaması durumunda, yapılacak uygulamaya sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir. Bu karar tutanağa bağlanır ve toplantıda bulunan bütün kat maliklerince imzalanır. En az üçte iki çoğunluk ile alınan karar, karara katılmayanlara ve kat malikleri kurulu toplantısına iştirak etmeyenlere noter vasıtasıyla tebliğ edilir ve bu tebliğde, onbeş gün içinde bu kararın kabul edilmemesi halinde bağımsız bölümlerine ilişkin arsa paylarının, Bakanlıkça tespit edilecek rayiç değerden az olmamak üzere anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılacağı, bu suretle paydaşlara satış gerçekleştirilemediği takdirde, bu payların, rayiç bedeli Bakanlıkça ödenmek kaydı ile tapuda Hazine adına re'sen tescil edileceği bildirilir».

## **B- ACELE KAMULASTIRMA**

6306 sayılı Kanununun 6. maddesinde; «Üzerindeki bina yıkılmış olan arsanın maliklerine yapılan tebligatı takip eden otuz gün içinde en az üçte iki çoğunluk ile anlaşma sağlanamaması hâlinde, gerçek kişilerin veya özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetindeki taşınmazlar için Bakanlık, TOKİ veya İdare tarafından acele kamulaştırma yoluna da gidebilir. Bu Kanun uyarınca yapılacak olan kamulaştırmalar, 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 3'üncü maddesinin ikinci fıkrasındaki iskân projelerinin gerçekleştirilmesi amaçlı kamulaştırma sayılır ve ilk taksit ödemesi, mezkûr fıkraya göre belirlenen tutarların beşte biri oranında yapılır. Tapuda mülkiyet hanesi açık olan taşınmazlar ile mirasçısı belirli olmayan, kayyım tayin edilmiş, ihtilafı veya üzerinde sınırlı aynı

hak tesis edilmiş olan taşınmazların kamulaştırma işlemleri aynı madde hükümlerine tabidir. Bakanlık, TOKİ veya İdare; kamulaştırma işlemlerinin yürütülmesi için mirasçılık belgesi çıkartmaya, kayyım tayin ettirmeye veya tapuda kayıtlı son malike göre işlem yapmaya yetkilidir». Yapılan düzenleme ile 2/3 çoğunluk sağlanamadığı durumlarda acele kamulaştırma yolu düzenlenmiştir. Riskli yapı ve alanların idare tarafından çözüm üretmesi adına Bakanlar Kurulu tarafından alınan acele kamulaştırma ile tıkanan süreci aşma hedeflenmiştir.

Acele kamulaştırma 2942 Kamulaştırma Kanununun 27. maddesinde; «Madde 27 – 3634 sayılı Milli Müdafaa Mükellefiyeti Kanununun uygulanmasında yurt savunması ihtiyacına veya aceleliğine Bakanlar Kurulunca karar alınacak hallerde veya özel kanunlarla öngörülen olağanüstü durumlarda gerekli olan taşınmaz malların kamulaştırılmasında kıymet takdiri dışındaki işlemler sonradan tamamlanmak üzere ilgili idarenin istemi ile mahkemece yedi gün içinde o taşınmaz malın (Değişik ibare: 24/4/2001 - 4650/15 md.) 10'uncu madde esasları dairesinde ve 15'inci madde uyarınca seçilecek bilirkişilerce tespit edilecek değeri, idare tarafından mal sahibi adına (Değişik ibare: 24/4/2001 - 4650/15 md.) 10'uncu maddeye göre yapılacak davetiye ve ilanda belirtilen bankaya yatırılarak o taşınmaz mala el konulabilir. (1) Bu Kanunun 3'üncü maddesinin 2'nci fıkrasında belirtilen hallerde yapılacak kamulaştırmalarda yatırılacak miktar, ödenecek ilk taksit bedelidir». Acele kamulaştırma yolu ile kentsel dönüşüm uygulamalarının yapılması tarafların uzlaşma ile uygulamaya ; kentsel dönüşüm sözleşmesini yapamamaları durumunda ise sisteme çözüm yolu olarak öngörülmüştür<sup>501</sup>.

<sup>501</sup> Danş. 6. D. T.26.11.2011, E. 2009/10848, K. 2011/4020; "... Dosyanın incelenmesinde; uyuşmazlık konusu taşınmazların bulunduğu alanın Çorum Belediye Meclisi'nin 01.07.2008 günlü, 13 sayılı kararı ile kentsel dönüşüm ve gelişim alanı olarak belirlendiği, Çorum Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nce İçişleri Bakanlığı'na yazılan 01.06.2009 günlü, 2366-3018 sayılı yazı ile proje alanının tahliyesi, proje kapsamında yürütülen yapım çalışmalarının başlatılması ile sonuçlandırılmasına yönelik işlemlerin bir an önce tamamlanması için acele kamulaştırma kararı alınmasına ihtiyaç duyulduğundan bahisle 2942 sayılı Kanun'un 27. maddesi uyarınca Bakanlar Kurulu kararı alınmasının sağlanmasının istenildiği, bu doğrultuda, dava konusu 24.08.2009 günlü, 2009/15396 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile taşınmazların, 'Çorum, Merkez Kentsel Yenileme (Gecekondu Dönüşüm) Projesi' alanı içinde kalmaları nedeniyle Çorum Belediyesi tarafından 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 27. maddesi uyarınca acele kamulaştırılmasına karar verildiği anlaşılmaktadır. Uyuşmazlık konusu olayda, 5366 sayılı Kanun ve Uygulama Yönetmeliğinin yukarıya alınan

Normal şartlar altında özel mülkün kamuya mal edilmesi 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nda belirtilen usul ve esaslar dahilinde yapılması gerekmektedir. Ancak acele kamulaştırma yolu ile kentsel dönüşüm uygulaması yapılması, üzerindeki bina yıkılmış olan arsanın maliklerine yapılan tebligatın 30 gün içinde en az 2/3 çoğunlukla anlaşma sağlanmadığı takdirde gidilebilmektedir<sup>502</sup>. Yine, acele kamulaştırma için Kamulaştırma Kanunu'nun 27. maddesinde bazı koşullar öngörülmüştür. Buna göre, bu karar 3634 sayılı Kanun'un uygulanmasında yurt savunması ihtiyacına veya aceleliğine Bakanlar Kurulu'nca karar verilmesi veya olağanüstü durumlarda özel kanunlarda öngörülmesi halinde verilebilir<sup>503</sup>.

« 6306 sayılı Kanun afet riski gibi olağanüstü bir durumu ilgilendiren bir kanun olduğu ve tartışmalara yol açmayacak şekilde bu kararın Bakanlar Kurulu'nca verilmesi öngörüldüğü için yerinde bir düzenleme olmuştur. Ancak, Bakanlar Kurulu vereceği acele kamulaştırma kararlarında bu hususları belirtmesi gerekir. Yani, Bakanlar Kurulu'nun acele kamulaştırma kararında 'acelelik hali'ni somut olarak belirtmesi, dolayısıyla yapılacak kamulaştırmalar bakımından sınırlı bir çerçeveye çizip, konu yönünden sınırlama yapması gerekmektedir. Aksi durumda, işlem, mülkiyet hakkı ile sınırlandırılması arasındaki dengeyi neden göstermeden zedeleyecektir. Bu durumda 'belirlilik' ve 'öngörülebilirlik' ilkelerine dolayısıyla hukuk devleti ilkesine aykırı olacaktır»<sup>504</sup>.

Nitekim acele kamulaştırma ayrı bir düzenleme ile 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunun'da belirlenen usul dışında usule ilişkin hususların sonradan ikmal edilmek üzere getirilmiş bir düzenlemedir. Acele kamulaştırma durumunda Bakanlar Kurulu

---

maddeleri uyarınca tespit ve ilan edilen bir yenileme alanı mevcut olmadığı gibi, 5393 sayılı Belediye Kanununun 73. maddesi uyarınca kentsel dönüşüm projesi uygulanabilmesi için aranan koşulların varlığının tek başına acele kamulaştırma yapılması için yeterli olmadığı, dava konusu Bakanlar Kurulu kararında 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 27. maddesinde öngörülen acele kamulaştırma prosedürünün uygulanması için gerekli olan olağanüstü durumların ve bu yönetime başvurulması ile amaçlanan kamu yararının somut olarak ortaya konulmadığı sonucuna varılmıştır..." gerekçesiyle Bakanlar Kurulu kararı iptal edilmiş ve kentsel dönüşümde yapılan acele kamulaştırma usulünde kamu yararı kavramının somutlaştırılması ve belirlenmesinin gerekliliği vurgulanmıştır, ÇAKALLI, s. 232

<sup>502</sup> ÖZSUNAY, s. 27.

<sup>503</sup> AVCI " Mülkiyet Hakkının Sınırlandırılması", s. 198.

<sup>504</sup> AVCI "Mülkiyet Hakkının Sınırlandırılması", s. 198.

tarafından alınan karar çerçevesinde ilgili idare taşınmazın bulunduğu yer asliye hukuk mahkemesinde bilirkişi marifetiyle değerlendirme yapılarak, bedel bloke edilmektedir. 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 10. maddesinde belirlenen uzlaşmaya davet, sonrasında tarafların uzlaşma ya da uzlaşmama durumuna göre bedel tespiti ve tescil davasındaki usul kuralları acele kamulaştırma usulünde uygulanmamaktadır. Bu yönüyle tarafların davaya katılmaması, taşınmazın bedelinin belirlenmesi, keşif ve bedel tespitine ilişkin dahilinin olmaması önemli sakıncaları barındırmaktadır.

Anayasamızın 36. maddesinde düzenlenmiş olan; «Hak Arama Hürriyeti; herkes, meşru vasıta ve yollardan faydalanmak suretiyle yargı mercileri önünde davacı veya davalı olarak iddia ve savunma ile adil yargılanma hakkına sahiptir. Hiçbir mahkeme, görev ve yetkisi içindeki davaya bakmaktan kaçınmaz» anlamına gelir. Hak arama özgürlüğünü kısıtladığı, kişilerin davacı ve davalı sıfatı ile mahkeme huzurunda temsil edilmeksizin hakkında verilen mahkeme tespit kararına razı olmak durumunda kalması sakınca oluşturur. Diğer önemli bir sakınca da, mahkeme heyeti vasıtasıyla yapılan keşif ve bilirkişi incelemesi neticesinde hazırlanan rapor sonrasında açıklacak itirazlarda hakim karar çerçevesinde bedel tespiti yapıldığı yönden aksi yönde farklı bir rapor çıkmamaktadır. Bu da hak arama özgürlüğünü ve neticesi itibarıyla mülkiyet hakkının özünü zedelemektedir.

### **C- KAT MÜLKİYETİNE TABİ TASINMAZLARIN BULUNDUĞU DÖNÜŞÜM ALANLARINDA YAPILACAK BAZI UYGULAMALAR**

Kat mülkiyetine konu taşınmazların dönüşüm alanlarına rastlaması durumunda hak sahipliği ve mülkiyet hakkının karşılığının tespiti yönünde davalar açılması, yine arsa paylarında olan hisse paylarındaki hataların düzeltilmesi sözleşme öncesinde yapılması hak sahipleri bakımından faydalı olacaktır. Kat mülkiyetinin tabi taşınmazlar yada 2981 sayılı İmar Affı Kanunu kapsamında ruhsatlandırılan taşınmazların uygulama sözleşmesi öncesinde tarafların bedel tespiti yönünde dava



ikame ederek, hak sahipleri arasında oluşacak ihtilaflarda esas teşkil etmesi bakımından önem taşıyacaktır.

### **1- Kat Mülkiyeti Esasına Göre Kurulmuş Bağımsız Bölümler ve 2981 Sayılı İmar Affı Kanununa Göre Fiili Olarak Kullanılan Taşınmazların Bedelinin Tespiti**

6303 sayılı Kanun kapsamında yapılan ana yapının yıkılması durumunda taşınmazlar arsa tapusuna dönmektedirler<sup>505</sup>. Aynı şekilde 2981 sayılı İmar Affı Kanunu uyarınca ruhsata bağlanan taşınmazlarda fiili kullanım esasına göre daireler hak sahiplerince kullanılmaktadır. İrtifak hakkı kurulmuş binalarda bağımsız bölüm kazanılmış ise, 2981 sayılı Kanunun 16. maddesine 3290 sayılı Kanunla eklenen fıkrada yazılı koşulların gerçekleşmesi halinde, bu bağımsız bölümlere arsa payı verilerek tescil mümkün bulunmaktadır (HGK. 2.3.1994, 845/113)<sup>506</sup>. 2981 sayılı İmar Affı Kanunu uyarınca ruhsatsız ve ruhsata bağlanamayan yapı topluluklarının 2981 sayılı Kanun gereğince ruhsata bağlanmıştır. Tapuda hak sahibi olan hissedarların taşınmazda normal şartlar altında birlikte müşterek mülkiyet esasına göre hisseleri bakımında tasarruf etmektedirler.

Aynı şekilde 634 sayılı Kat Mülkiyet Kanununun uyarınca kat malikleri bağımsız bölümleri bakımının tam tasarruf hakları bulunmaktadır. Bunun yanında ana yapının ortak alanlarını ilgilendiren ve yapıda yapılacak esaslı değişiklikte « KMK, m. 19/II'de yapılan değişiklikten önce, Yargıtay 18. Hukuk Dairesinin anayapının olası bir depreme karşı güçlendirilmesinin zorunlu olması durumunda güçlendirme için tüm daire (kat) maliklerinin rızasının gerekmeyeceğine ilişkin birçok kararı bulunmaktaydı. 14.04.1983 tarihli ve 2814 sayılı Kanunla KMK, m. 19/II.'de yapılan değişiklik, 1999 depremi sonrasında yapılarını güçlendirmek

<sup>505</sup> ÖZSUNAY, s. 28.

<sup>506</sup> YHGK, 02.03.1994 tarih ve 1994/845 E. ve 113 K. Sayılı ilamında; "3194 sayılı İmar Kanununun göre ruhsata bağlanan ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'na göre bağımsız bölümlere uygulanan hükümler çerçevesinde fiili tasarruf edilen alanın bağımsız bölüm olarak tesciline imkan vermesi durumunda ayrı tasarruf edebilmeyi ve tapuya tescilin mümkün olduğuna karar verilmiştir, (<http://www.ilkerduman.av.tr/makaleoku.aspx?id>) Erişim: 05.07.2015.

isteyen daire (kat) maliklerinin yaşadıkları zorlukların ve çektikleri sıkıntıların giderilmesi amacıyla ve Yargıtay'ın isabetli kararları sonucunda gerçekleşmiştir»<sup>507</sup>. Bu anlamda gerek Kat Mülkiyeti Kanunu gerekse İmar Affı Kanunu uyarınca sahip olduğu mülkiyetin bedelinin tespit edilmesi gerekmektedir. Hak sahiplerinin tasarruf ettikleri alanların tespiti ile bedelinin belirlenmesi gerekmektedir.

## **2- Kentsel Dönüşüm Uygulamasına Esas Taşınmazlardaki Arsa Paylarının Düzeltilmesi**

Kentsel dönüşüm uygulama alanında bulunan taşınmazların önemli sorunlarından biride evvelinde kurulan arsa payları ile fiili kullanım arasındaki oransızlıklar oluşturmaktadır. Taşınmazların depo, mahzen, garaj, vb. alanlara ilişkin kat mülkiyetinin kurulduğu dönemlerde önemli hisse paylarında nispetlilik konusu olmaktadır. Bunun yanında zemin kat daire malikinin yeni inşaat ve dönüşüm projesinde daha kıymetli ticari bağımsız alanlar olması nedeniyle tapudaki hisse nispeti ile dönüşüm uygulaması esnasında yapılacak sözleşme de sorun olarak karşılaşılmaktadır<sup>508</sup>.

Türkiye’de kat mülkiyeti esasına göre kurulan binalarda arsa payı ile bağımsız bölümlerin ekonomik değerleri ile oranlı olarak arsa nispetleri birbirini tutmamaktadır. Genel olarak arsa payları yüklenici firmalar ya da yükleniciler (müteahhitler) tarafından belirlenmektedir. Örneğin taşınmazın arsa payının yarısına

<sup>507</sup> ÖZSUNAY, s. 33.

<sup>508</sup> “Yargıtay 18. HD. Yerleşmiş içtihadına göre; ‘yasa gereğince, arsa paylarının düzenlenmesinin yeniden yapılabilmesinin ilk şartı, arsa paylarının bağımsız bölümlerinin değeriyle oransız olarak belirlenmiş olmasıdır. Bu hususa dayalı istemlerde, mahkeme tüm kanıtları değerlendirerek bağımsız bölümün değeri ile bölüme öngülenen arsa payını karşılaştırıp, denklik sağlamaya çalışmalıdır. Söz konusu işlem yapılırken de, bağımsız bölümlerin cinsi, bulunduğu kat, alanı, ısıtma sistemi, aydınlanması, mimari kullanımı ve konumu, cephesi ve manzarası gibi hususlar değerlendirme için esasa alınır. Değerlendirmeye esas alınacak tarihten sonraki imar durumu ile cins ve manzara değişiklikleri, bakım ve onarım çalışmaları nedeniyle meydana gelen değer artış ve eksilmeler dikkate alınmaz.’ Arsa paylarının yeniden düzenlenmesinde göz önüne alınacak değer, bağımsız bölümlerin kat mülkiyetinin kurulduğu tarihteki değerleridir. Bkz; Yargıtay 18. HD: 01.10.2013 tarihli ve E: 2013/8242, K: 2013/12513 sayılı kararı, 17.02.2009 tarihli ve E: 2008/13132, K: 2009/1268 sayılı kararı, 05.02.2009 tarihli ve E: 2008/10404, K: 2009/700 sayılı kararı, 27.06.2006 tarihli ve E: 2006/2548, K: 2006/5350 sayılı kararı, 13.05.2004 tarihli ve E: 2004/3222, K: 2004/3981 sayılı kararları”, ÖZSUNAY, s. 31.

isabet eden tapu hissesinin garaj alanına ayrıldığı diğer kısımların bağımsız bölüm maliklerine tahsis edildikleri görülmektedir. Yine müteahhit firmalar kendilerine verilen dairelere daha fazla arsa payı verdikleri uygulamada rastlanan durumlardır<sup>509</sup>.

Kat Mülkiyeti Kanununun 3. maddesinde 2814 sayılı Kanunla 13 Nisan 1982 yılında yapılan değişiklikle, « arsa paylarının, bağımsız bölümlerin değeriyle oranlı olarak tahsis edilmediği hallerde, her kat malikine arsa paylarının yeniden düzenlenmesi için mahkemeye başvurabilme... », imkanı tanınmıştır<sup>510</sup>.

Benzer problem 2981 sayılı İmar Affı Kanununun kapsamında ruhsata bağlanmış binalarda da yaşanmaktadır. Kaçak olarak inşa edilen yapının kısmi hisse satışları ile oransız arsa payı dağıtıldığı görülmektedir. Ana gayrimenkul sahibinin ya da müteahhit firmanın arsanın çok büyük hissesini üzerinde tuttuğu küçük hisseler ile bağımsız bölümleri sattığı görülmektedir. Hatta kaçak yapılar bakımında tapuda malik gözüken kişilerin ruhsata bağlanmış bir bağımsız bölümü bulunmaksızın kaçak kısımları kullandığı da uygulamada sıkça rastlanan durumdur. Dolayısı ile bu hisse nispetizliklerine karşı kentsel dönüşüm sözleşmesi yapılmadan evvel, hisse düzeltim davası açılabilir<sup>511</sup>.

### **3- Kentsel Dönüşüm Uygulama Alanında Tapu Tahsis Belgesi Hak Sahiplerinin Durumu**

Tapu Tahsis Belgesi, 2981 sayılı İmar Affı Kanunu uyarınca, Hazine, Vakıflar Genel Müdürlüğü vb. kurumlara ait taşınmazlarda olan işgalli alanlarına ya da gecekondularına, işgal ettiği alanlar bakımından verilen ve şahsi bir hakka dayanan belgedir. Nitekim Yargıtay tapu tahsis belgesinin mülkiyet belgesi olmadığı, sadece şahsi bir hak tesis eden ve ileride tapuya esas teşkil edecek bir belge olarak

---

<sup>509</sup> ÖZSUNAY, s. 30.

<sup>510</sup> ÖZSUNAY, s. 31.

<sup>511</sup> ÖZSUNAY, s. 31.

tanımlamıştır. Ayrıca tapu tahsis belgesi sahibinin şahsına özgülenmiş bir belge olduğu belirtilmiştir<sup>512</sup>.

«Tapu tahsis belgesindeki tahsis miktarı 400 m2 olup, arsa borcu bulunmayan hak sahiplerine belediye meclisince belirlenecek büyüklükte bir konut verilirken, tahsis miktarı 400 m2'den az olan maliklerin eksik arsa oranları, konut sözleşmesi ile belediye meclisince tespit edilecek konut büyüklüğünün inşaat maliyet bedeli oranı üzerinden hesaplanacak bedele, gecekonduya ait arsa borcu da ilave edilerek, toplamdan tesis ve müstemilata ait enkaz bedeli düşülerek borçlandırma yapılacaktır»<sup>513</sup>. 2981 sayılı Kanunun uygulanması çerçevesinde, imarlı sahanın yapılacak uygulamalarla tapuya esas teşkil etmek üzere verilen şahsi bir hak belgesi olan tapu tahsis belgesi, kentsel dönüşüm bölgelerinde uygulamaya katılma imkanı vermektedir.

Tapu tahsisli tesis edilen müstemilat ve ağaçlarında kıymet bedelleri Belediye tarafından oluşturulacak kıymet takdir komisyonunca belirlenecek, maliklere verilecek konutların Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'na yayımlanan inşaat maliyet değerleri üzerinden maliyet bedelleri düşüldükten sonra kalan bedel sözleşme tarihinden itibaren bir sonraki ayda başlayarak taksitle ödenecektir<sup>514</sup>. Kentsel dönüşüm bölgesinde bulunan tapu tahsis belgesi sahibi, hak sahipleri gibi olan kişiler gibi, kaçak yapı, 2981 sayılı İmar Affı Kanunu, 3290 sayılı Kanunla Değişik ve 3366 Sayılı Kanunla Değişik Kanun çerçevesinde yapılmış yapılar ve 01.01.2000 tarihinden evvel söz konusu yapıyı yaptığını belgeleyen hak sahipleri 6306 sayılı Kanun'dan faydalanacaklardır<sup>515</sup>.

---

<sup>512</sup> Yargıtay 14. HD, T : 14.07.2005 , E: 2005/06052, K: 2005/07244; " Dava, tapu tahsis belgesine dayalı tapu iptali ve tescil isteğine ilişkindir. Hukuk Genel Kurulu'nun 04.12.1996 tarihli ve 1996/14-763-864 sayılı kararında da belirtildiği gibi, tapu tahsis belgesi bir mülkiyet belgesi olmayıp yalnızca fiili kullanmayı belirleyen ve ilgisine kişisel hak sağlayan bir zilyetlik belgesidir", (<http://www.turkhukuksitesi.com/showthread.php?t=26959>) Erişim: 06.03.2016.

<sup>513</sup> ÜSTÜN, s. 94.

<sup>514</sup> ÜSTÜN, s. 94.

<sup>515</sup> ÜSTÜN, ss: 94 – 95.

Tapu tahsis belgesi sahibi bina malikleri de taşınmazdaki haklarının imarlı sahaya rastlayan yerleri bakımından kentsel dönüşüm uygulamasına katılabileceklerdir. Tapu tahsis belgesinin dayanak oluşturduğu işgalli kısımlar 2981 sayılı İmar Affı Kanunu uyarınca belediye ya da valiliklerce yapılacak uygulama ile hak sahibine satılacak alanlardır. Her ne kadar tapu tahsis belgesi tapu olmasa da hak sahibine ileride yapılacak uygulamada tapuya esas teşkil etmek üzere zilyetlik hakkı veren bir belgedir. Dolaysı ile 6306 sayılı Kanunun aynı hak ve irtifak hakları da dahil olmak üzere hak sahiplerine yeni oluşacak bağımsız bölümlerden alma ve hak sahibi olma hakkı vermiş olması nedeniyle uygulama bölgesinde hak sahipliği bulunmaktadır. Ancak bu husus 6306 sayılı Kanununda açık olarak düzenlenmemiştir.

#### **IV- 6306 SAYILI KANUN UYARINCA KİRA YARDIMI YAPILMASI VE FİNANSMAN DESTEĞİ VERİLMESİ**

##### **A- 6306 SAYILI KANUNUN UYARINCA KİRA YARDIMI YAPILMASI**

6306 sayılı Kanun Uygulama Yönetmeliği'nin 16. maddesi gereğince; «(1) Anlaşma ile tahliye edilen uygulama alanındaki yapılar ile uygulama alanı dışındaki riskli yapıların maliklerine tahliye tarihinden itibaren konut ve işyerlerinin teslim tarihine veya ilgili kurumca belirlenecek tarihe kadar, mümkün olması hâlinde geçici konut veya işyeri tahsisi, mümkün olmaması hâlinde ise, Bakanlıkça kararlaştırılacak aylık kira yardımı yapılabilir. Kira yardımı aylık 600 Türk Lirasını, yardım süresi ise, 18 ayı geçemez. Aylık kira bedeli, her yıl Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayımlanan Tüketici Fiyatları Endeksi oranında güncellenir. (2) Yapılacak kira yardımının ilk beş aya kadar olan kısmı, taşınma masrafları da dikkate alınarak peşin olarak ödenebilir. (3) Birinci fıkrada belirtilen yapılarda kiracı veya sınırlı aynî hak sahibi olarak ikamet edenlere veya işyeri işletenlere, Bakanlıkça belirlenecek oranda defaten kira yardımı yapılabilir» şeklinde düzenlenmiştir.

Kira yardımlarının ilk beş aya kadar olan kısmı taşınmaz masrafları dikkate alınarak idare tarafından peşin ödenebilir<sup>516</sup>.

Uygulama alanında riskli alan veya rezerv alanı belirlenmesine ilişkin karar ve tapu belgesine istinaden başvurular ilgili kuruma yapılır. Uygulama alanında kira yardım talebinin uygulamayı yapan idare veya TOKİ'nin uygun görülmesi ve onaylanmak üzere Bakanlığa gönderilmesi üzerine, ilgililerine ödenmek üzere dönüşüm projeleri özel hesabından yapılacak kira yardımları idare ve TOKİ hesabına yatırılmak suretiyle ilgililerine ödeme yapılmaktadır<sup>517</sup>.

Uygulama alanı dışında bulunan riskli yapılarda, riskli yapı tespitine ilişkin rapor ve tapu belgesine istinaden Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne yapılacak başvuru neticesinde kira yardımı yapılmaktadır<sup>518</sup>. Uygulama alanı dışındaki riskli yapılarda kira yardımı talebinin ilgili müdürlükçe uygun görülmesi ve onaylanması üzerine Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na gönderilmesi üzerine, dönüşüm projeleri özel hesabından yapılacak kira yardımları doğrudan riskli yapı maliklerinin hesabına yapılmaktadır<sup>519</sup>.

Kira yardımları yapılmak suretiyle 6306 sayılı Kanun ve Uygulama Yönetmeliği'nde dönüşüm alanındaki yapı sahiplerine finansal destek verilmek suretiyle dönüşüm alanındaki hak sahiplerinin yaşayabileceği mağduriyetler giderilmeye çalışılmıştır. Nitekim uygulama yönetmeliğinin irdelenmesinde hak sahipliği sıfatı tapu malikliğinden geniş düzenlenerek kentsel dönüşüm önündeki engeller giderilmeye çalışılmıştır.

Uygulama yönetmeliğinin 21. maddesinde ise proje uygulama alanında tesis bulunan taşınmaz maliklerine ve tapu tahsis belgesi sahibi hak sahiplerine ve gecekondulara sahiplerine de kira yardımında bulunulacağı düzenlenmiştir. Talep

---

<sup>516</sup> SEZER / BİLGİN, s. 389.

<sup>517</sup> BAYKARA, S. Tunahan, Kentsel Dönüşümde Finansal Destekleme ve Mali İşlemler Rehberi, Seçkin Yayınevi, Ankara 2014, s. 40.

<sup>518</sup> SEZER / BİLGİN, s. 389.

<sup>519</sup> BAYKARA, s. 40.

halinde lojman tahsisi yapılabileceği bu durumda da kira yardımının söz konusu olmayacağı düzenlenmiştir. Ayrıca verilecek kira yardımını mağdur etmeyecek şekilde verilecek kira yardımının da hakkaniyetli olması gerekmektedir<sup>520</sup>.

Diğer yandan 6306 sayılı Kanun Uygulama Yönetmeliği'nin 22. maddesi uyarınca konut sözleşmesi yapan hak sahiplerinin sözleşme tarihinden itibaren konut ve müştemilatlarını tahliye ederek 7 gün içerisinde yıkıp boşalttıktan sonra hak sahiplerine taşınmaz enkaz bedelinin de ayrıca ödenmesi gerekmektedir<sup>521</sup>.

## **B- KENTSEL DÖNÜŞÜME FİNANSMAN DESTEĞİ VERİLMESİ**

### **1- Kentsel Dönüşüm Alanında Kullanılan Kredilere Faiz Desteği Verilmesi**

Kentsel dönüşüm alanlarında dönüşümün sağlıklı bir şekilde gerçekleşmesi için kanun özel destekleme imkanları sunmuştur. Kentsel dönüşüm alanındaki hak sahiplerinin gecekondular, kaçak yapı sahipleri gibi yine imkansızlıklar nedeniyle plansız yapılanmada dönüşüm kapsamında giren ve rezerv yapı alanındaki riskli yapı hak sahiplerinin faiz desteği verilmek suretiyle kredi kullanma imkanı getirilmiştir. 6306 sayılı Kanun 7. maddesi 6. fıkrasında; « Bu kanun kapsamında sağlanması öngörülen krediler ile dönüşüm faaliyetleri kapsamında yapılacak konutlara ilişkin, hak sahiplerince bankalardan kullanılacak kredilere dönüşüm projeleri özel hesabından karşılanmak üzere faiz desteği verilebilir. Bu işlemlere ve verilecek desteğe ilişkin usul ve esaslar Hazine Müsteşarlığı'nın bağlı bulunduğu Bakanın teklifi üzerine Bakanlar Kurulu'nca belirlenir» düzenlemesi ile dönüşüm alanındaki yapı sahiplerine kredi ve kullanılacak kredinin faizinin kamu tarafından karşılanması düzenlenmiştir.

---

<sup>520</sup> ÜSTÜN, s. 98.

<sup>521</sup> ÜSTÜN, s. 98.

Aynı dönüşüm projesine idare tarafından hem kira yardımı hem de faiz desteği birlikte yapılamaz. Kira yardımından faydalanan faiz desteğinden, faiz desteğinden faydalanan kira yardımından faydalanamaz<sup>522</sup>.

Finansal desteğe ilişkin 6306 sayılı Kanun Uygulama Yönetmeliği'nin 16. maddesi, 6. fıkrasında ; « Kanun kapsamında kredi kullanacak gerçek veya tüzel kişilerin bankalardan kullanacağı kredilere; Hazine Müsteşarlığının bağlı bulunduğu Bakanın teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca belirlenen oranlarda dönüşüm projeleri özel hesabından karşılanmak üzere faiz desteği verilebilir. Faiz desteği verilebilmesi için tahliye tarihinden itibaren en geç bir yıl içinde kredi almak üzere Bakanlıkla protokol imzalamış bankalara başvurulmuş olması gerekir. Yine uygulama yönetmeliğinin 7. maddesinde; dönüşüm projeleri özel hesabından aynı kişiye hem kira yardımı ve hem de faiz desteği yapılamaz. Kira yardımından faydalananlar faiz desteğinden, faiz desteğinden faydalananlar ise kira yardımından faydalanamaz » düzenlemesi ile kanundaki finansal destek düzenlemesi kuvvetlendirilmiştir.

Faiz ve finansal destek için 25.07.2014 tarihli yönetmelik değişikliğinden önce faiz desteği için başvuru süresi öngörülmezken, değişiklikle; «faiz desteği verilebilmesi için tahliye tarihinden itibaren en geç bir yıl içinde kredi almak üzere Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile protokol imzalamış bankalara başvurulmuş olması gerekmektedir». Getirilen bu düzenleme ile faiz desteğine en geç bir yıl içinde başvurulmuş olması koşulu getirilerek, kentsel dönüşüm alanındaki suistimallerin önüne geçilmeye çalışılmıştır. 6306 sayılı Kanunun 7. maddesinde düzenlenen faiz desteğinin usulünün Bakanlar Kurulu kararı<sup>523</sup> ile hangi esaslar dahilinde yapılacağı belirlenmiştir.

2012/3803 sayılı Bakanlar Kurulu Kararına ekli 6306 sayılı Kanun Kanun Kapsamında Hak Sahiplerince Bankalardan Kullanılacak Kredilere Sağlanacak Faiz Desteğine İlişkin Karar'da faiz desteği ; 'Bu karar kapsamında bankalardan

<sup>522</sup> 6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği 6. Maddesi düzenlenmesi kapsamında faiz desteği ile kira yardımından aynı anda faydalanılamaz. SEZER / BİLGİN, s. 389.

<sup>523</sup> RG. 13.10.2012, S. 28440.



sağlanacak kredilere tahakkuk edecek faiz ödemelerinin, bu kararda yer alan oranlar çerçevesinde dönüşüm projeleri özel hesabından karşılanacak tutarını' ifade eder şekilde tanımlanmıştır. Söz konusu kararda ayrıca banka ifadesinden Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile protokol imzalaması kaydıyla kredi sağlayacak mevduat ve katılım bankalarını' anlaşılması gerektiği yine Bakanlar Kurulu Kararının 'Genel Esaslar' başlıklı 3. maddesinde 'Bu kararda geçen faiz ibareleri, katılım bankaları tarafından 6306 sayılı Kanun kapsamında sağlanacak fonlar için kar payını ifade eder' düzenlenmesi yapılmıştır. Bakanlar Kurulu kararında ayrıca dönüşüm projeleri özel hesabı ile ilgili olarak '6306 sayılı Kanunun ilgili hükümleri çerçevesinde 07.05.2012 tarih ve 28285 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Kamu Hazinedarlığı Genel Tebliğinin 5. maddesinin 3. fırasında sayılan bankalar nezdinde oluşturulan hesaplar olduğu belirtilmiştir<sup>524</sup>.

Kentsel dönüşüm alanında kullanılacak kredi ve faiz desteği esasları şu şekilde belirlenmiştir ;<sup>525</sup>

- Bakanlık kendisine başvuran bankalarla protokol imzalanmış olması gerekmektedir.
- Banka, kredi başvurularını protokol hükümleri ve bankanın kredilendirme usul, esas ve mevzuatı çerçevesinde değerlendirmesi gerekmektedir.
- Banka kredi vermeyi uygun gördüğü hak sahiplerinin listesini Bakanlığa bildirir. Bakanlıkça başvuru 6306 sayılı Kanun kapsamında değerlendirir.
- Faiz desteğinden yararlandırılacaklar bankaya bildirilir.
- Bankalar tarafından sağlanacak kredilere verilecek faiz desteği ödemeleri, bankanın kullandırılan kredilere ilişkin taksit vadesi sonuna kadar hesaplanan ve her ay kendi kayıtlarına göre kesinleşmiş aylık faiz desteği tutalarını bakanlığa bildirilmesini takiben bakanlıkça hesaplanarak gerçekleştirilir.

---

<sup>524</sup> BAYKARA, s. 42.

<sup>525</sup> Kentsel dönüşüm alanında finansal destek için kullanılacak kredi esaslarına ilişkin düzenleme Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca belirlenmiştir, ([http://www.csb.gov.tr/gm/altyapi/finansman\\_destegi.html](http://www.csb.gov.tr/gm/altyapi/finansman_destegi.html)) Erişim : 19.07.2015.

- Hak sahipleri tarafından geri ödenmesi gerçekleştirilemeyen krediler için faiz desteği ödemeleri durdurulur.
- Hak sahiplerinin bankalar ile yapılacak olan protokoller kapsamında kullanacakları kredinin anapara riski ile faiz desteği dışında kalan faiz ödemelerinden doğan risk tamamen bankaya aittir.

## **2- Kentsel Dönüşüm Alanında Yapılan Uygulamalara Kredi Desteği Verilmesi**

Kentsel dönüşüm uygulamasında verilen desteklerden bir diğeri hak sahiplerine kredi desteği verilmesidir. 2012/3803 sayılı Bakanlar Kurulu Kararının ek kararında; « Hak sahibi : 6306 sayılı Kanun kapsamında kredi kullanacak gerçek veya tüzel kişileri ; kredi, hak sahiplerince Türk Lirası cinsinden kullanılacak güçlendirme ve yapım kredilerinin ; Güçlendirme kredisi : 6306 sayılı Kanun 6. maddesinin 8. fıkrası kapsamında riskli alan ve rezerv yapı alanı dışında olup, bu kanunun öngördüğü amaçlar bakımından güçlendirilebileceği teknik olarak tespit edilen yapılar için hak sahipleri tarafından kullanılan kredileri ; Yapım kredisi ; 6306 sayılı Kanununun 6. maddesi 3. fıkrası kapsamında konutunu veya işyerini kendi imkanları ile yapmak ya da edinmek isteyenlere verilen kredileri ifade eder denilmektedir»<sup>526</sup>.

Kanun düzenlemesinde kredi imkanı ve kredi kullanacak kişilere ilişkin alternatifli imkanlar sunulmuştur. Kentsel dönüşüm uygulaması düzenlemesinde hak sahipliği sıfatının ve taşınmazların farklı nitelikte olacağı nedeniyle değişik nitelikte kredi kullanılması imkanı getirilmiştir. Uygulama bölgelerinde sadece bireysel olarak yapılarını dönüştürmek isteyen hak sahiplerine de kredi kullanma ve finansman desteği verilmesi sosyal adalet ilkesi bakımından olumlu olmakla birlikte kentsel dönüşümün sadece risk altındaki yapılara dönüştürülmesinden ziyade dönüşüm bölgesindeki tüm parsellerin donatı alanına kavuşturulması gerekçesi ihmal edilmiş olmaktadır.

<sup>526</sup>

BAYKARA, s. 49.

### 3- Harç ve Ücretlerden Bağışlık

Kentsel dönüşüm alanındaki taşınmazlara yapılacak yapılardan harç alınmaması düzenlenmiştir. Belediye Gelirleri Kanunu gereğince inşaa harçlarından muafiyet getirilek kentsel dönüşüm uygulamalarının teşvik edilmesi amaçlanmıştır.

#### V- KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANLARINDA İMAR PLANLARININ YAPILMASI

3194 Sayılı İmar Kanununun 8. maddesine göre; «İmar Planları; Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından meydana gelir. Mevcut ise bölge planı ve çevre düzeni plan kararlarına uygunluğu sağlanarak, belediye sınırları içinde kalan yerlerin nazım ve uygulama imar planları ilgili belediyelerce yapılır veya yaptırılır. Belediye meclisince onaylanarak yürürlüğe girer».

İmar planlaması, planlama yapılan bölgenin mevcut taşınmazlarının mülkiyet kullanımlarının düzenlenmesidir. Taşınmaz mal kullanımlarının nasıl yapılacağı ve imar fonksiyonu imar planları ile ve neticesinde yapılacak arsa düzenlemesi ile yol, teknik altyapı, bina yapımı, yeşil alan düzenlemeleri gibi faaliyetleri de imar planlamasının içerisindedir. İmar planları, mülkiyete ilişkin hakkın temel olarak kullanımının ve düzenlenmesinin belirleyicisidir. İmar planları ile yerleşim yeri, sanayi, ticaret tanımı, dinlenme (oyun, gezinti, eğlence), eğitim-öğretim amaçları için planlama alanları belirlenir ve düzenlenir<sup>527</sup>.

İmar planları üst ölçekli Çevre Düzeni Planı, Bölgesel Planlar gibi üst ölçekli planlar ve bu plan kararları gözetilerek hazırlanan Nazım İmar Planları ile Uygulama İmar Planları şeklinde alt ölçekli planlardan teşekkül etmektedir. Nazım İmar Planı ile arazinin en uygun ve doğru kullanımı sağlamak ve ileriye dönük arsa politikalarının oluşturulmaktadır. Toprak stoklanması ; gelecekte yapılacak mülkiyet

<sup>527</sup>

ÜLGAR, s. 110.

düzenlemelerinde özel ve kamu alanlarının adaletli biçimde korunabilmesi bakımından üst ölçekli Nazım İmar Planları yapılmaktadır<sup>528</sup>.

Üst ölçekli Nazım İmar Plan kararları çerçevesinde genelde 1/1000 ölçekli olarak hazırlanan Uygulama İmar Planları ile genel arazi kullanımlarının hayata geçirilmesini sağlayan, ayrıntılı ve yeni mülkiyet ve arazi kullanımlarının belirlenmiş olduğu ve bağlayıcılığı alt ölçekli planlar yapılmaktadır<sup>529</sup>.

Yine, «Belediye ve mücavir alan dışında kalan yerlerde yapılacak planlar valilik veya ilgilisince yapılır veya yaptırılır. Valilikçe uygun görüldüğü takdirde onaylanarak yürürlüğe girer. (Yeniden düzenleme üçüncü cümle: 12/7/2013-6495/73 md.) Onay tarihinden itibaren valilikçe tespit edilen ilan yerinde ve ilgili idarelerin internet sayfalarında bir ay süreyle eş zamanlı olarak ilan edilir. Bir aylık ilan süresi içinde planlara itiraz edilebilir. İtirazlar valiliğe yapılır, valilik itirazları ve planları on beş gün içerisinde inceleyerek kesin karara bağlar» düzenlemesi ile imar planlarını yapmak ve onaylamak hususunda yetkili idare, belediye ve valilikler belirlenmiştir.

Kentsel dönüşüm uygulaması kapsamında imar planları yapmak ve onaylama hususunda kanunda özel düzenleme ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yetkilendirilmiştir.

6306 Sayılı Kanununun 18. maddesinde kentsel dönüşüm alanı olarak belirlenen uygulama bölgesinde imar planlarını yapma bakımından Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yetkili kılınmıştır. 1) “Uygulama alanına yönelik olarak yapılacak planlarda alanın özelliğine göre; afet risklerinin azaltılması, fiziksel çevrenin iyileştirilmesi, korunması ve geliştirilmesi, sosyal ve ekonomik gelişmenin sağlanması, enerji verimliliği ve iklim duyarlılığı ile yaşam kalitesinin artırılması esastır. 2) Bakanlık; a) Riskli alan ve rezerv yapı alanı ile riskli yapıların bulunduğu taşınmazlara ilişkin her tür ve ölçekteki planı re’sen yapmaya, yaptırmaya ve

---

<sup>528</sup> ÜLGAR, s. 110.

<sup>529</sup> ÜLGAR, s. 110.

onaylamaya, b) Riskli alan ve rezerv yapı alanındaki uygulamalarda faydalanılmak üzere; özel kanunlar ile öngörülen alanlara ilişkin olanlar da dâhil, her tür ve ölçekteki planlama işlemlerine esas teşkil edecek standartları belirlemeye ve gerek görülmesi hâlinde bu standartları plan kararları ile tayin etmeye veya özel standartlar ihtiva eden planlar yapmaya, onaylamaya ve kent tasarımları hazırlamaya, yetkilidir. 3) Büyükşehir belediyesi sınırları içerisindeki ilçe belediyelerince hazırlanan imar planı teklifleri hakkında ilgili büyükşehir belediyesinin görüşü alınır. Büyükşehir belediyesinin onbeş gün içinde görüş vermemesi halinde, uygun görüş verilmiş sayılır. 4) İdarece veya ilgililerince kentsel tasarım projesi ile birlikte hazırlanan plan teklifleri; planlama alanı ve yakın çevresinin meri planları ve mevcut durumu gösterir bilgi ve belgeler, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri ile birlikte Bakanlığa iletilir. Bakanlıkça uygun görülen plan teklifleri, aynen veya değiştirilerek onaylanır. 5) Uygulama alanında, 21/7/1983 tarihli ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ile 16/6/2005 tarihli ve 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun kapsamında kalan alanlardan bulunması hâlinde, alanın sit statüsü de gözetilerek, Kültür ve Turizm Bakanlığının görüşü alınır. (6) Bu madde kapsamındaki uygulamaların zaruri kılması hâlinde, bu uygulamaların gerektirdiği iş ve işlemler hakkında Kanunun 9’uncu maddesinin hükümleri uygulanır” düzenlemesi ile 3194 sayılı İmar Kanunu uyarınca düzenlenmiş genel planlama ilkelerinden ayrı bir planlama imkânı getirilmiştir.

Özellikle başta İstanbul olmak üzere Marmara Bölgesinde beklenen büyük deprem ve büyükşehirlerin karşı karşıya kaldığı doğal afetlere karşı yeni bir planlama alanının açılması zaruretiyle 6306 sayılı Kanunu uyarınca planlama yetkisi yapma alanı genişletilmiştir. Büyükşehirler, özelde İstanbul bir yandan deprem riski karşısında zemin ve üstyapı açısından yetersizlik göstermekte, bir yandan sosyal donatılar ve teknik altyapı açısından değerlendirildiğinde olması gerekenin çok altında olması önemli sorunları barındırmaktadır. Mevcut şartlar altındaki sağlıksız, güvenliksiz, tehlikeli ve tahrip edici bir özellik barındıran bu yapılaşmanın mevcut imar kanunu düzenlemesi ile giderilmesi imkânsızlığı ortadadır. Kentsel yenileme

projeleri bir başka boyutu ile yerli sakinlere ekonomik, kültürel ve sosyal bütünleşmesini sağlayacak altyapılar oluşturmaktadır<sup>530</sup>.



---

<sup>530</sup> ÜLGAR, s. 108.

## SONUÇ

Kentsel dönüşüm uygulamaları ülkemiz açısından yeni bir kavram değildir. Kentsel dönüşüm öncelikle ülkemizin yapılaşma ve şehirleşme geçmişi ile yakın ilişkisi bulunmaktadır. Ülkemizdeki sosyal meselelerin de etkisi altında şehirleşme ve yapılaşma anlayışı da zaman içerisinde farklılık göstererek günümüze gelmiştir.

Kentleşme sürecinin içinde kırsaldan merkeze olan göç olgusu en önemli belirleyici etken olmuştur. Kırsaldaki hayat şartlarının zorluğundan dolayı büyükşehirlerde iş bulma ve daha iyi bir yaşam için özellikle 1980 -1990 yıllarında yoğun bir göç hareketi olmuştur.

Yoğun göç dalgasının tetiklememesi ve mevcut barınma alanlarının ihtiyaca cevap vermemesinden dolayı büyükşehirlerin çeperlerinde önce gecekondu tipi yapılaşmalar baş göstermiştir. Tapulu taşınmazlar ile maliye hazinesi, vakıflar genel müdürlüğü adına kayıtlı taşınmazlara harita bürolarınca fiili parselasyon esasına göre yer göstermeyle ile satılması, düzensiz kentleşmenin ilk örneği olmuştur. Kamu idaresinin özellikle belediyelerin imar planları ve imar uygulamaları yapılaşmaya uygun arazileri üretmedeki yetersizliği kontrolsüz yapı topluluklarının çoğalmasına sebep olmuştur.

Ülkemiz çok önemli sayıda plansız yapılaşma sözkonusudur. İstanbul'u ele aldığımızda % 65 kaçak yapılaşma ve imar planı olmaksızın yapılmış yapı stokları olduğu görülmektedir. Bu % 65'lik dilim mühendislik hesaplarına muhatap olmaksızın plansız ve programsız yapılardan oluşmuştur. Yine ruhsatlı yapılar bakımından da özellikle gerek korelasyon gerekse bağıl malzemenen iyi derece kullanılmaması nedeniyle çok fazla riskli yapı topluluğu bulunmaktadır<sup>531</sup>.

---

<sup>531</sup> YENİAY, Aziz, "Yerel Yönetimlerde Riskli Alanlarda Kentsel Dönüşüm", Editör; BALCI, Murat, Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi ve Çevreye Karşı Suçlar Paneli, Marmara Üniversitesi, Doğu Üniversitesi, Şekin Yayıncılık, Ankara 2012, ss: 55 – 65.

Diğer yönden hazine, belediye ve vakıflar idaresinin tasarrufunda olan taşınmazlara ilişkin olarak işgalcilerin fiili yapılaşmalarına devletin müdahalede yetersiz kalması, yapılaşmanın kendi halinde ve kontrolsüzce gelişmesine sebep olmuştur.

Yine ilerleyen yıllarda kamu idaresinin kontrolsüz yapı topluluklarına göz yumması hatta kimi zaman gelir kapısı olarak telakki etmesi kontrolsüz ve kaçak yapılaşmayı tetiklemiştir. Yine seçim dönemlerinde müsaade edilen ve göz yumulan kaçak yapılaşma zamanla alışkanlık haline gelmiştir.

Zaman içerisinde bu yapılaşma alışkanlıklarının kaldırılmaz bir hal alması devletin bazı tedbirler almasını kaçınılmaz kılmıştır. Yine ülkemizde yaşanan 1999 Marmara Depremi'nden sonra kontrolsüz yapı toplulukları nedeniyle çok fazla can ve mal kaybı sözkonusu olmuştur. Bunun üzerine can ve mal güvenliğini tehdit eden bu kaçak ve kontrolsüz yapılaşmaya karşı köklü çözümlere yönelinmiştir.

Yapılaşma alışkanlıklarında önce barınma ihtiyacının karşılanması olarak başlayan kaçak yapılaşma, zamanla yükseltelen ve hiçbir sosyal ihtiyaca cevap vermeyen yapı stoklarına dönüşmüştür. Barınma ihtiyacı fikriyle başlayan kaçak ve kontrolsüz yapılaşma zamanla çocukların barınma ihtiyacı fikriyle yükseltelen ve hiçbir fenni altyapısı olmayan yapılar olarak devam etmiştir. Yaşanan tabi afetler bu yapı alanlarına müdahaleyi kaçınılmaz kılmıştır.

Diğer yandan ülkemizin karşı karşıya olduğu deprem gibi tabi afetlere her an maruz kalabilecek bir coğrafya bulunması mevcut yapılaşmaların ve af kanunları ile resmileştirilen yapı topluluklarına müdahaleyi ayrıca zaruri kılmıştır. Araştırmalar neticesinde İstanbul'daki mevcut yapı stokunun çok büyük bir kısmının kaçak ve kontrolsüz bir şekilde inşaa edilen yapılardan olduğu tespit edilmiştir.

Bu nedenlerle, kentsel dönüşüm olgusu Türkiye'nin en önemli gündemlerinden biri haline gelmiştir. Ülkedeki sosyal ve ekonomik gelişmişliğin de tesiri altında halkın daha sağlam, fen ve insan ögesi bakımından daha iyi alanlarda



yaşama isteği kentsel dönüşümü öncelikli gündem olarak ülkemizin gündemine getirmiştir.

Bu kapsamda ülkemizdeki tarihi dokunun restore edilmesi, şehirlerin eskiyen ve köhneyen alanlarının yenilemesinde ayrı bir kentsel dönüşüm olarak uygulanmıştır. Kentleri iyileştirme, çöküntü haline gelmiş olan yerlerin ıslahıda kentsel dönüşümün bir başka örneği olmuştur. Örneğin, İstanbul Sulukule, Tarlabası gibi alanlardaki yıpranan alanların yeniden kimliğe kavuşturulması bu anlamda önemli olmuştur. Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm örneğinde olduğu gibi gecekonduların alanlarının yenilenmesi ve estetik bir görünüme kavuşturulması gibi uygulamalarla kentsel dönüşüm ülkemizin bir başka önemli bir gündemini işgal etmiş ve etmeye devam etmektedir.

Dünya örnekleri bakımından Amerika Birleşik Devletleri'ndeki fabrika alanlarının yeniden imar ve inşa ile yaşam alanlarına dönüştürülmesi, sanayinin ABD dışına çıkmasından kaynaklı terk edilen fabrika alanlarının yeniden inşası şeklinde kentsel dönüşüm uygulaması karşımıza çıkmıştır. Benzer şekilde Almanya'nın II. Dünya Savaşında yaşadığı yıkım ve şehirlerinin yeniden imar edilmesi kentsel dönüşüm uygulamaları olarak karşımıza çıkmıştır. Yine Almanya yapılaşma anlayışında yabancıların Alman halkının dışında gettolarda bir arada yaşadığı alanların inşası ve bu alanların sosyal konutlar olarak sistematik olarak dönüşüme tabi tutulması da bir başka örneği teşkil etmiştir. Fransa kentsel dönüşüm uygulamalarında tarihi dokunun muhafazası için şehrin fabrika alanlarının yüksek katlı binalara tahsis edilmesi ve II. Dünya Savaşında yoksulların barınma ihtiyacının karşılanması için inşa edilen yüksek katlı binaların ve sosyal konutlar olan (HLM)'lerin kentsel dönüşüme tabi tutulması bir başka örneklik teşkil etmektedir. İngiltere uygulamasında büyük meydan düzenlemeleri ile kentlere kimlik katma adına yapılan kentsel dönüşüm uygulamalarına şahit olunmaktadır.

Uzak Asya örneği bakımından Japonya kentsel dönüşüm uygulamalarının da yine II. Dünya Savaşından kalan yıkımın kentsel dönüşüm yoluyla yeniden inşa edildiğine şahit olunmaktadır. Kentleşme boyutu ile Afrika'da yaşanan sömürge

uygulamalarının Afrika'daki kent dokusunu yok ettiği hususu ve sömürgecilik adına gelen ırki temelli yapılaşma çalışmada konu edilmiştir.

Ülkemiz açısından varılan nokta, ihtiyaç olmanın ötesinde mevcut yapı stokunun insanın medeni ihtiyaçlarına cevap vermekten uzak olduğu, kaçak yapı topluluklarının insan ve fen ögesi bakımından yeniden imarında çok önemli gereklilikler olduğu ortaya çıkmıştır. Bu bakımdan kanun koyucu 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun çıkarılarak kentsel dönüşüm uygulamasının önemli bir yasal altlığını düzenlemiştir.

Yapılan düzenlemenin temel amacı kanununun 1. maddesinde açık bir şekilde insan ve fen ögesi olarak vurgulanmıştır. Ancak son dönem uygulamada yerinden dönüşüm kavramı etrafından sadece mevcut yapı stokunun güçlendirildiği hatta üst katlara imarlaşma sağlanmak suretiyle yapı stokunun daha da arttırıldığı bir yönde ilerlemektedir. Bu durumu kanunun temel gerekçesinden sapma olarak görüldüğünü ifade edilebilir.

6306 sayılı Kanun açısından fen açısından yapıların doğal afetlere karşı güçlendirilmesinin yanında sosyal donatı alanları olan park, yeşil alan, çocuk oyun alanları, okullar, ibadet yerleri gibi alanlarla planlı şehirleşmenin sağlanması gerekmektedir. Bu hususların ihmal edildiği yerinden dönüşüm uygulamasının kentsel dönüşüm düzenlemesi gerekçesi ile istenen hedeflerden sapıldığı söylenebilir.

Netice olarak, ülkemizin kentsel dönüşüm çalışmalarına çok ciddi ihtiyacı olduğu kuşkusuzdur. Büyükşehirlerdeki kaosun, düzensizliğin, trafik sorunu gibi sorunların hatta suça ilişkin ortamda mevcut yapılaşmanın ve kaotik yapı stokunun da payı bulunmaktadır. Bu sebeple kentsel dönüşüm olgusunun iyi tahlil edilmesi ve kanun koyucunun düzenleme amaçları doğrultusunda kentlerin kaçak yapılaşma alanlarının yeniden imar edilmesi gerekmektedir. Kentsel dönüşüm alanlarının, rezerv yapı alanlarının ve riskli yapı alanlarının bölge ve ada bazlı olacak şekilde kentsel dönüşüme tabi tutulması gerekmektedir.

İmar planları yapım ilkeleri ve şehircilik ilkeleri çerçevesinde yapılaşma alanlarının belirlenmesi gerekmektedir. Bir başka yönüyle şehir planlama ilkeleri konusunda gerek üst ölçekli planlar gerekse alt ölçekli planların hazırlanması ve mevcutlarının revize edilmesinde toplumun farklı katmandaki kişilerin dâhil olacakları danışma kurullarının oluşturularak idarelerce yapılacak planlama süreçlerine katılımının sağlanması gerekmektedir.



## KAYNAKÇA

ABACIOĞLU, Muhittin / ABACIOĞLU, Ali, Açıklamalı Kentsel Dönüşüm Kanunu ve İlgili Mevzuatı, Genişletilmiş 5. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2014

AÇMA, Bülent “Kentleşme ve Çevre Sorunları”, Anadolu Üniversitesi Yayınları, 1. Baskı, Eskişehir 2005

AKGÜNER, Tayfun; Kentsel Dönüşüm ve Hukuk, Güncel Hukuk, Ağustos 2012

AKILLIOĞLU, Tekin, Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi, Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi İçtüzüğü, İmaj Yayıncılık, Ankara 2002

AKILLIOĞLU, Tekin, (İmar Kanunu ve Yönetim Hukuku), XIV. İskan ve Şehircilik Haftası Konferansları, İmar Planlama Mevzuatı ve Uygulaması, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları, Ankara 1987

AKİPEK, Jale G. / AKINTÜRK, Turgut, Eşya Hukuku, Beta Yayınevi, İstanbul 2009

ALLEFRESDE, Maurice / AGUETTANT, Denys, “Rapport au Ministre du Travail de l’Emploi et de la Formation Professionnelle”, l’Avenir de l’Emploi dans les Zones Rurales Fragiles Enoncé de Propositions, La Documentation Française, Paris 1991

ALPTEKİ, Musa Yavuz, “İleri Mekansal Biçimselleşme Olarak Kentsel Dönüşüm”, Editör; ÖZDEN, Kemal Kentleşme Yazıları Kentsel Kuramlar ve Kentleşme Politikaları, 2. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2014

ATEŞ, Turan, Orman Dışına Çıkarılan Yerlerin, 2/B’lerin – Satışı ve Kentsel Dönüşüm, Bilge Yayınevi, Ankara 2013

AYAN, Mehmet, Eşya Hukuku – I Zilyetlik ve Tapu Sicili, Güncellenmiş 5. Baskı, Mimoza Basım Yayım, Konya 2010

AYBAY, Aydın, HATEMİ, Hüseyin, Eşya Hukuku Dersleri, İstanbul Üniversitesi Yayınları, İstanbul 1981

AYHAN, Fatma, “Kentsel Dönüşüm Kavramı ve Tarihsel Gelişim”, Edötörler; YASİN, Melikşah, ŞAHİN, Cenk Kentsel Dönüşüm Hukuku, İstanbul Üniversitesi, S.S.ONAR İdare Hukuku ve İlimleri Araştırma ve Uygulama Merkezi Yayınları, No: 2013/1, İstanbul 2013

AVCI, Adem, “6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Açısından Mülkiyet Hakkının Sınırlandırılması”, Kentsel Dönüşüm Hukuku, İstanbul Üniversitesi S.S.ONAR İdare Hukuku ve İlimleri Araştırma ve Uygulama Merkezi Yayınları, No: 2013/1

AVCI, Mustafa, Osmanlı Ceza Hukuku Özel Hükümler, Mimoza Yayınları, Konya 2014

BARNIER, Véronique, TOCOULET, Carole, “Le ‘New Urbanism’ Américain” Ville et Environnement de l’Ecologie Urbaine a la Ville Durable, La Documentation Française, No: 829, Ekim 1999

BAYKARA, S. Tunahan, Kentsel Dönüşümde Finansal Destekleme ve Mali İşlemler Rehberi, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2014

BECET, Jean- Marie, Le Droit de l’Urbanisme Littoral, Presses Universitaire de Rennes, Rennes 2002

BENEVOLO, Leonardo, Avrupa Tarihinde Kentler, Yeni Binyıl, Çeviri; NİRVEN, Nur, Afa Yayıncılık, İstanbul 1995

BENEVOLE, Leonardo, Histoire de la Ville, Edition Parenthèses, Marseille 1994

BASCHWITZ, Jacques, L’Urbanisme et l’Aménagement Foncier, Répertoire Du Notariat Defrenois, Paris 1972

BERTAN, Suad, Ayni Haklar Medeni Kanun 618 -764’üncü Maddelerinin Şerhi, C- I, Balkan Basım ve Ciltevi, Ankara 1976

BİLGİN, Pertev, İdare Hukuku Dersleri, Filiz Kitabevi, İstanbul 1996

BİLİR, Faruk, Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi Yargılama Yetkisi, Adalet Yayınevi, Ankara 2011

BİNDER, Denis, “İstanbul’un Acil Durum Planlaması Bir Yabancınnın Bakış Açısı” Afet Yönetimi ve Kentsel Dönüşüm, Special Issue, Planning For Disaster: Place, Population, Culture and The Environment, Çeviri: PAMUK, İsmail, Bahçeşehir Üniversitesi, Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt.8, Sayı: 111-113

BOUHMAD, Kamel, TUTS, Raf, “La Place du Fait Urbain Dans l’Agenda 2030” La Revue Urbanisme, No: 398, Automne 2015

BOURY, Paul, Comprendre l’Urbanisme, Moniteur, Paris 1980

BRENNER, Michal, “Devletin Görevleri”, Çeviri: ERKAL, Atilla, Anayasa Teorisi, Lale Yayıncılık, İstanbul 2014

BULUT, Nihat, “Mülkiyet Hakkı Konusunda Temel Yaklaşımlar ve Türk Anayasasında Mülkiyet Hakkı” Erzincan Hukuk Fakültesi Dergisi, C.X, s.3-4-2006, Erzincan 2006

CADIEU, Pascal, La Loi Voynet, Loi d'Orientation et le Développement Durable du Territoire, Collection L'essentiel sur, Voiron 1999

CASTRO, Roland, "Le Central Park du Grand Paris", La Revue Urbanisme, No: 54, Novembre 2015, Paris 2015

CHALINE, Claude, Que sais-je? La Régénération Urbaine, Presses Universtaires de France, Paris 1999

CHEREQUE, Jacques, "Les Mutations du Territoire Français", Une Nouvelle Etap Pour l'Aménagement du Territoire, Datar; Minestere de l'Aménagement du Territoire et des Reconversions, la Documentation Française, Paris 1990

CHEVALIER, Jacques , PEYON, Jean-Pierre, Au Centre Des Villes Dynamiqu et Reconversion, L'Harmattan, Paris 1994

CİHANGİR ÇAMUR, Kübra - KIRNIK, Meryem, "Planlama ve İmar'a Ait Örgütlenme Yapısının Dönüşümü: Nafi'a Nezareti'nden Çevre ve Şehircilik Bakanlığına Evrilme Sürecinin İncelenmesi" 8 Kasım Dünya Şehircilik Günü 36. Kolokiyumu, Ankara 2012

COURSON De Jacques, Le Projet de Ville, Un Essai Pratique, Syros, Paris 1993

ÇAKALLI, Mehmet Emin, Kentsel Yenilemede Bir Araç Olarak Kentsel Dönüşüm Projeleri ve İlgili İdari Yargı Kararları, 2. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2015

ÇAPTUĞ, Mehpere, İdare Hukuku Açısından Kentsel Dönüşüm, Seçkin Yayınları, Ankara 2016

DARTOUT, Pierre, Une Nouvelle Ambition Pour l'Aménagement du Territoire, DİACT, Délégation İnterministérielle a l'Aménagement et a la Compétitivité des Territoires, la Documentation Française, Paris 2009

DEJEANT-PONS, Maguelonne, Le Concept de Développement Durable l'Exemple de Villes Françaises, l'Harmattan, Paris 2003

DEZERT, Bernard, "Le Role Moteur de L'Île-de-France en France, Son Poids Eurpeen et Mondial" l'Aménafement du Territoire Français, Sedes, Paris 1996

DÍAS, Maria Clara, CRAWFORD, Colin, "Natural Disasters and Moral Responsibility", Law Review, Bahçeşehir Üniveritesi, Hukuk Fakültesi Dergisi, Afet Yönetimi ve Kentsel Dönüşüm, Special Issue, Planning For Disaster: Place, Population, Culture and the Environment, C.8 Sayı: 111-112

DONNELLY, Jack, Teoride ve Uygulamada Evrensel İnsan Hakları, (Türkçesi: ERDOĞAN, Mustafa, KORKUT, Levent), Yetkin Basımevi, Ankara 1995

DUHAMEL, Olivier, Droit Constitutionnel et Institutions Politiques, Editions de Seuil, Lonrai 2000

ENWERE, Chigozie, ÖZDEN, Kemal, “Afrikada Kentleşme ve Siyasal Sorunlar” Editör, ÖZDEN, Kemal, Kentleşme Yazıları, Kentsel Kurumlar ve Kentleşme Politikaları, 2. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2014

ERDOĞAN, Mustafa, İnsan Hakları Teorisi ve Hukuku, Genişletilmiş 2. Baskı, Orion Kitabevi, Ankara 2011

ERGEN, Cafer, Açıklamalı – İċtihatlı Arazi ve Arsa Düzenlemeleri, Seçkin Kitabevi, Ankara 2004

ERKAN, Rüstem, Kentleşme ve Sosyal Değişim, Bilimadamı Yayınları, 3. Baskı, Ankara 2010

ERKÜN, Safa, Türk İmar Hukukunun Ana Çizgileri, Yapı Endüstri Merkezi Yayınları, İstanbul 1999

ERTAŞ, Şeref, Yeni Türk Medeni Kanunu Hükümlerine Göre Eşya Hukuku, Gözden Geçirilmiş 6. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2005

FENDOĞLU, Hasan Tahsin, Hukuk Tarihimizde Temel Haklar, Mimoza Basım Yayım, Konya 1994

FRADIER, Christophe, Loi Alur et Territoires (ruraux) Premières Perspectives de mise en oeuvre, GRIDAUH, Goupement deecherche sur les Institutions et le Droit de l'Aménagement , de l'Urbanisme et l'Habitat, Droit de l'Aménagement de l'Urbanisme de l'Habitat, Le Moniteur, Paris 2015

GAUDİN, Thierry, l'Aménagement du Terrritoire Vu de 2100, Edition de l'Aube, Payot 1993

GICQUEL, Jean- Eric, Droit Constitutionnel et Institutions Politiques, Montchrestien Lextenson Editions 24. Edition, Paris 2010

GÖKÇEN, Ahmet, “İmar Kirliliğine Neden Olma Suçu” Editör; BALCI, Murat, Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi ve Çevreye Karşı Suçlar Paneli, Marmara Üniversitesi, Doğu Üniversitesi, Seçin Kitapevi, Ankara 2012

GÖLCÜKLÜ, Feyyaz, GÖZÜBÜYÜK, Şeref, Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi ve Uygulaması, 11. Ek Protokole Göre Hazırlanmış Genişletilmiş 10. Baskı, Seçkin Kitapevi, Ankara 2013

GÖZLER, Kemal, ‘Sosyal Devlet İlkesi’ Kemal Gözler, Türk Anayasa Hukuku, Bursa, Ekin Kitabevi Yayınları, 2000

- GÖZLER, Kemal, Anayasa Hukukuna Giriş, Ekin Kitabevi Yayınları, Bursa 2004
- GÖZÜBÜYÜK, Şeref, Anayasa Hukuku, Güncelleştirilmiş 10. Baskı, Turhan Kitapevi, Ankara 2002
- GRANDBOİS, Maryse, “Environmental Migration, Legal Issues” Afet Yönetimi ve Kentsel Dönüşüm, Special Issue, Planning For Disaster; Place, Pooulation, Culture and the Environment, Law Review Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt: 8 Sayı: 111-112, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2013
- GUIGOU, Jean-Louis, “Une Vision Européenne Des Pays”, Le Pays Nouveau Territoire Du Développement Local, Datar; Délégation a l’Aménagement du Territoire et a l’Action Régionale, la Documentation Française, Paris 1996
- GUMUCHIAN, Hervé, Représentations et Aménagement du Territoire, Economica, Paris 1991
- GÜNDAY, Metin, İdare Hukuku, 6. Baskı, İmaj Yayıncılık, Ankara 2002
- GÜRAN, Sait, “Egemenlik Ulusundur, Üstünlük Anayasa’dadır” Prof. Dr. M. Kemal OĞUZMAN’ın Anısına Armağan, Beta Yayınevi, İstanbul 2000
- GÜRDOĞAN, Nazif, Medeniyetlerin Ruhu Kutlu Şehirler, Şehirlerimizin Geleceği Tehditler ve Fırsatlar Sempozyumu, Üsküdar Belediyesi Yayınları, İstanbul 2011
- HACİİBRAHİMOĞLU, Nurhan, “Kentsel Dönüşüm Yöntemleri”, Editör: YASİN, Melikşah, ŞAHİN, Cenk, Kentsel Dönüşüm Hukuku, İstanbul Üniversitesi, S.S. Onar İdare Hukuku ve İlimleri Araştırma ve Uygulama Merkezi Yayınları, No: 2013/1, İstanbul 2014
- HARRİS, Chauncy, ULLMAN, Edward L., Kentin Doğası, 20. Yüzyıl Kenti, Derleme ve Çeviri; DURU, Bülent, ALKAN, Ayten, İmge Kitabevi, Ankara 2002
- HATEMİ, Hüseyin, SEROZAN, Rona, ARPACI, Abdülkadir, Eşya Hukuku, Filiz Kitabevi, İstanbul 1991
- HOCREİTERE, Patrick, MENG, Jean-Philippe, GUEGNUEN, Valérie, La Réforme des Autorisations d’Urbanisme, Berger-Levrault, Paris 2007
- IZDEBSKI, Hubert, Introduction to Public Administration and Administrative Law, Liber, Warszawa 2006
- İLGEZDİ, Ali Rıza, Adım Adım Kentsel Dönüşüm, Legal Yayıncılık, İstanbul 2014



İNAN, Yüksel, “Avrupa Birliği ve Türkiye İlişkilerinde İnsan Hakları”, Çankaya Üniversitesi İnsan Hakları ve Demokrasi 2000-2001 Konferansları, Çankaya Üniversitesi yayınları, Ankara 2001

JEGOUZO, Yves, “La Loi du 14 Novembre 1996 Relative a la mise en oeuvre du Pacte de Relance Pour la Ville et la Globalisation des Politiques Urbaines”, Annuaire Français du Droit de l’Urbanisme et de l’Habitat, Année 1996, Dalloz, Paris 1997

JOHNSTON, Marie, “Özel Kurumlar, Afet Durumlarına Hazır Olma, Karşılık Verme ve Yıkım Onarımında Önemli Ortaklar”, Çeviri: ULUTÜRK, Hande, Law Review, Bahçeşehir Üniveritesi, Hukuk Fakültesi Dergisi, Afet Yönetimi ve Kentsel Dönüşüm, Special Issue, Planning For Disaster: Place, Population, Culture and the Environment, C.8 Sayı: 111-112

KABAOĞLU, İbrahim, Özgürlükler Hukuku İnsan Haklarının Hukuksal Yapısı, Alfa Yayınları, İstanbul 1993

KADIOĞLU, Mikdat, “Etkin Afet Yönetimi Politikaları Nasıl Olmalı” Şehirlerimizin Geleceği, Tehditler ve Fırsatlar” Sempozyumu 19 Kasım 2011, Mühendisler ve Mimarlar Gurubu, Üsküdar Belediyesi yayını, İstanbul 2011

KAHRAMAN, Tayfun “Kentsel Mekana Ait Yasal Düzenlemelerin Yeni Tanımı : Ayrıcalık ve İstisna”, 8 Kasım Dünya Şehircilik Günü 36.Kolokyumu, Ankara 2012

KALABALIK Halil, İmar Hukuku Dersleri Güncellenmiş ve Geliştirilmiş 6. Baskı, Seçkin Yayınları, Ankara 2014

KALABALIK, Halil, İmar Hukuku, (Planlama, Arsa, Yapı, Koruma), Ankara 2005

KILIÇOĞLU, Ahmet M., Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Turhan Kitabevi, Ankara 2009

KİRAZ, Ali Güvenç, A’da Z’ye Kentsel Dönüşüm, Kentsel Dönüşümle İle İlgili Pratik Bilgiler ve Dilekçeler, 4. Baskı, Beta Yayınları, Ankara 2014

KÜRŞAT, Zekeriya, “6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Özel Hukuk Alanlarındaki Etkileri” Kentsel Dönüşüm Hukuku, İstanbul Üniversitesi, SS.Onar İdare Hukuku ve İlimleri Araştırma ve Uygulama Merkezi Yayınları, No: 2013/1

KÜLTÜR, Ömer Faruk, “Şehirleri Bekleyen Tehlikeler” Şehirlerimizin Geleceği, Tehditler ve Fırsatlar” Sempozyumu 19 Kasım 2011, Mühendisler ve Mimarlar Gurubu, Üsküdar Belediyesi yayını, İstanbul 2011

LABORIE, Jean-Paul, LANGUMIER, Jean-François, ROO, de Priscilla, “Genese et Inflexions de la Politique d’Aménagement du Territoire”, la Politique Française

d'Aménagement du Territoire de 1950 a 1985, la Documentation Française, Paris 1985

LACOUR, Claude, DELAMARRE, Alette, THOÏN, Muriel, DÍACT; 40 ans d'Aménagement du Territoire, la Documentation Française, Paris 2008

LAMOTTE, M. Fondements Rationnels de l'Aménagement d'un Territoire, PÍNCHEMEL, Ph., Aspects Géographique de l'Aménagement d'un Territoire, Masson, Paris 1984

LAÏGNEL, André, "Le Littoral Français Dans l'Espace Européen", Information et Analyses l'Aménagement du Littoral, La Documentation Française, Paris 1993

LEBRETON, Jean-Pierre, Les Cahiers du Gridauh, Etat de Droit et Urbanisme, No: 11-2004, GRIDAUH, Goupement de Recherche sur les Institutions et le Droit de l'Aménagement , de l'Urbanisme et l'Habitat, Paris 2004

MADORE, François, "Marches Immobilières Des Espaces Centraux et Dynamiques Sociales de Moyennes Villes Françaises" Sous la direction Au Centre Des Villes Dynamiqu et Recomposition, L'Harmattan, Paris 1994

MAT, Hidayet, YANGIN, Yılmaz, Ünal, Erdoğan, Yeni Belediyeler Kanunu Çerçevesinde Kentsel Dönüşüm İmar Uygulamaları ve 2B Arazi Satışları, Yaklaşım Yayıncılık, Ankara 2013

MERLİN, Pierre, l'Aménagement du Territoire en France, la Documentation Française, Paris 2007

MEYER, M.R., "Les Batiment Publics" Bulletin de la Société Industrielle de Mulhouse, Bulletin Trimestriel No: 3, Mulhouse 1968

MORICONI-EBRARD, François, l'Urbanisation du Monde, Depuis 1950, Economica, Paris 1993

NEİERTZ, Nicolas, ZEMBRI, Pierre, l'Aménagement du Territoire, Hatier, Paris 1995

ORTAYLI, İlber, Batılılaşma Yolunda, Merkez Kitapları, İstanbul 2007

OY, Osman, NAZİK, Selahattin, Kentsel Dönüşüm Kapsamında Rezerv Yapı Alanı, Beta Yayınları, Ankara 2014

ÖRÜCÜ, Esin, Taşınmaz Mülkiyetine Bir Kamu Hukuku Yaklaşımı, İstanbul Üniversitesi Yayınları, İstanbul 1976

- ÖZDEMİR, Durmuş, Kamulaştırma Kanunu, Açıklamalı İçtihatlı, Adil Yayınevi, Ankara 2002
- ÖZDEN, Kemal, Kentleşme Yazıları, Kentsel Kuramlar ve Kentleşme Politikaları, 2. Baskı, Seçkin Kitapevi, Ankara 2013
- ÖZDEN, Kemal, “Almanya’da Kentleşme Politikaları, Tarihsel Süreç ve Güncel Politikalar”, Editör: ÖZDEN, Kemal, Kentleşme Yazıları, Kentleşme Kuramları ve Kentleşme Politikaları, Seçkin Yayıncılık, 2. Baskı, Ankara 2014
- ÖZKAYA, Eraslan, Açıklamalı ve İçtihatlı İmar Kanunu ve Şerhi, Yenilenmiş II. Baskı, Seçkin Yayınevi, Ankara 2000
- ÖZSUNAY, Ergun, 6306 Sayılı Kanun ve Kentsel Dönüşüm Uygulamalarına İlişkin Düşünceler, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2015
- ÖZTAN, Bilge, Medeni Hukukun Temel Kavramları, Turhan Kitabevi, Ankara 2002
- PAELİNCK, J.H.P., La Structure Urbaine en Europe Occidentale, Urban Structure in Western Europe, Gower, Rotterdam 1974
- PİPARD-THAVEZ, Dominique, le Nouveau Droit de l’Urbanisme, MB Formation, Paris 2004
- PREVOST, Pauline, KNİSPEL, Margaux, “Planete Les Deux Visages du Cap” La Revue Urbanisme, No: 398, Automne 2015
- PRIET, François, “Urbanisme et Intercommunalité”, GRIDAUH, Goupement de Recherche sur les Institutions et le Droit de l’Aménagement , de l’Urbanisme et l’Habitat, Le Moniteur, Paris 2015
- RAMAZANOĞULLARI TURGUT, Sırma, “Geleceğin Kentlerinde Değişimi Yönetebilmek” Şehirlerimizin Geleceği, Tehditler ve Fırsatlar” Sempozyumu 19 Kasım 2011, Mühendisler ve Mimarlar Gurubu, Üsküdar Belediyesi yayını, İstanbul 2011
- REİSOĞLU, Safa, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Beta Yayınevi, İstanbul 1993
- REBEYROL, Vincent, L’Affirmation D’Un “Droit A L’Environnement” Et La Réparation Des Dommages Environnement, Defrénois Lestens éditions, Paris 2010
- ROSON, Henri, MONOD, Jérôme, “Les Extensions en Région Parisienne et les Décentralisations”, Institutions Sociales et Aménafement du Territoire, Rapport du Gouvernement, Paris 1974

ROUQUETTE, Rémi, LİPIETZ, H elene, Doit du Logement Social, Organismes d'HLM, SEM, ANAH, PACT, ARIM, Edition du Moniteur, Paris 1991

SANLI, Kerem Cem, Haksız Fiil Hukukunun Ekonomik Analizi Hukuk ve Ekonomi  ğretisi, Arıkan Yayınları, İstanbul 2007

SARAÇ, Murat, Kentsel Dönüşüm ve Gelişimi, Sosyal Boyutu, Kentsel Dönüşümden Doğan Hukuki Sorunlar, Adalet Yayınevi, Ankara 2015

SARI, Mehmet, "Orta Afrika Cumhuriyeti alıştay Raporu", Avrasya Hukuk Kurultayı Tebliğler Kitabı, Eurasia Law Meeting, 3-7 Eylül 2014 Saraybosna Kurultayı, Bilnet Matbaacılık, İstanbul 2014

SEZER, Yasin, BİLGİN, Hüseyin, Açıklamalı – İçtihatlı Kentsel Dönüşüm Uygulama Rehberi, Adalet Yayınevi, Ankara 2015

SPİTZER, Monika, "İstanbul'un Kentsel Dönüşümü; Konut Hakkı ve Deprem Müzahir evrede Yaşam elişen Haklara Diğinmek", eviri; PAMUK, İsmail, Afet Yönetimi ve Kentsel Dönüşüm, Special Issue, Planning For Disaster; Place, Pooulation, Culture and the Environment, Law Review Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt: 8 Sayı: 111-112, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2013

SOLER-COUTEAUX, Pierre, CARPENTİER, Elise, Droit de l'Urbanisme, Dalloz, 5. Edition Paris 2013

SOLMAZ, Eren, "Kentsel Dönüşüm Finansman Yöntemleri" Editör: YASİN, Melikşah, ŞAHİN, Cenk, Kentsel Dönüşüm Hukuku, İstanbul Üniversitesi, S.S. Onar İdare Hukuku ve İlimleri Araştırma ve Uygulama Merkezi Yayınları, No: 2013/1, İstanbul 2014

SOZZİ, Christian, "Lyon 2010 Trois Ans Apres" Les Cahiers de l'Institut d'Am nagement et d'Urbanisme de la Region d'İle-de-France, Des Sch mas Porteurs d'Avenir, No: 108, Paris 1994

SU, Süreyya, "Kentsel Dönüşümün Yakın Tarihine Eleştirel Bir Bakış", Şehirlerimizin Geleceği Tehditler ve Fırsatlar Sempozyumu, Üsküdar Belediyesi Yayınları, İstanbul 2011

ŞİMŞEK, Suat, "Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi İçtihatlarına Göre Mülkiyet Hakkının KorunmasıAısından Devletlerin Pozitif Yükümlülükleri » Sayıştay Dergisi, S. 84, Ocak – Mart 2012, Ankara 2012

TEKELİ, İlhan, Kent, Kentli Hakları, Kentleşme ve Kentsel Dönüşüm, Tarih Vakfı Yurt Yayınları, İstanbul 2011

TEKİNALP, Gülören, TEKİNALP, Ünal, ATAMER, Yeşim M., ODER, Bertil Emrah, ODER, Burak, OKUTAN, Gül, Avrupa Birliği Hukuku, Güncelleştirilmiş 2. Baskı, Beta Yayınevi, İstanbul 2000

THEVENOT, Jean, La Region et L'Environnement, Universite de Lomoges Faculte de Droit et des Sciences Economiques de Limoges, Thèse pour le doctorat en Droit nouveau régime, mention Droit Public, présentée et soutenue publiquemnet. Strasbourg 1992

TIFINE, Pierre, “Non-Renvoi d'un QPC Relative aux Modalités d'Evaluation de l'Indemnité d'Expropriation”, Revue de Droit Rural, No: 438, Décembre2015, Lexis Nexis, Buruguieres 2015

TOURETTE, Florence, Développement Social Urbain et Politique de la Ville, Gualino Editeur, Paris 2005

TUNA, Muammer, Çevresilik; Tarihsel, Teorik, Felsefi Temelleri ve Küreselleşmesi, Editör; MENGİ, Ayşegül, Çevre ve Politika Bir Başka Dünya Özlemi, “Ruşen Keleş' Armağan” , İmge Kitabevi, Ankara 2007

Türkiye Sanayici ve İşadamları Derneği, Kamu Reformu Araştırması, Yayın No. (TÜSİAD-T/2002-12/335), İstanbul 2002

TÜRKÜN, Asuman, Mülk, Mahal, İnsan, İstanbul'da Kentsel Dönüşüm, İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları, İstanbul 2014

UYGUN, Oktay, 1982 Anayasası'nda Temel Haklar ve Özgürlüklerin Genel Rejimi, Kazancı Hukuk Yayınları, İstanbul 1992

ÜÇİŞİK, H.Güzin, ÜÇİŞİK, H.Fehmi, Çevre Hukuku, Ötüken Yayınları, İstanbul 2013

ÜLGER, Nihat Enver, Türkiye'de Arsa Düzenlemeleri ve Kentsel Dönüşüm, Nobel Yayıncılık, Ankara 2010

ÜNAL, Mehmet, BAŞPINAR, Veysel, Şekli Eşya Hukuku Giriş Zilyetlik Tapu Sicili, Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 5. Baskı, Yetkin Basımevi, Ankara 2010

ÜNAL, Tankut, (Merkezi Yönetim ve İmar Konuları), XIV. İskan ve Şehircilik Haftası Konferansları, İmar Planlama Mevzuatı ve Uygulaması, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları ss. 13 - 20), Ankara 1987

ÜSTÜN, Gül, Kentsel Dönüşüm Hukuku, XII Levha Yayınları, İstanbul 2014

ÜSTÜN, Gül, YILDIRIM, Turan, “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun Düzenlemesi ve Değerlendirilmesi”, Law Review Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.8 S. 111-112

VEDRİNE, Hubert, Mieux Aménager sa Ville, Moniteur, Paris 1979

VOLDMAN, Daniele, La Reconstruction des Villes Françaises de 1940 a 1954 Histoire d'une Politique, L'Harmattan, Strasbourg 1997

YALÇINTAŞ, Murat Cemal, ÇAVUŞOĞLU, Erbatur, “Kentsel Dönüşümü ve Kentsel Muhalefeti Kent Hakkı Üzerinden Düşünmek”, Kentsel Dönüşüm ve İnsan Hakları İnsan Hakları Hukuku Çalışmaları, Bilgi Üniversitesi Yayınları, İstanbul 2013

YAMAN, Murat, Türkiye’de Kentsel Dönüş(tür)me Uygulamaları Sosya- Politik Bir Yaklaşım, MKM Yayınları, Bursa 2012

YASİN, Melikşah, ŞAHİN, Cenk, “Kentsel Dönüşüm Hukuku”, İstanbul Üniversitesi SS.ONAR İdare Hukuku ve İlimleri Araştırma ve Uygulama Merkezi Yayınları, No: 2013/1

YASİN, Melikşah, “Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Hukuki Boyutu”, Türkiye Barolar Birliği Dergisi, Sayı: 60, Ankra 2005

YASİN, Melikşah, ŞAHİN, Cenk, Kentsel Dönüşüm Hukuku, 2. Baskı, XII Levha Yayıncılık, İstanbul 2015,

YASİN, Melikşah, ‘Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Hukuki Boyutu’ Türkiye Barolar Birliği Dergisi, Sayı:60, 2005

YILDIRIM, Ramazan, İdare Hukuku Dersleri II, Mimoza Basım Yayım, Konya 2010

ZEVKLİLER, Aydın, Medeni Hukuk Başlangıç Hükümleri Kişiler Hukuku Aile Hukuku, Dicle Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, Diyarbakır 1986

ZEYBEKOĞLU SADRI, Senem, “Kentsel Dönüşüm ve Kentte İnsan Hakları,” Kentsel Dönüşüm ve İnsan Hakları, İnsan Hakları Hukuku Çalışmaları, İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları, İstanbul 2013

## ELEKTRONİK KAYNAKÇA

- (<http://www.cnrtl.fr/definition/h.l.m>)
- (<http://www.milliyet.com.tr/dev-uydukent/>) Erişim: 10.11.2014
- ([http://tr.wikipedia.org/wiki/Selçuk\\_Üniversitesi\\_Alaeddin\\_Keykubat\\_Kamp\\_üsü](http://tr.wikipedia.org/wiki/Selçuk_Üniversitesi_Alaeddin_Keykubat_Kamp_üsü).) Erişim: 10.11.2014
- (<http://www.metu.edu.tr/tr/tarihce>), Erişim: 11.10.2014
- (<http://www.anayasa.gen.tr/aymkararlar-liste.htm>) Erişim: 23.11.2014
- ([www.kazanci.com.tr](http://www.kazanci.com.tr))
- (<http://www.tkgm.gov.tr/tr/icerik/1477-sayili-3194-sayili-imar-kanunu-ve-yonetmelikler-hk-konulu-genelge>) Erişim: 22.11.2014
- (<http://dergi.sayistay.gov.tr/icerik/der84m1.pdf>) Erişim: 30.08.2015
- ([http://tr.wikipedia.org/wiki/%C4%B0nsan\\_Haklar%C4%B1\\_Evrensel\\_Bildirisi#Genel\\_hatlar.C4.B1](http://tr.wikipedia.org/wiki/%C4%B0nsan_Haklar%C4%B1_Evrensel_Bildirisi#Genel_hatlar.C4.B1)) Erişim: 15.04.2014
- (<http://conventions.coe.int/treaty/fr/treaties/html/163.htm>) Erişim: 15.04.2014
- ([www.tkgm.gov.tr/.../tapu\\_sicilinin\\_tutulmasinda\\_devletin\\_sorumlulugu](http://www.tkgm.gov.tr/.../tapu_sicilinin_tutulmasinda_devletin_sorumlulugu)) Erişim: 18.10.2015
- ([http://hukuk.erzincan.edu.tr/dergi/makale/2006\\_X\\_2\\_2.pdf](http://hukuk.erzincan.edu.tr/dergi/makale/2006_X_2_2.pdf)) Erişim: 16.04.2014
- (<http://www.kazanci.com/kho2/ibb/amk/mlinklist-r.htm>)
- (<http://tasinmazzmlkiyeti.org.tr/tr/?Sayfa=Detay&Id=461>) Erişim: 17.04.2014
- ([www.anayasa.gov.tr/index.php?l=manage\\_karar...karar...](http://www.anayasa.gov.tr/index.php?l=manage_karar...karar...)) Erişim: 17.04.2014
- (<http://www.anayasa.gen.tr/sosyaldevlet.htm>) Erişim: 30.08.2015
- ([http://www.sabah.com.tr/ekonomi/2011/01/22/chavez\\_toki\\_acil\\_gelsin](http://www.sabah.com.tr/ekonomi/2011/01/22/chavez_toki_acil_gelsin)) Erişim: 30.08.2015
- (<http://www.temaistanbul.com/tr/proje-ortaklari/artas-grubu>) Erişim: 21.12.2014
- ([http://tr.wikipedia.org/wiki/Katrina\\_Kasirga](http://tr.wikipedia.org/wiki/Katrina_Kasirga)) Erişim: 22.12.2014
- (<http://www.csb.gov.tr/gm/altyapi/index.php?Sayfa=sayfa&Tur=banner&Id=114>.) Erişim: 31.01.2015
- (<http://www.csb.gov.tr/>) Erişim: 01.03.2013
- YAZMAN, Derya “Planlı Geçmişten Plansız Geleceğe”, (<http://v3.arkitera.com/h46008-planli-gecmisten-plansiz-gelecege.html> e.t.) Erişim: 23.12.2012
- YILMAZ, Evrim “ Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Politikaları ve TOKİ’nin Önlenemez Yükselişi’ ([http://www.academia.edu/2180307/Türkiyede\\_Kentsel\\_Donusum\\_politikalari\\_veTOKİnin\\_Onlenme\\_Yukselişie](http://www.academia.edu/2180307/Türkiyede_Kentsel_Donusum_politikalari_veTOKİnin_Onlenme_Yukselişie)) Erişim: 01.03.2013.

- (<http://www.yargitay.gov.tr/abproje/belge/conf8/kentselDonusumMevzHukusalDegerlendirmeN.Colak.pdf>) Erişim: 03.02.2015
- (<http://www.csb.gov.tr/gm/altyapi/index.php?Sayfa=sayfa&Tur=banner&Id=114>) Erişim: 18.02.2015
- (<http://www.fatih.bel.tr/icerik/6868/sulukule-kentsel-yenileme-projesi/>) Erişim: 31.10.2014
- (<http://www.csb.gov.tr/gm/altyapi/index.php?Sayfa=sayfa&Tur=banner&Id=114>) Erişim: 19.03.2015
- (<http://www.csb.gov.tr/gm/altyapi/index.php?Sayfa=sayfa&Tur=banner&Id=114>) Erişim: 26.03.2015
- (<http://www.csb.gov.tr/gm/altyapi/index.php?Sayfa=duyurudetay&Id=522>) Erişim: 29.03.2015
- (<http://www.mevzuat.gov.tr/Metin.Aspx?MevzuatKod=7.5.16849&MevzuatIlski=0&sourceXmlSearch=6306%20SAYILI>) Erişim: 30.03.2015
- (<http://www.yargitay.gov.tr/abproje/belge/conf8/kentselDonusumMevzHukusalDegerlendirmeN.Colak.pdf>) Erişim: 12.06.2015
- (<http://ihami.anadolu.edu.tr/aihmgooster.asp?id=94>) Erişim: 21.06.2013
- Allan Jacobsson v. Sweden (No. 1), 25.10.1989, App No: 10842/84 (<http://ihami.anadolu.edu.tr>) Erişim: 21.06.2015
- Kate Klitsche De La Grance v. İtaly, 27.10.1994, App No. 12539/86 (<http://ihami.anadolu.edu.tr>) Erişim: 21.06.2015
- (<http://www.csb.gov.tr/db/altyapi/banner/banner119.pdf>) Erişim 15.05.2015
- (<http://www.csb.gov.tr/gm/altyapi/index.php?Sayfa=sayfa&Tur=banner&Id=114>) Erişim: 26.06.2015
- (<http://auhf.ankara.edu.tr/dergiler/auhfd-arsiv/AUHF-1964-21-01-04/AUHF-1964-21-01-04-Cansel-Inan.pdf>) Erişim: 26.06.2015
- (<http://www.turkhukusitesi.com/showthread.php?t=22829>) Erişim: 26.06.2015
- (<http://www.turkhukusitesi.com/showthread.php?t=22829>) Erişim: 26.06.2015
- (<http://www.ilkerduman.av.tr/makaleoku.aspx?id>) Erişim: 05.07.2015
- ([http://www.csb.gov.tr/gm/altyapi/finansman\\_destegi.html](http://www.csb.gov.tr/gm/altyapi/finansman_destegi.html)) Erişim: 19.07.2015
- (<http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.2985.pdf>) Erişim: 19.11.2015
- (<http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.5393.pdf>) Erişim: 21.11.2015
- ÖRÜCÜ, Ersin, “Mülkiyet Hakkının Özü” İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, ss: 151 vd. (file:///C:/Users/user/Downloads/4729-13715-1-PB.pdf) Erişim: 26.06.2015
- DEMİRKOL, Selami, BEREKET BAŞ, Zuhal, “Kentsel Dönüşümün, 6306 Sayılı Yasa Kapsamında Hak Ve Özgürlükler Açısından Ele Alınması”



ss: 49-50 (<http://tbdergisi.barobirlik.org.tr/>)

- (<http://www.turkhukusitesi.com/showthread.php?t=26959>)  
06.03.2016

Erişim:

