

TÜRKİYE'DE GECEKONDU ÖNLEME, TASFİYE VE ISLAH BÖLGELERİ

Prevention, Clearance and Improvement Zones for Squatters in Turkey

Onur KAPLAN*

Öz


Sanayileşmenin hız kazanmasıyla birlikte yeni bir boyut kazanan kentleşme olgusu, günümüzde yayılarak devam etmektedir. Kırsal kesimden büyük kentlere yapılan göçlerin neticesinde kent merkezlerinde nüfus artışı meydana gelmiş ve fakat o yıllarda altyapının yetersiz olması ve yeterli konut politikasının izlenememesi, bazı sorunların doğmasına sebebiyet vermiştir. İmar mevzuatına aykırı, şehircilik ilkeleri ve planlama esaslara uymayan yapıların bu süreçte kullanılır hale gelmesi bu sorunların çözümünü zorlaştırmaktadır. Özellikle, bireylerin kendisine ait olmayan arazilerde ruhsatsız biçimde yapmış olduğu yapıların şehircilik ilkelerine aykırı olması, can ve mal

* Dr. Araştırma Görevlisi, İstanbul Bilgi Üniversitesi Hukuk Fakültesi İdare Hukuku Anabilim Dalı, onur.kaplan@bilgi.edu.tr, Orcid ID: 0000-0003-1252-6352.

Makale Gönderim Tarihi/Received: 06.10.2020.

Makale Kabul Tarihi/Accepted: 07.12.2020.

Atıf/Citation: Kaplan, Onur. "Türkiye'de Gecekondu Önleme, Tasfiye ve Islah Bölgeleri." *ASBÜ Hukuk Fakültesi Dergisi* 2, no: 2 (2020): 588-634.

"Bu eser, Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License ile lisanslanmıştır. / This work is licensed under Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License." 

güvenliğini de tehdit etmektedir. Bu nedenle sağlıklı ve dengeli bir çevrenin sağlanabilmesi amacıyla mevcut gecekondu alanlarının revize edilmesi gerekmektedir. Bu kapsamda gecekonduların bundan sonraki dönemde yapılmasının önlenmesi; mevcutların ise gerek münferit gerekse alansal bazda ıslahı ve tasfiyesi hususlarının ele alınması önem taşımaktadır. Bu kapsamda çalışmada, gecekondu önleme, ıslah ve tasfiye alanlarının tespiti ve bu alanların tespitini müteakip izlenecek uygulama süreci hakkında yargı kararları ışığında değerlendirme yapılacaktır.

Anahtar Kelimeler: Kentleşme, Gecekondu, Planlama, Kentsel Altyapı, Tasfiye.

Abstract

The phenomenon of urbanization, which has gained a new dimension with the acceleration of industrialization, continues to spread today. As a result of the migration from rural areas to big cities, population increase occurred in city centers, but the insufficiency of the infrastructure and the inadequate housing policy in those years caused some problems to arise. The fact that the buildings that are against the zoning legislation and that do not comply with the principles of urbanism and planning are used in this process makes it difficult to solve these problems. Especially, the unlicensed buildings built by individuals on land that do not belong to them are against the principles of urbanism, threatening the safety of life and property. Therefore, existing slum areas should be revised in order to provide a healthy and balanced environment. In this context, preventing the construction of slums in the next period; It is important to address the reclamation and disposal of the existing ones on both individual and spatial basis. In this context, the study will be evaluated in the light of judicial decisions about the determination of the gecekondu prevention, improvement and

liquidation areas and the implementation process to be followed after the determination of these areas.

Keywords: Urbanization, Squatter, Planning, Urban Infrastructure, Clearance.

I. GİRİŞ

Sanayi Devrimi'nin küresel ölçekte yarattığı etkilere koşut olarak üretimde farklı yöntemler geliştirilmiş ve sermaye birikimi süreci başlamıştır.¹ Sanayileşmenin etkisiyle tarım üreticilerinin eski yöntemlerle üretime devam edememesi ve sermaye birikimi yüksek kişilerle baş edememesinin neticesinde², söz konusu kimseler topraklarını satmak zorunda kalmış ve yeni iş imkânları bulabilmek amacıyla kentlere hızlı biçimde göç etmeye başlamışlardır.³ 20. yüzyılın ikinci yarısından itibaren kırsal kesimden daha büyük kentlere iş imkanı için gelen kişilerin yarattığı kentleşme hareketi, kentlerde artan nüfus miktarının başlıca faktörü olmuş⁴ ve buna bağlı olarak devletin oluşan sorunların çözümünde “*eylemli bir görev*

¹ Abdulkadir Aksoy, “Geleneksel Devletten Modern Devlete: Sanayi Devrimi ve Kamu Yönetimi Düşüncesinde Değişim,” *Uluslararası Politik Araştırmalar Dergisi* 2, no. 3 (2016): 34.

² İlhan Tekeli, *Kent, Kentli Hakları, Kentleşme ve Kentsel Dönüşüm* (İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları, 2011), 25.

³ A. Baran Dural ve Sedef Zeyrekli, “Göç Sorunu ve Gecekondu Nüfusun İktidara Yürüyüşü,” *Çağdaş Yerel Yönetimler Dergisi* 15, no. 4 (2006): 5-6.

⁴ Sabri Çakır, “Türkiye’de Göç, Kentleşme/Gecekondu Sorunu ve Üretilen Politikalar,” *Süleyman Demirel Üniversitesi Fen Edebiyat Fakültesi Sosyal Bilimler Dergisi*, no. 23 (2011): 211; Abdullah Çelik, “Kent Yönetimi Bağlamında Kent Konseyinin İşlevleri Üzerine Bir Değerlendirme,” *Cumhuriyet Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi* 14, no. 2 (2013): 224.

alma zorunluluğu” ortaya çıkmıştır.⁵ Ancak o yıllarda kentlerin altyapısının yeterli olmaması sebebiyle kentlere göç eden kişilere gerekli imkanlar tam manasıyla sunulamamıştır.⁶ Buna koşut biçimde, büyük kentlerde imkan yetersizliğinin yarattığı olumsuz barınma koşulları karşısında devlet ve diğer kamu tüzelkişileri artan halk kitlesinin konut ihtiyacıyla ciddi anlamda ilgilenememiştir.⁷

Özellikle kentleşme sürecinin 1950’li yıllardan itibaren dengesiz biçimde ilerlemesi, sosyo-ekonomik farkların büyümesine yol açarken bir yandan fiziksel çevre niteliklerini ve estetik değerlerini olumsuz yönde etkilemiştir.⁸ Bu dönemde kalıcı çözümler üretilmemiş; anlık ve geçici çözümlerle sorunlar halledilmeye çalışılmıştır.⁹ Bu dönemde yapılan gecekondulaşma hareketine de bu doğrultuda tolerans gösterilmiştir.¹⁰ Bu toleransın oluşturduğu çarpık kentleşme olgusu, kentleşme hareketinin halen artıyor oluşu ve Türkiye’de

⁵ Ruşen Keleş, *Kentbilim İlkeleri* (Ankara: Sevinç Matbaası, 1976), 98-99, aynı yönde; Tuğba Güler ve Nilay Coşgun, “Yapı Üretim Sürecinde Belediyelerin Rolü,” *Çağdaş Yerel Yönetimler Dergisi* 20, no. 2 (2011): 64-65.

⁶ Manuel Castells, *Kent Sınıf İktidar*, çev. Asuman Türkün (Ankara: Phoenix Yayınları, 2014), 15.

⁷ Fehmi Yavuz, Ruşen Keleş ve Cevat Geray, *Şehircilik Sorunlar-Uygulama ve Politika* (Ankara: Sevinç Matbaası, 1973), 573; Ercan Tatlıdil, *Kentleşme ve Gecekondu* (İzmir: Ege Üniversitesi Edebiyat Fakültesi Yayınları, 1989), 11.

⁸ Cengiz Giritlioğlu, “İç Göç ve Kentleşme,” *Türkiye’de Kentleşme* (Ankara: Yeni Yüzyıl Kitaplığı, 1995), 32; Ruşen Keleş, “Türkiye’de Şehirleşme Hareketleri,” *Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi* 25, no. 4 (1970): 49.

⁹ Metin Heper, “Türkiye’de Gecekondu Politikası Üzerine Bazı Düşünceler,” *Amme İdaresi Dergisi* 12, no. 4 (1979): 55.

¹⁰ Tahire Erman, “Formalization by the State, Re-Informalization by the People: A Gecekondu Transformation Housing Estate as Site of Multiple Discrepancies,” *International Journal of Urban and Regional Research* 40, no. 2 (2016): 426.

konut ihtiyacının varlığı karşısında büyüyen bir problem haline gelmiştir.¹¹ Öyle ki, gecekonduların yapılarının (“squatters”) oluşmasının yanında bunların tasfiye edilememesi;¹² çözüm noktasında, idari makamları adeta fasit daire içerisinde sokmuştur.

Şehircilik, kentleşme olgusuna bağlı olarak insanların bir arada yaşayacakları yerleri, onların yaşam şartlarına en uygun şekilde düzenlenmesini ve planlanmasını içeren bir terimdir.¹³ Esasen, şehircilik ilkeleri bağlamında kent kavramının kamusal bir mekan olması¹⁴ burada yaşayan bireylerin barınma ve yerleşme haklarının yanında sağlıklı bir çevrede yaşama haklarını da etkilediğinden; idari makamların “içselleştirilen gecekondulaşma sorununa¹⁵” karşı kent formunu bozan gecekonduların alanlarına yönelik müdahalesi daha da elzem hale gelmiştir. Büyük kentlerde yanlış kentleşmenin doğurduğu olumsuz sonuçların başında gelen gecekondulaşmanın¹⁶ ortadan kaldırılması ve sağlıklı bir kent formunun oluşturulmasına yönelik yasal düzenlemelere zaman içerisinde hukuk sistemimizde yer verilse de bunların uygulanmasında yaşanan

¹¹ Cevat Geray, “Urbanization in Turkey,” *Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi* 24, no. 4 (1969): 168. Gecekonduların oluşturduğu yapılaşmaların çeşitli büyük şehirlerdeki örnekleri hakkında bkz. William Mangin, “Latin American Squatter Settlements: A Problem and a Solution,” *Latin American Research Review* 2, no. 3 (1967): 65.

¹² Sevim Aktaş, “The Urbanisation Issue and the Culture of Gecekondus in Turkey,” *Oriente Moderno*, no. 93 (2013): 177.

¹³ C. Esad Arseven, *Şehircilik (Urbanizm)* (İstanbul: Devlet Basımevi, 1937), 4.

¹⁴ M. Ali Kılıçbay, *Şehirler ve Kentler* (Ankara: Gece Yayınları, 1993), 29.

¹⁵ P. Pınar Özden, *Kentsel Yenileme Yasal Yönetmelik Boyut Planlama ve Uygulama* (Ankara: İmge Kitabevi, 2016), 261.

¹⁶ Çakır, “Türkiye’de Göç, Kentleşme/Gecekondular Sorunu ve Üretilen Politikalar,” 211.

eksiklikler ve imar afları nedeniyle¹⁷ beklenen hedefe ulaşamamıştır. Gerçekten doktrinde Gülan’ın vurguladığı üzere, “zannedilenin ve beklenenin aksine, sorunu çözmek için getirildiği düşünülen yaptırım içeren, mahkemelerce hüküm tesisinde kullanılan metinlerin, kimi zaman, aslında sorunun yaşamasına uygun ortamı oluşturan ve gelişimi için zemin teşkil eden hale geldiği görülebilmektedir”.¹⁸

II. GECEKONDU KAVRAMININ TANIMLANMASI VE TANIMLAMANIN SONUÇLARI

Gecekondu kavramı, kentleşme sürecinin ortaya çıkardığı bir sorun olarak geçmişten günümüze değin incelenmiş ve tartışılmış bir konudur.¹⁹ Mekan olarak, “kentsel imara açılmamış, altyapısı gerçekleştirilmemiş, başka şahıslara ve kamuya ait araziler üzerinde” uygun teknolojik koşullara ve planlama esaslarına uygun yapılmayan yapıların gecekondu niteliğinde olduğundan bahsedilebilir.²⁰ Türk hukuk sisteminde gecekondu kavramıyla ilgili olarak çıkarılan temel yasal düzenleme 775 sayılı Gecekondu Kanunu’dur²¹. 775 sayılı Kanun md. 2 kapsamında gecekondu kavramının geniş tanımına yer verildiği

¹⁷ P. Pınar Giritlioğlu ve Kardelen Özden, “Kentsel Adalet Ekseninde İmar Afları: İmar Barışı Üzerine Bir Değerlendirme,” *Prof. Dr. Necla Giritlioğlu’na Armağan* (İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2020): 266ff.; Feral Eke, “Gecekondu Alanlarının Değerlendirilmesine İlişkin Çözümler,” *Süleyman Demirel Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi* 5, no. 1 (2000): 48-49. Ayrıca bkz. Halil Kalabalık, *İmar Barışı Başvuru Süreci ve Sonuçları* (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2018), 231ff.

¹⁸ Aydın Gülan, “Şehircilik Sorunlarının Ağırlaşmasında Hukukun Rolü Hakkında Düşünceler,” *İstanbul Üniversitesi Sosyoloji Dergisi* 3, no. 22 (2011): 296.

¹⁹ Mustafa Kaya, “Gecekondu Sorunu ve Gecekondu Kanunu,” *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, no. 1989/6 (1989): 863.

²⁰ Tatlıdil, *Kentleşme ve Gecekondu*, 15.

²¹ RG. 30.07.1966, S. 12362.

görülmektedir; buna göre gecekondü kavramı, “*imar ve yapı işlerini düzenleyen mevzuata ve genel hükümlere bağlı kalınmaksızın, kendisine ait olmayan arazi veya arsalar üzerinde, sahibinin rızası alınmadan yapılan izinsiz yapılar*” olarak tanımlanmıştır. Başka bir deyişle gecekondü, mevzuata aykırı, arsa sahibinin rızasının bulunmadığı, başkasına ait arsa veya arazi üzerine yapılan ruhsatsız yapılardır.²² Maddenin lafzından yola çıkılacak olursa, genel anlamda şehirçilik ilkeleri ve planlama esasları göz ardı edilerek, kendisine ait olmayan arsa ve arazi üzerine sahibinin rızası olmaksızın (toprak iyesinin istenç ve bilgisi dışında onamsız olarak yapılan)²³ inşa edilen bu yapılar, gecekondü statüsündedir. Danıştay’ın vermiş olduğu bir kararda belirtildiği şekilde, “775 Sayılı Kanununun 2. maddesinde, bu Kanunda sözü geçen “Gecekondü” deyimini ile imar ve yapı işlerini düzenleyen mevzuata ve genel hükümlere bağlı kalınmaksızın, kendisine ait olmayan arazi veya arsalar üzerinde, sahibinin rızası alınmadan izinsiz yapılan yapıların kastedildiği hüküm altına alınmıştır. Madde düzenlemesi böyle olunca, 775 Sayılı Kanununun 18. maddesinin uygulanabilmesi için mülkiyeti ihtilafsız olan arazi veya arsa üzerinde, sahibinin rızası alınmadan yapılmış izinsiz yapının bulunması gerekmektedir.”²⁴ Yapının gecekondü statüsünde olması neticesinde bu statüye bağlanan bazı sonuçlar da meydana gelmektedir. Örneğin, yapının gecekondü niteliğinde olduğunun tespiti neticesinde yıkım uygulaması gerçekleştirilebilmektedir.²⁵ Yahut bir yapının

²² Cevat Geray, “Gecekondü Sorununa Toplu Bir Bakış,” *Amme İdaresi Dergisi* 1, no. 2 (1968): 12.

²³ Ruşen Keleş, *Kentbilim Terimleri Sözlüğü* (Ankara: İmge Kitabevi, 1998), 53.

²⁴ Dan. 6. D. E.2010/7816, K.2010/11274, T.14.12.2010, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası.

²⁵ Yapının, 775 sayılı Gecekondü Kanunu kapsamında idari makamlar tarafından gecekondü olduğunun tespit edilmesi neticesinde, kamu alanında kalan bu yapıların yıkımının gerektiğine dair bkz. Dan. 6. D. E.2019/8377, K.2020/1718, T.13.02.2020, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası.

gecekondu niteliğinde olduğunun tespit edilmesi neticesinde gecekondu sahibinin belirli pozitif yükümlülükleri yerine getirmesi gündeme gelebilmektedir.²⁶

Bunun yanında, bir yapının yetkili idari makamlar tarafından idari işlemle “gecekondu” statüsünde olduğunun tespit edilmesi, o yapının hukuki statüsünü değiştirmekle beraber bulunduğu alanın da hukuki statüsünü etkileyebilmektedir. Özellikle, gecekondu bölgeleri olarak ifade edilebilecek alanlarda,²⁷ “gecekondu” olduğu tespit edilen yapıların²⁸ yoğunluğu hususu göze çarpmaktadır. Örneğin, Danıştay tarafından verilmiş olan bir kararda bu hususa değinilerek; “*bölgede, sağlıklı, çarpık yapılaşma ve imara aykırı gecekondu niteliğindeki yapıların yoğun olarak bulunması nedeniyle*

²⁶ 775 sayılı Kanun md. 17: “Belediye sınırları ve varsa mücavir sahalarda içindeki bütün gecekondu sahipleri ve ayrıca 16 ncı madde gereğince tesbit edilen bölge ve sahalarda bulunan bütün yapıların sahipleri ve her ne şekilde olursa olsun bu yapılarla oturan veya bunları işyeri olarak kullananlar, Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca hazırlanacak örneğe uygun bir beyannameyi ilan tarihinden itibaren 3 ay içerisinde yapının bulunduğu yer belediyesine makbuz karşılığında vermek zorundadırlar”.

²⁷ 775 sayılı Kanun md. 16/6: “Belediye sınırları ve varsa mücavir sahalarda dışındaki gecekondu bölgelerinde bu madde gereğince yapılması gereken işlemler, Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca yürütülür”. 775 sayılı Kanun md. 16/7 “Gerek gecekondu bölgelerinin gerekse islah veya tasfiye edilecek gecekondu sahipleri tesbit şekli ve esasları, mahalli özellikler ve teknik imkanlar da gözönünde tutularak, Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca tayin olunur”.

²⁸ Belirtmek gerekirse, 775 sayılı Kanun’da da gecekondu sahipleri “yapı” olarak nitelendirilmesi; konutların dışında başkaca unsurların da gecekondu olarak değerlendirilmesini sağlamaktadır. Kaya, “Gecekondu Sorunu ve Gecekondu Kanunu,” 871. Yapı kavramının tanımı hakkında ayrıca bkz. Taner Ayanoglu, *Yapı Hukukunun Genel Esasları* (İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2014), 3; Ömer Köroğlu, *İmar Hukukunda Yapı Kavramı ve Temel Yapı Belgeleri* (İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2017): 5; Hüseyin Bilgin, “7153 ve 7181 Sayılı Kanunlarla İmar Kanununda Yapılan Değişiklikler Üzerine Bir İnceleme,” *Anadolu Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 6, no. 2 (2020): 348.

16/07/2009 tarih ve 3412 Sayılı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı oluru ile anılan taşınmazın bulunduğu bölge(nin) (...) gecekondulaştırma bölgesi olarak belirlendiği²⁹ ifade edilmiştir. İlgili bölgenin mevcut durumu saptanırken ise; 775 sayılı Kanun md. 16'ya göre, "gecekondulaştırma ve tasfiye bölgeleri ve bunların sınırları, belediyelerce bu kanunun yayımı tarihinden itibaren en geç 6 ay içinde, her türlü imkan ve araçtan faydalanılarak tesbit olunur". Bu husus, özellikle bu yapıların hukuka aykırı biçimde yapıldığı dikkate alındığında "risk" unsurunun önceden belirlenmesi bakımından önem taşımaktadır.³⁰ Zira kentsel mekanlarda çevre, fen ve sağlık koşullarına uygun biçimde yapılmayan yapılar,³¹ sonrasında kent altyapısını olumsuz etkilemekte; bunun yanında olası afet riskine karşı can ve mal güvenliğini tehdit etmektedir. Bu anlamda bunun en somut örneğini "gecekondular" oluşturmaktadır.³²

Doktrinde Giritlioğlu/Özden'in ifade ettiği üzere, gecekondulaştırma yapan bireyler yönünden iki bakış açısı mevcut olup;

²⁹ Dan. İDDGK. E.2019/3342, K.2020/148, T.30.01.2020, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası.

³⁰ Belirsizlikten ileri gelen bir kavram olarak risk; etkinliklerin, planlamaların ve tasarımların kendisinde var olan kaçınılmaz bir potansiyel unsurunu ifade etmektedir. Riskin nedenleri yanında sonuçları da bulunduğu göz önüne alındığında; bu kavramı yan etkileriyle birlikte değerlendirmek gerekecektir. Altay Gündüz, "Gerçek Yapısal Riskin Tahmin Edilmesi Üzerine," *Türkiye İnşaat Mühendisliği 13. Teknik Kongresi Bildiriler Kitabı* (Ankara: 1995) 282; Gülcan Azimli Çilingir ve İlke Örgen Güler, "Afet Politikalarında Risk Unsuru ve Afet Mevzuatında Risk Yönetimi," *Uluslararası Yönetim Akademisi Dergisi* 3, no. 1 (2020): 159. Ayrıca bkz. Özlem Güzey, "The Last Round in Restructuring the City: Urban Regeneration becomes a State Policy of Disaster Prevention in Turkey," *Cities* 50 (2016): 52.

³¹ Aydın Aybay, "A Survey of the Gecekondulaştırma Act, 1966, from the Standpoint of Effective Land Use," *Annales de la Faculté de Droit d'Istanbul* 23, no. 39 (1975): 203.

³² Aybay, "A Survey of the Gecekondulaştırma Act," 203-204.

“ilki, gecekonducuya, devletin yerine getirmedeği barınma hakkını temin etmek üzere kendi çözümünü geliştiren topluluklar olarak yaklaşan bakış açısı, diğeri ise, gecekonducuyu, kentte yaşamının bedellerine katlanmadan kentsel ranttan ve fırsatlardan payını almış, hızla ekonomik sınıf atlamış ve adil olmayan bir yolla, kentsel hayatın parçası haline gelmiş topluluklar olarak kabul eden bakış açısıdır”.³³ Dolayısıyla gecekondu konusu ele alınırken AY md. 57 kapsamında bir sosyal hak olan konut hakkının yanında yaşam hakkı³⁴ (AY md. 17) ve yerleşme hürriyetinin³⁵ (AY md. 23) birey yönünden değerlendirilmesi; bunun yanında sağlıklı ve dengeli bir çevrede yaşama hakkının³⁶ (AY md. 56) kullanılabilirdiği bir düzenin yaratılması maksadıyla *“müdahale”* unsurunun ne şekilde gerçekleşebileceğinin AY md. 13 kapsamında³⁷ irdelenmesi gerekmektedir. Gecekondu olarak ifade edilen

³³ Giritlioğlu ve Özden, “Kentsel Adalet Ekseninde İmar Afları,” 275.

³⁴ AY md. 17/1: *“Herkes, yaşama, maddî ve maneî varlığını koruma ve geliştirme hakkına sahiptir”*.

³⁵ AY md. 23/1: *“Herkes, yerleşme ve seyahat hürriyetine sahiptir”*; AY md. 23/2 *“Yerleşme hürriyeti, suç işlenmesini önlemek, sosyal ve ekonomik gelişmeyi sağlamak, sağlıklı ve düzenli kentleşmeyi gerçekleştirmek ve kamu mallarını korumak; Seyahat hürriyeti, suç soruşturma ve kovuşturması sebebiyle ve suç işlenmesini önlemek; Amaçlarıyla kanunla sınırlanabilir”*.

³⁶ AY md. 56: *“Herkes, sağlıklı ve dengeli bir çevrede yaşama hakkına sahiptir. Çevreyi geliştirmek, çevre sağlığını korumak ve çevre kirlenmesini önlemek Devletin ve vatandaşların ödevidir. Devlet, herkesin hayatını, beden ve ruh sağlığı içinde sürdürmesini sağlamak; insan ve madde gücünde tasarruf ve verimi artırarak, işbirliğini gerçekleştirmek amacıyla sağlık kuruluşlarını tek elden planlayıp hizmet vermesini düzenler. Devlet, bu görevini kamu ve özel kesimlerdeki sağlık ve sosyal kurumlardan yararlanarak, onları denetleyerek yerine getirir. Sağlık hizmetlerinin yaygın bir şekilde yerine getirilmesi için kanunla genel sağlık sigortası kurulabilir”*.

³⁷ AY md. 13: *“Temel hak ve hürriyetler, özlerine dokunulmaksızın yalnızca Anayasanın ilgili maddelerinde belirtilen sebeplere bağlı olarak ve ancak kanunla sınırlanabilir. Bu sınırlamalar, Anayasanın sözüne ve ruhuna, demokratik toplum düzeninin ve lâik Cumhuriyetin gereklerine ve ölçülülük ilkesine aykırı olamaz”*.

yapıların artan kentleşme olgusu karşısında barınma ihtiyacını bir ölçüde karşıladığı tezi de göz önüne alındığında; müdahalenin yalnızca yapının yıkılması veya ortadan kaldırılmasına yönelik değil ve fakat bütüncül biçimde nüfus dağılımlarını da içerir biçimde yapılması daha anlamlı olmaktadır.³⁸ Bu anlamda Oder'in belirttiği şekilde, temel hak ve hürriyetlerin "korunması" ve "sağlanması" düzlemi ile idari makamların temel hak ve hürriyetlere "müdahalesi" düzlemi arasında bağıntı kurulması icap eder.³⁹ 775 sayılı Kanun'un hedeflerine bakıldığında da mevcut yapıların oluşturduğu düzensiz kent dokusunun yenilenmesi ve ıslahı ile yeniden bu yapıların yapılmasının önüne geçilmesi unsurlarının ön planda olduğu görülmektedir.⁴⁰ İşte, gecekondu tasfiye, ıslah ve önleme bölgeleri olarak somutlaşan bu hedefler bakımından "tespit ve ilan aşamasının", sonrasında "uygulama aşamasının" açıklanması gerekmektedir.

III. GECEKONDU ISLAH, TAHLİYE VE ÖNLEME BÖLGELERİ ÇERÇEVESİNDE UYGULAMA

Konut ihtiyacının karşılanması hususu, 1948 tarihli BM İnsan Hakları Evrensel Bildirgesi'nde kendine yer bulan;⁴¹

³⁸ Cevat Geray, "Mesken Meselesi ve Dördüncü İskân ve Şehircilik Haftası," *Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi* 15, no. 3 (1960): 127.

³⁹ Burak Oder, "Regülasyon Kavramı Üzerine Bir Deneme," Prof. Dr. A. Ülkü Azrak 75. Yaş Armağanı (İstanbul: Çizgi Basım Yayın, 2008), 247.

⁴⁰ Kaya, "Gecekondu Sorunu ve Gecekondu Kanunu," 871.

⁴¹ 1948 tarihli İnsan Hakları Evrensel Bildirgesi md. 25/1'e göre "Her şahsın gerek kendisi gerekse ailesi için, yiyecek, giyim, mesken, tıbbi bakımı, gerekli sosyal hizmetler dâhil olmak üzere sağlığı ve refahını temin edecek uygun bir hayat seviyesine ve işsizlik, hastalık, sakatlık, dulluk, ihtiyarlık veya geçim imkânlarından iradesi dışında mahrum bırakacak diğer hallerde güvenliğe hakkı vardır". Bkz. RG. 27.05.1949, S. 7217. Ayrıca bkz. Günay Gönüllü, "Çevresel-Kentsel Hakların

bununla birlikte sosyal haklarda yaşanan gelişmelere bağlı olarak⁴² anayasalarda düzenlenen bir konu olarak karşımıza çıkmaktadır. Nitekim 1961 Anayasası md. 49/2⁴³ ve 1982 Anayasası (“AY”) md. 57’de Devletin konut ihtiyacını karşılayıcı tedbirleri alması gerektiği hususu düzenlenmiştir. AY md. 57’ye göre, “Devlet, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeterek bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır, ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekler”. Dolayısıyla devletin konut ihtiyacının karşılanmasına dair önlemlerin alınmasının yanında kentlerin özelliklerini ve sağlıklı çevrenin oluşturulmasını gerçekleştirme yükümlülüğü bulunmaktadır.⁴⁴ Bu kapsamda devlete toplu konut girişimlerini desteklemesi yönünde pozitif yükümlülük getirilmesi, konut hakkının sağlık hakkının parçası olmaktan çıkarılması olumlu gelişmelerdendir.⁴⁵ Bununla beraber buradaki konut hakkının doktrinde Onar’ın belirttiği şekliyle “sübjektif kamu hakkı” olarak değerlendirilmesi, yani “idarenin vecibesinin ifasını isteyen kimsenin şahsî bir menfaatinin mevcudiyeti”⁴⁶ söz konusu değildir. Örucü’nün de ifade ettiği üzere “nerede bir sosyal hak varsa orada

Gelişimi: Dünyada ve Türkiye’de Kentsel Haklar,” *İnsan Hakları Yıllığı Dergisi* 32 (2014): 9.

⁴² Nurten İnce, İ. Bakır Kanlı ve B. Hamza Eryiğit, “İnsan Hakkı Olarak Konut Hakkı,” *Uluslararası Politik Araştırmalar Dergisi* 3, no. 2 (2017): 22.

⁴³ 1961 Anayasası md. 49/2: “Devlet, yoksul veya dar gelirli ailelerin sağlık şartlarına uygun konut ihtiyaçlarını karşılayıcı tedbirleri alır”.

⁴⁴ Erdal Abdulkakımoğulları ve Fatmagül Kale, “Türk Anayasalarında ve Karşılaştırmalı Hukukta Konut Hakkı,” *Türkiye Adalet Akademisi Dergisi* 4, no. 15 (2013): 20.

⁴⁵ Ruşen Keleş, *100 Soruda Türkiye’de Kentleşme, Konut ve Gecekondu* (İstanbul: Cem Yayınevi, 2015): 308.

⁴⁶ S. Sami Onar, *İdare Hukukunun Umumi Esasları Cilt-I* (İstanbul: Hak Kitabevi, 1966), 501.

*kamu hizmetinin kurulması zorunluluğu*⁴⁷ ortaya çıksa da buradaki hakkın içeriğinin devletin planlama faaliyetinde bulunarak konut ihtiyacını karşılayacak biçimde konut üretimi yapması gerektiği ve toplu konut teşebbüslerini desteklemesi noktasında ön plana çıktığı görülmektedir. Başka bir deyişle, konut hakkının bir sosyal hak olmasının; (i). devletin toplu konut teşebbüslerini desteklemesi ve varsa konut ihtiyacını giderici önlemler alması dışında sübjektif kamu hakkı oluşturmayacağı, (ii). kamu hizmeti faaliyeti yönünden daha ziyade planlama ve sağlıklı bir şehirleşmenin sağlanması konusunda belireceği ifade edilebilir. Ne var ki, artan şehirleşme olgusuna rağmen yeterli konut politikasının izlenememesi sonucunda konut arzının doğurduğu konut ihtiyacı uygun biçimde sağlanamamıştır.⁴⁸ Bu nedenle kentleşmenin artmasına koşul olarak -kent ve birey arasındaki etkileşim de göz önüne alındığında⁴⁹- kentlerin şehircilik ve planlama ilkelerine göre yeniden düzenlenmesi ihtiyacı kapsamında gecekonduların da yeniden yapılandırılması gereği doğmuştur. Kentsel altyapı ve hizmetlerin zamanla gelişmesiyle doğru orantılı olarak gecekondulaşma olgusunda azalma gözlenmişse de⁵⁰ günümüzde halen gecekondulaşmanın var olduğu bölgeler mevcuttur. Öte yandan, çıkarılan imar affı yasaları ve gecekonduların 775 sayılı Kanun'la yasal statüye kavuşturulması ve kentin bir parçası olduğunun kabul

⁴⁷ Esin Örucü, *Sosyal Refah Devletinde Bir Sosyal Kamu Hizmeti Konut* (İstanbul: İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, 1972), 24.

⁴⁸ Örucü, *Sosyal Refah Devletinde Bir Sosyal Kamu Hizmeti Konut*, 50.

⁴⁹ Henri Labort, *İnsan ve Kent*, çev. Bertan Onaran (İstanbul: Payel Yayınları, 1990), 24; R. Cengiz Derdiman, "Kentleşmenin Suça Etkisi ve Kentlilerin Suçla Mücadelesinin Sosyal ve Hukuki Boyutları," *Çağdaş Yerel Yönetimler Dergisi* 19, no. 3 (2010): 51.

⁵⁰ T.C. Kalkınma Bakanlığı, *Onuncu Kalkınma Planı (2014-2018)*, RG. 06.07.2013, S. 28699 (Mükerrer).

edilmesi,⁵¹ bu yapıların ticarileşmesine yol açmıştır.⁵² Bu çerçevede çıkarılan yasal düzenlemelerden maksat, mevcut gecekonduların yarattığı olumsuz etkilerin ortadan kaldırılması ve olası gecekondulaşma hareketinin önüne geçilmesidir.⁵³

Gecekondulaşmanın kentlerde yarattığı olumsuz etkilerin ortadan kaldırılmasına yönelik uygulamaların başında kentsel dönüşüm uygulamaları gelmekte olup, bu kapsamda belediyelere ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığına (TOKİ) birtakım pozitif yükümlülükler getirildiği görülmektedir.⁵⁴ Kent mekânlarında hukuka uygun olmayan biçimde yapılmış yapıların yoğun olduğu ve kent altyapı olanaklarının gelişmediği bölgelerde, söz konusu kent dokusunun ıslahının sağlanabilmesi çerçevesinde geliştirilen çözümlerde alansal uygulamalar öngörülmektedir.⁵⁵ Gecekondu konusu da sadece

⁵¹ Erman Aksoy ve Özlem Güzey Kocataş, “Gecekondu Alanlarında Uygulanan Kentsel Dönüşüm Projelerinin Meşruiyet Zemini Olarak Yoksulluk ve Suç,” *Karadeniz Teknik Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Sosyal Bilimler Dergisi* 7, no. 14 (2017): 278.

⁵² Çiğdem Aksu Çam ve Ezgi Uygur, “Yıkım-Tapu-Dönüşüm Tartışmalarıyla Türkiye’de Enformel Konut Üretimi: Adana Örneği,” *Aksaray Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi* 10, no. 4 (2018): 2.

⁵³ İsmail Ceritli, “Kentsel Planlamanın İlkeleri ve Türkiye’de Gecekondu Sorunu,” *Öneri Dergisi* 2, no. 10 (1998): 55.

⁵⁴ Fatma N. Genç, “Türkiye’de Kentsel Dönüşüm: Mevzuat ve Uygulamaların Genel Görünümü,” *Yönetim ve Ekonomi Dergisi* 15, no. 1 (2008): 116.

⁵⁵ 5393 sayılı Belediye Kanun md. 73/1: “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...”; 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun md. 1/2: “Bu Kanun, yukarıda belirtilen amaçlar doğrultusunda oluşturulacak olan yenileme alanlarının tespitine, teknik altyapı ve yapısal standartlarının belirlenmesine, projelerinin oluşturulmasına, uygulama,

münferit bir sorun olarak değil ve fakat ilgili bölgeyi ilgilendiren bir grup sorunu olarak ele alınır, o kent mekânının planlanması ve konutların yapılacağı alanlarda altyapının sağlanması daha efektif biçimde gerçekleştirilebilecektir.⁵⁶ Bu bağlamda gecekondulaşmanın önlenmesi maksadıyla 775 sayılı Kanun çerçevesinde gecekondu tasfiye, ıslah ve önleme bölgelerinin idari makamlar tarafından tespit edilmesi, alansal bazda uygulamanın ön planda olduğunu göstermektedir. Başka bir deyişle, gecekonduların yarattığı olumsuz sonuçların giderilebilmesi ve yeni sorunların önlenmesi için; gecekonduların yer aldığı bölgelerin ıslahı ve belirlenen yerlerde hukuka uygun konutlar yapılmasının sağlanması hedef tutulmuştur.⁵⁷ Bu kapsamda söz konusu alanların ilan edilmesi ve alansal bazda uygulama dahilinde gecekondulaşmanın olumsuz sonuçlarının bertaraf edilmesi ve kent mekanına daha iyi bir görünüm kazandırarak can ve mal güvenliğinin sağlanmasına yönelik olarak gecekondu önleme, ıslah ve tahliye bölgesi kapsamında uygulamalar geliştirilmektedir.⁵⁸

A. İlan Aşaması

Artan gecekondulaşma olgusunun önlenmesi ve mevcut gecekondu bölgelerinin ıslah ve tasfiyesi amacıyla yetkili idari

örgütlenme, yönetim, denetim, katılım ve kullanımına ilişkin usûl ve esasları kapsar"; 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Kanunu md. 1: "Bu Kanunun amacı, 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 yükseltilmesidir".

⁵⁶ Heper, "Türkiye'de Gecekondu Politikası Üzerine Bazı Düşünceler," 59.

⁵⁷ Serdar Sağlam, "1923-1950 Yılları Arasında Türkiye'de Kent ve Kentleşme Olgusu," *Sosyoloji Konferansları*, no. 53 (2016): 269.

⁵⁸ Bkz. Gül Üstün, *Kentsel Dönüşüm Hukuku* (İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2014), 31-32.

makamlar tarafından alansal bazda uygulama yapılmaktadır. Bu kapsamda gecekondu ıslah ve tasfiye bölgelerinin tespit edilerek, plansız faaliyetler dışlanarak bu alanlarda şehircilik ve planlama ilkelerine uygun olarak yapılaşmaya gidilmesi hedeflenmektedir.⁵⁹ Bu sayede bölgenin niteliğine ilişkin maddi olguların saptanmasından sonra (=bölgedeki gereksinimler saptanmış olacağından), kentsel planlamanın daha iyi sağlanması ve altyapı sunumlarının gereği gibi gerçekleştirilmesi sağlanabilecektir.⁶⁰ Bu hususta Türk hukuk sisteminde var olan eklektik yapı bir kez daha somutlaşarak,⁶¹ bir anlamda 1960’lı yıllara kadar izlenen gecekondu politikasında bir değişim yaşanmış ve gecekondu yapılarına müdahalenin önü çıkarılan yasal düzenlemelerle açılmaya başlanmıştır.⁶² Bu doğrultuda gecekondu alanlarına yönelik müdahalenin planlı yapılması maksadıyla çıkarılan 775 sayılı Kanun uyarınca gecekondu ıslah, tasfiye ve önleme bölgeleri ile ilgili ilk aşama tespit ve ilan aşamasıdır.⁶³ Gecekondu ıslah ve tasfiye bölgesi ilanı yetkili idare tarafından tesis edilecek idari işlem sonucu gerçekleşmektedir. Bu nedenle söz konusu bölgelerin tespiti

⁵⁹ Şebnem Eroğlu, “Extending the Resource-Based Approach to Livelihoods: An Urban Application to Turkish Gecekondu Households,” *International Journal of Urban and Regional Research* 37, no. 2 (2013): 782.

⁶⁰ Kamutay Türkoğlu and A. Saffet Atik, “Bütünsel Kentsel Planlama ve Altyapı Projelendirmesi Kent Yönetiminin ve Kentsel Gelişmenin Ayrılmaz İkilisidir,” *I. Ulusal Kentsel Altyapı Sempozyumu Bildiriler Kitabı* (G. Antep: TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası Yayınları, 1997), 5.

⁶¹ Esin Örcü, “A Synthetic and Hyphenated Legal System: The Turkish Experience,” *Journal of Comparative Law* 1, no. 2 (2006): 261.

⁶² Asuman Türkün, Şükrü Aslan ve Besime Şen, “1923-1980 Döneminde Kentsel Politikalar ve İstanbul’da Sosyo-Mekânsal Dönüşüm,” *Mülk, Mahal, İnsan İstanbul’da Kentsel Dönüşüm*, der. Asuman Türkün (İstanbul: İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları, 2014), 71.

⁶³ Türkün, Aslan ve Şen, “1923-1980 Döneminde Kentsel Politikalar ve İstanbul’da Sosyo-Mekânsal Dönüşüm,” 72.

maksadıyla yetkili idari makamın karar alması elzemdir.⁶⁴ Yetkili idari makamlar tarafından tespit edilen gecekonduların ıslah, tasfiye ve önleme bölgeleri, tespitiye yönelik iradenin hukuk düzeninde sonuç doğurması neticesinde “*idari işlem*” olarak nitelendirilmekte ve bu işlem ilgili alanın hukuki statüsü üzerinde etkisini göstermektedir. Bu doğrultuda söz konusu bölgelerin tespit edici idari işlemlerle belirlenmesi neticesinde o bölgede yaşayan gecekonduların AY md. 35 ve md. 56 kapsamında temel hak ve hürriyetleri etkilendiğinden; bu işlemlerin idari yargıda dava konusu edilebilmesi mümkündür.⁶⁵ Başka bir deyişle, gecekonduların tespitinin hazırlık süreci tamamlanan⁶⁶ “*kesin ve yürütülmesi gerekli bir idari işlem*” niteliğinde⁶⁷ olduğundan bahsedilebilir.

Gecekonduların münferit olarak tespiti ve gecekonduların ıslah ve tasfiye alanlarının belirlenmesinde yetkili idari makam, belediyelerdir. Mahalli müşterek ihtiyaçların karşılanması en iyi mahalli idareler eliyle gerçekleşeceği düşüncesiyle,⁶⁸ 775

⁶⁴ Belirtmek gerekirse, yapının gecekondular niteliğinde olduğunun tespiti yahut bölgenin gecekondular önleme, ıslah veya tasfiye bölgesi olarak saptanması; ilgili nesnenin hukuki statüsünü değiştirmekte olup söz konusu maddi olgu veya hukuki durumların tespitinin bu anlamda yetkili idari makam tarafından yapılması zaruriyet arz etmektedir. Başka bir deyişle idari makam tarafından saptanan olgular maddi dünyada öncesinde mevcut olsa da bunun sarıh bir irade beyanıyla tespit edilerek hukuk düzeninde etki üretmesi icap etmektedir. Bkz. Onur Karahanoğulları, *İdarenin Hukukla Kavranması: Yasallık ve İdari İşlemler* (Ankara: Turhan Kitabevi, 2018), 300.

⁶⁵ Dan. 10. D. E.1997/2393, K.2000/935, T.21.02.2000, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası.

⁶⁶ Dan. 15. D. E.2014/5768, K.2015/118, 21.01.2015, (<https://www.lexpera.com.tr/>, Lexpera İçtihat Bilgi Bankası).

⁶⁷ Bu konuda bkz. Yunus Eraslan ve S. Sacit Boz, “İdari Yargılama Usulünde İncelenmeksizin Ret Kararları,” *Türk İdare Dergisi* 91, no. 488 (2019): 208.

⁶⁸ Bkz. Nur Kaman, “Mahalli idarelerin Yetkilerinin ve Sınırlarının Kaynağı Olarak Mahalli Müşterek İhtiyaç,” *İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 7, no. 1 (2020): 80.

sayılı Kanun uyarınca belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde gecekonduların tespitinin belediyelerce yerine getirileceği öngörülmüştür. Şayet belediye ve mücavir alan sınırları dışında gecekondulaşmanın varlığı söz konusu ise; bu durumda söz konusu gecekonduların tespiti işlemi TOKİ tarafından yerine getirilecektir. Kanunkoyucu burada il özel idarelerine görev vermemiş; belediye ve mücavir alan sınırları dışında kalan bölgedeki gecekonduların tespitiyle ilgili olarak TOKİ’yi görevlendirmiştir. TOKİ’nin bunun yanı sıra tespit şekli ve esaslarına ilişkin görevleri de bulunmaktadır. Nitekim 775 sayılı Kanun md. 16/7’ye göre “*gerek gecekondu bölgelerinin gerekse ıslah veya tasfiye edilecek gecekonduların tesbit şekli ve esasları, mahalli özellikler ve teknik imkânlar da göz önünde tutularak, Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca tayin olunur*”. Bu doğrultuda gerek gecekondu münferit olarak gerekse gecekondu ıslah ve tasfiye bölgelerinin tespiti TOKİ tarafından yapılacaktır. Bununla birlikte, ilgili yasal düzenleme çerçevesinde “*mahalli özelliklerin*” de gözetilerek gecekondu ıslah ve tasfiye bölgelerinin özelliklerinin tespit edilmesi gerektiği dikkate alındığında; AY md. 127 kapsamında⁶⁹ “*mahalli idare*” olarak “*il özel idarelerinin*” yer alması daha isabetli olacaktır.

Gecekondu Kanunu Yönetmeliği md. 69 uyarınca önleme bölgesi, ıslah bölgesi ya da tasfiye bölgesi ifadesinden “*imar planlarında Gecekondu Kanununa istinaden bu maksatla ayrıldıkları açıkça belirtilmiş olan bölgeler kastedilmektedir*”. Bu anlamda bu bölgelerin tespit edilmesi bakımından idari makamlarca yapılan arazi planlaması faaliyetinin de önemi bulunmaktadır.⁷⁰ Ancak,

⁶⁹ AY md. 127/1: “*Mahallî idareler; il, belediye veya köy halkının mahallî müşterek ihtiyaçlarını karşılamak üzere kuruluş esasları kanunla belirtilen ve karar organları, gene kanunda gösterilen, seçmenler tarafından seçilerek oluşturulan kamu tüzelkişileridir*”.

⁷⁰ Nitekim Gecekondu Kanununun Uygulama Yönetmeliği md. 86/1 uyarınca ıslah ve tasfiye bölgelerinin tespitinde belirli esasların göz önünde

gecekondu yapılarının yoğun olduğu bölgelere yönelik yapılan ıslah imar planlarıyla⁷¹ bu alanların yenilenerek kent mekanına katılması, bir yandan yapı maliklerine ait unsurların kent piyasasına dahil edilmesini diğer yandan bu bölgede malik olmayan kişilerin yeni konut arayışı ihtiyacının oluşmasına sebebiyet vermektedir.⁷² Dolayısıyla oluşabilecek bu gibi sorunların önüne geçilmesi bakımından gerek belediyeler gerekse TOKİ tarafından tespit edilecek bölgelerde planlama ve mahalli müşterek ihtiyaçların belirlenmesi ve karşılanması hususları önem taşımaktadır. Özellikle daha önce izlenen popülist yaklaşımların terk edilmesi; ilgili yasal düzenlemeler çerçevesinde gecekondu alanlarının yeniden yapılandırılmasına yönelik faaliyette bulunmasını gerektirmiştir.⁷³ Belediyelerin söz konusu bölgelerde yapacağı tespit edici işlemler çerçevesinde kentsel mekanlara; (i). sağlıklı yeni konutların yapılması ve bu kapsamda ilgili arsanın tahsisi, (ii). kentsel rantın önüne geçilmesi bakımından kentiçi ekonomik görevlerinin bulunduğu bahsedilebilir.⁷⁴ TOKİ'nin de buna koşut biçimde pozitif yükümlülükleri bulursa da doktrinde Keleş'in ifade ettiği şekilde; *"TOKİ ülkede konut politikasının her yönüyle*

tutulduğu ifade edilmektedir: *"1- Afete maruz sahalalar, 2- Gayri sıhhi ve iskana müsait olmayan sahalalar, 3- Tarihi ve turistik sahalalar, 4- Amme hizmetlerinin götürülmesine imkan olmayan veya çok gayri iktisadi olan sahalalar, 5- Normal şehircilik prensipleri içerisinde tahsisi mümkün olmayan sahalalar, 6- Gecekondu ıslah bölgesi olarak ayrılması arsa kıymeti bakımından gayri iktisadi olan sahalalar"*.

⁷¹ Islah imar planları hakkında bkz. Halil Kalabalık, *İmar Hukuku Dersleri* (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2019), 167; Mustafa Genç, *İmar Hukuku* (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2015), 64.

⁷² Mehpare Çaptuğ, *İdare Hukuku Açısından Kentsel Dönüşüm* (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2016), 49.

⁷³ Erman, "Formalization by the State, Re-Informalization by the People," 429.

⁷⁴ Fikret Toksöz, "Yerel Yönetim ve Kentsel Ekonomik Sektöre Müdahale," *Mimarlık Dergisi* 15, no. 2 (1977): 51.

sahibi değil, uygulanmasında özellikle teknik ve akçal yönlerden yardımcı olması gereken bir kuruluş olmak durumundadır”.⁷⁵ Bu anlamda belediyelerin yanında ilgili gecekondu önleme ve ıslah bölgelerinde, kentsel altyapı vb. hizmetlerin sağlanması ve bunun için ayrılan bütçenin kullanılması bakımından TOKİ’nin önemli bir işlevi bulunduğu belirtilmelidir.⁷⁶

B. Uygulama Süreci

775 sayılı Kanun kapsamında “iyileştirme”, “tasfiye” ve “önleme” unsurları bir arada bulunmakta ve uygulamada da bu doğrultuda hareket edilmektedir.⁷⁷ Bu kapsamda yetkili idari makamlar tarafından söz konusu bölgelerin tespit edilmesini müteakip uygulama aşamasına geçilmektedir. Danıştay kararlarına bakıldığında örneğin gecekondu önleme bölgelerinde yapılan uygulamalara dair “dolaylı da olsa gecekondu yapımının önüne geçilmesinin hedef tutulduğu ve konut yapma işinin de bu kapsamda gerçekleştirildiği”⁷⁸ ifade edilmektedir. Bununla birlikte, gecekondu önleme bölgelerinde daha ziyade yeni konut yapılması ve bu sayede gecekondulaşma olgusunu doğuran konut ihtiyacının giderilmesinin ön planda olduğu söylenebilecektir.⁷⁹ Gecekondu tasfiye ve ıslah bölgelerinde ise; (i). gecekondu yapılarının ortadan kaldırılması, (ii). bu yapıların

⁷⁵ Keleş, *100 Soruda Türkiye’de Kentleşme, Konut ve Gecekondu*, 348.

⁷⁶ Kaya, “Gecekondu Sorunu ve Gecekondu Kanunu,” 877.

⁷⁷ Dan. 6. D. E.2015/9450, K.2018/5043, T.23.05.2018, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası.

⁷⁸ Dan. 9. D. E.2015/511, K.2018/3514, T.28.05.2018, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası.

⁷⁹ Bu kapsamda önleme amacının iki şekilde belirdiği ifade edilebilir: Bunlardan birincisi, sonradan yapılan gecekondu yapılarının yetkili idari makamlarca derhal yıktırılması, ikincisi ise konut ihtiyacının karşılanmasına yönelik tedbirlerin alınması ve bu yerlerde sağlıklı yapılaşmanın oluşturulmasıdır. Binali Tercan, “Günümüze Değin İmar Afları,” *Planlama Dergisi*, no. 1-4 (1996): 7.

kent dokusunda oluşturduğu olumsuz özelliklerin ortadan kaldırılmaya çalışılması, hedeflenmektedir. Bu anlamda, söz konusu bölgelerde yapılan uygulamalarda “amaçlanan unsur” yönünden ayırım bulunduğundan bahsedilebilir. Bunun yanında, gecekonduların yıkımı sürecinden sonra; tasfiyesi gerçekleştirilen yahut ıslah edilebileceğine karar verilen bölgeyle ilgili imar planlarının yapılması, yani planlama sürecine girilmesi söz konusu olmaktadır. Gecekondu önleme bölgelerinde ise, yapılacak yeni konutlar ve arsa tahsisi yapılması ve bu kapsamda planlama yapılması gereği ortaya çıkmaktadır. Bu kapsamda çalışmanın devamında, gecekondu ıslah ve tasfiye bölgeleri bakımından hangi hallerde yıkımın gerçekleştirildiği ve planlama sürecinin ne şekilde işlediği incelenecek; sonrasında, gecekondu önleme bölgelerinde yapılan konut üretimi ve arsa tahsisi sürecine değinilecektir.

1. Gecekondu ıslah ve Tasfiye Bölgeleri Yönünden Yıkım Süreci

Mevcut gecekonduların kent dokusu üzerinde yarattığı olumsuz etkilerin giderilmesi ve bu yapıların yoğun olduğu bölgelerin ıslah edilmesi, bu mümkün değilse tasfiyesine ilişkin olarak; 775 sayılı Kanun md. 18’de tespit edilen bu yapıların yıkılmasının gerektiği ele alınmıştır. 775 sayılı Kanun hem gecekondulaşma olgusunun hukuken kabul edilmesi hem de yürürlüğe girdikten sonra gecekondulaşmanın önüne geçilmesi yönünden 1950’li yıllarda izlenen kentleşme politikasında farklı bir yeri haizdir.⁸⁰ Bununla birlikte 775 sayılı Kanun’daki yıkım süreci, gecekonduların yapılacağı yerin kamu tüzelkişilerine ait olması yahut özel hukuk kişilerine ait olmasına göre

⁸⁰ Kaya, “Gecekondu Sorunu ve Gecekondu Kanunu,” 868.

farklılaşmaktadır.⁸¹ Nitekim kamu tüzelkişilerine ait bir arsada yapılan gecekonduların “hiçbir karara gerek kalmaksızın derhal yıkımı” öngörülmüşken; özel hukuk kişilerinin arsalarında yapılan gecekondularda yıkım için arsa malikinin yazılı başvurusu gerekmektedir.⁸² 775 sayılı Kanun kapsamında yıkımın gerçekleştirilebilmesi için ise; Danıştay kararında belirtildiği şekilde, “kamu idarelerinin izni olmaksızın yapılan ve gecekondu niteliği taşıyan yapının bulunması ve bu yapının da inşa edildiği parselin mülkiyetinin ihtilafsız olarak kamu idarelerine ait bulunması gerektiği kuşkusuzdur”.⁸³

Bunun yanında gecekonduların yıkımı gerçekleştirilirken o yapının içinde bulunduğu bölgenin hukuki niteliği de önem arz etmektedir. Yıkım sürecinde ön planda olan tasfiye bölgeleri, doktrinde Eke’nin ifade ettiği üzere; “ıslahın mümkün olmadığı veya ekonomik olmadığı konumlar, jeolojik sakıncalı alanlar veya bir başka önemli kullanım için gerekli alanlar”⁸⁴ olarak tanımlanmaktadır. Başka bir deyişle, mevcut gecekonduların oluşturduğu yapı topluluğu nedeniyle “mevcut planlı yerde bir ıslah imar planı yapılmasının mümkün olmadığı, gecekonduların bulunduğu alanın böyle bir çalışmayı gerektirmeyecek bir sahada bulunması”⁸⁵ söz konusu ise iyileştirmeye yönelik uygulamaların yerine tasfiye uygulaması ön planda olacaktır. Bu gibi hallerde,

⁸¹ Tekin Akıllıoğlu, “Yıkma Kararlarında Yöntem Sorunları,” *Anıme İdaresi Dergisi* 12, no. 4 (1979): 52.

⁸² Bununla birlikte 1976 yılında çıkarılan 1990 sayılı Kanun’la 775 sayılı Kanun’un yürürlüğe girmesinden sonra o ana kadar belediyelere ait olan ya da belediyelerin mülkiyetinde olması gereken arsalarda yapılan gecekonduya da af tanınmıştır. Akıllıoğlu, “Yıkma Kararlarında Yöntem Sorunları,” 52.

⁸³ Dan. 6. D. E.2010/7816, K.2010/11274, T.14.12.2010, Kazancı İçtihat Bankası.

⁸⁴ Eke, “Gecekondu Alanlarının Değerlendirilmesine İlişkin Çözümler,” 47.

⁸⁵ Dan. 6. D. E.1992/4808, K.1993/4016, T.11.10.1993, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası.

idari makamların pozitif hukuk kurallarıyla kendilerine verilen görevleri yerine getirirken kullandığı kamu gücü ayrıcalığının bir tezahürü de yıkım uygulamaları açısından ortaya çıkmaktadır.⁸⁶ Gecekondu yapılaşmasının yoğun olduğu ve ıslahının mümkün olmadığı bölgelerde yıkım uygulamaları kanunda belirtilen yöntemlere uygun biçimde gerçekleştirilmelidir.⁸⁷ Zira yıkım uygulaması, hukuka aykırı yapının ortadan kaldırılmasının yanında, bireylerin temel hak ve hürriyetlerini “*zedeleyebilecek*” nitelikte olduğundan; hukuka uygun yöntemlerin izlenmemesi ilgilileri önemli ölçüde olumsuz etkileyecektir.⁸⁸ Dolayısıyla gecekondu ıslah ve tasfiye bölgelerinde yapılacak uygulamalar yönünden ıslahın mümkün olup olamayacağı değerlendirilmesinin yapılması gerekmektedir.⁸⁹

775 sayılı Kanun md. 22’de gecekondu ıslah bölgelerinde yer alan gecekonduların hangi hallerde ve hangi süreç izlenerek yıktırılacağı belirlenmiştir. Genel kaide, gecekonduların oluşturduğu sağlıksız kent dokusunun yıkım süreci neticesinde ortadan kaldırılarak düzenli şehirleşmenin sağlanmasıdır.⁹⁰ Nitekim 775 sayılı Kanun md. 18 uyarınca belediye, Hazine, özel idarelere, genel ve katma bütçeli idarelere ait olan arazi ve

⁸⁶ A. Kürşat Ersöz, “Bir İdari İşlem Olarak Yıkım Kararı,” *Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 19, no. 3 (2015): 104.

⁸⁷ Akıllıoğlu, “Yıkma Kararlarında Yöntem Sorunları,” 41.

⁸⁸ Akıllıoğlu, “Yıkma Kararlarında Yöntem Sorunları,” 41.

⁸⁹ 775 sayılı Kanun’da “*belediyelere, Hazineye, özel idarelere, katma bütçeli dairelere ait arazi ve arsalarda veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerlerde yapılacak, dâimi veya geçici bütün izinsiz yapılar, inşa sırasında olsun veya iskân edilmiş bulunsun, hiçbir karar alınmasına lüzum kalmaksızın, belediye veya Devlet zabıtası tarafından derhal yıktırılacağı*” ifade edildiğinden; burada yıkım uygulaması yönünden izlenen usul, 3194 sayılı Kanun md. 32 kapsamında yapılan uygulamadan farklılık arz etmektedir. Bkz. Ersöz, “Bir İdari İşlem Olarak Yıkım Kararı,” 145.

⁹⁰ Örucü, *Sosyal Refah Devletinde Bir Sosyal Kamu Hizmeti Konut*, 103.

arsalarda veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerlerde yapılacak daimi ve geçersiz yapılar inşa seviyesine bakılmaksızın derhal yıkılacaktır.⁹¹ 775 sayılı Kanun yürürlüğe girdikten sonra ilgili alanlar üzerine inşa edilmeye çalışılan yapının tespitini müteakip yıkımına girişilecektir. Ancak, belli hallerde gecekonduyunun yıktırılmayarak, sahipleri tarafından yeniden ıslah ve imar edilmesi öngörülebilir. Bu halde, gecekondu ıslah bölgesi olarak tespit edilen yer sınırları içerisinde, belediyeye ait olan veya belediyenin mülkiyetine geçmesi gereken arsa ve arazi üzerinde olan ve 775 sayılı Gecekondu Kanunu yürürlüğe girmezden önce yapılan gecekondularından bu alanlar için yapılacak imar ve ıslah planları doğrultusunda olduğu gibi ya da değiştirilerek korunması mümkün olanlar hakkında derhal yıkım yapılmaz (Gecekondu Kanunu md. 22). Bu ihtimalde, imar ıslah planının tanziminden sonra yapılacak bildiriden itibaren gecekondu, sahiplerince iki yıl içinde imar ve ıslah edilir.⁹²

⁹¹ 775 sayılı Kanun md. 18/1: “Bu kanunun yürürlüğe girdiği tarihten sonra, belediye sınırları içinde veya dışında, belediyelere, Hazineye, özel idarelere, katma bütçeli dairelere ait arazi ve arsalarda veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerlerde yapılacak, daimi veya geçici bütün izinsiz yapılar, inşa sırasında olsun veya iskan edilmiş bulunsun, hiçbir karar alınmasına lüzum kalmaksızın, belediye veya Devlet zabıtası tarafından derhal yıktırılır”.

⁹² 775 sayılı Kanun md. 22: “Gecekondu ıslah bölgelerinde bulunup da, belediyelere ait olan veya bu kanun uyarınca belediyelerin mülkiyetine geçmesi gereken arazi ve arsalar üzerinde, bu kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce yapılmış olan gecekondularından, bu sahalar için yapılacak imar ve ıslah planları ve mevzuat icaplarına göre olduğu gibi veya değiştirilerek korunması mümkün olanları, planın tanziminden sonra yapılacak bildiriden itibaren en geç 2 yıl içinde yönetmelik esasları dairesinde sahipleri tarafından imar ve ıslah edilir. Aksi halde, bu yapıların verilen süre zarfında yıktırılması yoluna gidilir. Sahipleri tarafından yıktırılmayan yapılar, enkazı sahiplerine ait olmak üzere belediyelerce yıktırılır ve yıkım masrafı % 10 fazlasıyla ilgiliden alınır”.

Başta AY md. 17 ve md. 56 hükümleri olmak üzere, 3194 sayılı İmar Kanunu md. 1⁹³ ile Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği md. 1⁹⁴ ve Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği md. 1'de⁹⁵ ifade edildiği üzere bireylerin sağlıklı ve dengeli bir çevrede yaşamaları için yapılacak yapıların şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve fen normlarına uygun biçimde oluşturulması gerekmektedir. Devletin hüküm ve tasarrufu altında veya Hazine, belediye gibi idarelere ait arazi ve arsalarda izinsiz, yapılaşmaya uygun olmayan yapıların inşa edilmesi, imar kolluğu alanında korunan bir unsur olarak estetik unsurunu bozacak niteliktedir.⁹⁶ Bu çerçevede belediyelerin gerçekleştireceği bu yıkım, idari faaliyetlerden kolluk faaliyeti içerisinde kalmakla birlikte resen icra uygulamasının da bir örneğini teşkil etmektedir.⁹⁷ Bu kapsamda gecekondulaşmanın izinsiz ve uygun olmayan biçimde söz konusu arazi ve arsalarda yapılmasının önüne geçilmesi amacıyla belediyece resen icra usulüyle yıkımın gerçekleştirileceği öngörülmektedir.⁹⁸ Bununla

⁹³ 3194 sayılı Kanun md. 1: "Bu Kanun, yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların; plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak amacıyla düzenlenmiştir". (Metnin altı tarafımca çizilmiştir.)

⁹⁴ Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği md. 1: "Bu Yönetmeliğin amacı; plan, fen, sağlık ve sürdürülebilir çevre şartlarına uygun yapı ve yapılaşma ile projelendirmeye ve denetime ilişkin usul ve esasları belirlemektir". (Metnin altı tarafımca çizilmiştir.)

⁹⁵ Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği md. 1: "Bu Yönetmeliğin amacı belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında kalan ve plânı bulunmayan alanlardaki yapılaşmaların fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamaktır". (Metnin altı tarafımca çizilmiştir.)

⁹⁶ Özge Okay Tekinsoy, *İdare Hukukunda Kamu Düzeni Kavramı* (İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2011), 147.

⁹⁷ İl Han Özay, *Günüşğında Yönetim* (İstanbul: Filiz Kitabevi, 2004), 741.

⁹⁸ Gecekondu Kanunu md. 18'den farklı olarak gecekondu ıslah ve tasfiye bölgelerinde yıkım işleminin, belli hallerin mevcudiyedi halinde, istisnasına da yer verilmiştir. Gecekondu Kanunu'nun 21. maddesinin 1. fıkrasına göre "Belediyelere ait olan veya bu kanun uyarınca belediyelerin

birlikte gecekonducuların yıkımına dair idari makamın almış olduğu kararın idari ceza niteliğinde olduğu söylenemeyecektir. Zira burada yasal düzenlemenin idari makamlara resen icra, yani doğrudan yerine getirme konusunda yetki verdiği görülebilmekte olup, “cezalandırma” amacı söz konusu değildir.⁹⁹ Bu nedenledir ki; idari makamlar, gecekondu yapılarının oluşturduğu sağlıklı yapılaşma olgusu neticesinde bozulan kamu düzenini, doğrudan geri getirebilmektedir.¹⁰⁰

İdari makamlar tarafından gerçekleştirilen yıkım faaliyeti, kent içerisinde estetik vb. mülahazalarla kentleşme ve şehircilik ilkelerine uygun olmayan gecekondu yapılarının malikleri yönünden mülkiyet hakkına ve yerleşme hürriyetine müdahale niteliği taşımaktadır.¹⁰¹ Şüphesiz, bu şekilde temel hak ve hürriyetlere müdahale teşkil eden bir idari faaliyet söz konusu olursa; bunun AY md. 13 kapsamında bir yasal dayanağının bulunması icap eder.¹⁰² Bununla birlikte, ilgili konuda bir Danıştay kararına bakıldığında; gecekonducuların yıkımına dair alınan idari kararlar bakımından farklı kanunlara dayanılması,

mülkiyetine geçmesi gereken arazi ve arsalar üzerinde, bu kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce yapıлып, 16’ncı ve 17’nci maddelere göre tesbit edilmiş bulunan gecekonduculardan konut olarak kullanılanları; içinde oturanlar 25’inci maddedeki şartları haiz oldukları takdirde; a) Gecekonduculunun sahibi ise, gecekonduculusuna karşılık gelecek şekilde, borçlanma suretiyle veya sair şekillerde konut verilinceye veya nakde dönüştürülüp ödeninceye veya konut yapmak üzere arsa tahsis edilip lüzumu halinde kredisi sağlanmak suretiyle, 27’nci maddedeki süre ve şartlara uygun olarak konutunu yapımcaya kadar, b) Gecekonduculunun sahibi değil ise, ucuz kiralık konut temin edilinceye veya konut yapmak üzere arsa tahsis edilip, lüzumu halinde kredisi sağlanmak suretiyle 27’nci maddedeki süre ve şartlara uygun olarak konutunu yapımcaya kadar, yıktırılmaz’.

⁹⁹ Özay, *Günışığında Yönetim*, 741.

¹⁰⁰ Özay, *Günışığında Yönetim*, 741.

¹⁰¹ Fethiye Nur Akkaya, *Kent Estetiğini Koruma Amaçlı İdari Kolluk Faaliyeti* (İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2016), 86-87.

¹⁰² Kemal Gözler, *Türk Anayasa Hukuku* (Bursa: Ekin Yayınevi, 2018), 308.

doğrudan o kararın hukuka aykırılığına yol açmamaktadır.¹⁰³ Oysa doktrinde Yasin'in vurguladığı üzere, “yıkım kararı ancak hukuki dayanağı olan mevzuatta belirtilen hususların gerçekleşmesi halinde başvurulacak bir yöntemdir”.¹⁰⁴ Bu nedenle 775 sayılı Kanun kapsamında alınması gereken bir yıkım kararının; bu husus atlanarak doğrudan 3194 sayılı Kanuna dayandırılması, yasal dayanağın farklı şekilde ifade edilmesi manasına geleceğinden hukuka aykırılık teşkil etmektedir.¹⁰⁵

2. Gecekondu İslah, Tasfiye ve Önleme Bölgelerinde Planlama Süreci

2981 sayılı Kanun'la getirilen affın genişletilmesine yönelik biçimde ihdas edilen 3290 sayılı Kanun'da¹⁰⁶ ıslah imar planıyla belirlenen alanlarda gecekondu yapılarına ilişkin doğrudan tapu verilebileceği ifade edilerek, bu yapıların piyasaya dahil edilmesi söz konusu olmuştur.¹⁰⁷ Daha sonrasında ihdas edilen 3414 sayılı Kanun¹⁰⁸ ise, bu yapıların devrini kolaylaştırmış ve ıslah imar planlarıyla ilgili olarak ilçe belediyelerine yetki

¹⁰³ Dan. 6. D. E.2003/1984, K.2004/5538, T.10.11.2004, DD. no. 109, 214, aktaran; Melikşah Yasin, *İmar Hukukunda İdarenin Yıkma Yetkisinin Kullanımının Usul ve Esasları* (İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2009), 20. Ayrıca bkz. Dan. 14. D. E.2017/22, K.2018/6600, T.13.11.2018, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası. Ancak Danıştay'ın bu konuda farklı yönde kararları da mevcuttur. Bkz. Dan. 14. D. E.2011/4939, K.2012/695, T.08.02.2012, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası; Dan. 14. D. E.2011/10144, K.202/6943, T.10.10.2012, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası.

¹⁰⁴ Yasin, *İmar Hukukunda İdarenin Yıkma Yetkisinin Kullanımının Usul ve Esasları*, 20.

¹⁰⁵ Yasin, *İmar Hukukunda İdarenin Yıkma Yetkisinin Kullanımının Usul ve Esasları*, 21.

¹⁰⁶ RG. 07.06.1986, S. 19130.

¹⁰⁷ Bkz. Tercan, “Günümüze Değın İmar Afları,” 8.

¹⁰⁸ RG. 11.03.1988, S. 19751.

tanımıştır.¹⁰⁹ Bu nedenle, söz konusu yasal düzenlemeler çerçevesinde belirli gecekonduların muhafaza edilmesinin önünün açılması,¹¹⁰ gecekondu sorununun çözülmesinden ziyade artmasına neden olmuş ve planlama ihtiyacını doğurmuştur.¹¹¹ Zira gecekondulaşma olgusuna karşı izlenen politikada mevcut gecekonduların yasallaştırılarak, bundan sonraki dönemlerde buna izin verilmeyeceği ifade edilse de bunun sıkça tekrarlanması ve gecekonduların alım-satım sözleşmelerine konu edilebilmesi sonucu, yöntemin yetersiz olduğu ortaya çıkmıştır.¹¹² Dolayısıyla 2981 sayılı Kanun’un genel amacının her ne kadar “*imar affına tabi gecekonduların zenginleşme aracı olmadığı, barınma amaçlı olarak kullanılması gerektiği*”¹¹³ yönünde olduğu belirtilse de buna uygun hareket edilmemiştir. Bu doğrultuda esasen doktrinde Sancakdar’ın vurguladığı üzere; yasal düzenlemelere uymayan ve bundan dolayı bazı kişilere ekonomik çıkar sağlayabilen imar affı kanunlarının desteklenmesinin kabulü mümkün değildir.¹¹⁴ İfade etmek gerekirse, bu yasal düzenlemelerin yarattığı çelişkiler bir yana, sorunun çözülememesinde gerekli şehir planlama faaliyetinin iyi yapılamaması önemli bir etken

¹⁰⁹ Eke, “Gecekondu Alanlarının Değerlendirilmesine İlişkin Çözümler,” 49.

¹¹⁰ Neşe Erkelli Kızıl, “2981 Sayılı İmar Affı Kanunu ve Bu Kanuna Dayanılarak Kurulan Yeminli Özel Teknik Büroların Faaliyet Süreci,” *İdare Hukuku ve İlimleri Dergisi* 4, no. 1-3 (1983): 74.

¹¹¹ Tercan, “Günümüze Değin İmar Afları,” 8.

¹¹² M. Murat Erdoğan ve Murat Ömürgönülşen, “Yeminli Özel Teknik Bürolar: Gecekondu Sorunu, İmar Affı ve Kamu Hizmetlerinin Özel Kişilere Gördürülmesi Açısından Bir Değerlendirme,” *Hacettepe Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi* 7, no. 1-2 (1989): 177.

¹¹³ Dan. 14. D. E.2015/9128, K.2018/1254, T.08.03.2018, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası.

¹¹⁴ Oğuz Sancakdar, *Belediyenin İmar Planını Yapması-Değiştirmesi ve İptal Davası* (Ankara: Yetkin Yayıncılık, 1996), 167.

olmuştur.¹¹⁵ Gerçekten “her bağışlama, o güne kadar yapılanları hukuksallaştırarak önlemeyi amaçlamaktadır. Uygulamadan edinilen deneyimler göstermektedir ki, imar suçlarının bağışlanması (imar affi), gecekondular ve kaçak yapılaşmayı önleyeceğine özendirilmekte ve bir süre sonra yenisinin çıkacağı beklentisine yol açmaktadır”.¹¹⁶

Kent mekanlarının iyileştirilmesi yahut sağlıklı yapılaşmanın oluşturulması; planlama faaliyetinden bağımsız biçimde gerçekleştirilemez.¹¹⁷ Doktrinde Yayla'nın aktardığı üzere şehir planlaması; “şehirselleşmelerin, mevcut ve gelecekteki, tabii, kültürel, iktisadî ve sosyal şartlarda bir düzen içinde bağdaştırılması için gerekli işlem ve eylemlerle, örgütlenme çabalarının tümünü”¹¹⁸ ifade eder. Bu doğrultuda, AY md. 56'da öngörülen sağlıklı ve dengeli bir çevrenin var olabilmesi için; şehircilik ilkeleri ve fen normlarına ve planlama esaslarına uygun planlamanın yapılması önem arz etmektedir. Bu nedenle gecekondular ıslah ve tasfiye bölgeleri ile ilgili olarak mevcut imar planlarının yeniden gözden geçirilmesi gerekmiştir. Nitekim 775 sayılı Kanun md. 16 ve Gecekondular Kanunu Uygulama Yönetmeliği md. 86 kapsamında gecekondular ıslah ve tasfiye bölgelerinin tespit edilmesini müteakip halk konutu veya nüve konut yapımına tahsis edilecek sahalarda seçimi, haritaların hazırlanması, imar ve ıslah planlarının düzenlenmesi gerekmektedir. Aynı doğrultuda, 2981 sayılı Kanun md. 13'e göre imar planı olan yerlerde mevcut imar planları gerektiği

¹¹⁵ Yücel Ünal, *Türk Şehir Planlama Hukukununun Bugünü (1985-2015)* (İstanbul: Legal Yayıncılık, 2015), 187.

¹¹⁶ Erdal Köktürk, “Türkiye’de Gecekondular ve İmar Affı Üzerine Bir İnceleme,” *Jeodezi, Jeoinformasyon ve Arazi Yönetimi Dergisi*, no. 2003/89 (2003): 52.

¹¹⁷ P. Pınar Özden ve A. Sema Kubat, “Türkiye’de Şehir Yenilemenin Uygulanabilirliği Üzerine Düşünceler,” *İTÜ Dergisi/a* 2, no. 1 (2003): 79.

¹¹⁸ Yıldızhan Yayla, *Şehir Planlamasınının Başlıca Hukukî Meseleleri ve İstanbul Örneği* (İstanbul: İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, 1975), 9.

takdirde ıslah imar planları şeklinde yeniden düzenlenir.¹¹⁹ Yapılan bu arazi planlaması faaliyeti neticesinde ortaya çıkarılan en önemli sonuçlardan birisi ise bu planlara idari makamlar tarafından uygulama zorunluluğunun bulunmasıdır.¹²⁰ Ancak, belirli bölgelerde birden fazla imar planının bir arada bulunması¹²¹ ve sonrasında çıkarılan imar affı yasaları; bu zorunluluğun adeta “silikleşmesine” sebebiyet vermiştir. Ayrıca ıslah imar planlarında mevcut durumun dikkate alınması zorunluluğunun bulunmaması, kent mekanlarında yaşanan değişimin benimsenmesini zorlaştırmış ve bazı gecekonduların muhafaza edilerek alım-satım sözleşmelerine konu olmasına, “80’li yılların ortalarından itibaren kentsel rant dağıtım aracına”¹²² dönüşmesine yol açmıştır. Bu nedenlerle kentsel mekanlarda yaşanan dönüşümler neticesinde gecekondulaşma olgusuyla yapılan mücadele, tam manasıyla amacına ulaşamamıştır.¹²³

Yetki bakımından belirtmek gerekirse, 3194 sayılı Kanun uyarınca Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, “*gerekli görülen hallerde Gecekondu Kanununun uygulanması amacıyla yapılması gereken planların ve plan değişikliklerinin ilgili belediyelere veya diğer idarelere*

¹¹⁹ 2981 sayılı Kanun md. 13/1 (c) “*İslah imar planları belediye veya valiliklerce mümkün olduğu kadar fiili durum dikkate alınarak ve yapılanma şartları da belirlenerek yapılır veya belediye veya valiliklerce Yeminli Özel Teknik Bürolara yaptırılır. En geç 1 ay içinde belediye meclislerince kabul edilenler belediye meclislerince, büyük şehir yönetiminde ilçe belediye meclislerince Kabul edilenler ilçe belediye meclislerince, il idare kurullarınca kabul edilenler valilikçe tasdik edilerek yürürlüğe girer. Bu planların tescili de 1 ay içinde ivedilik ve öncelikle yapılır. İmar planı olan yerlerde mevcut imar planları gerektiği takdirde ıslah imar planları şeklinde yeniden düzenlenir*”.

¹²⁰ Yayla, *Şehir Planlamasının Başlıca Hukukî Meseleleri ve İstanbul Örneği*, 91.

¹²¹ Yayla, *Şehir Planlamasının Başlıca Hukukî Meseleleri ve İstanbul Örneği*, 93.

¹²² Kübra Cihangir Çamur, “İmar İslah Planlarının Ankara Kent Makroformu Üzerindeki Yoğunluk Etkileri,” *Planlama Dergisi*, no. 1-4 (1996): 15.

¹²³ Cihangir Çamur, “İmar İslah Planlarının Ankara Kent Makroformu Üzerindeki Yoğunluk Etkileri,” 15.

bu yolda bilgi vererek ve gerektiğinde iş birliği sağlayarak yapmaya, yaptırmaya, değiştirmeye ve re'sen onaylamaya yetkili” olduğu ifade edilmiştir.¹²⁴ Bunun yanında 2985 sayılı Kanun¹²⁵ uyarınca TOKİ'nin “gecekondu bölgelerinin tasfiyesine veya iyileştirilerek yeniden kazanımına yönelik olarak gecekondu dönüşüm projeleri geliştirebileceği, inşaat uygulamaları ve finansman düzenlemeleri yapabileceği” belirtilmiştir.¹²⁶ TOKİ bu kapsamda, “gecekondu 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” de yetkilidir.¹²⁷ 775 sayılı Kanun'da ise ıslaha

¹²⁴ Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 3194 sayılı Kanun kapsamında gecekondu alanlarında imar planı yapma yetkisi hakkında bkz. Gürsel Öngören, “Kentsel Dönüşüm İmar Planlamasında Yetki,” *Legal Hukuk Dergisi* 11, no. 123 (2013): 14-15.

¹²⁵ RG. 17.03.1984, S. 18344.

¹²⁶ 2985 sayılı Kanun ek md. 7/1: “Başkanlık gecekondu bölgelerinin tasfiyesine veya iyileştirilerek yeniden kazanımına yönelik olarak gecekondu dönüşüm projeleri geliştirebilir, inşaat uygulamaları ve finansman düzenlemeleri yapabilir. Bu amaçla gecekondu bölgelerinde, gerçek kişilerin ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan gayrimenkuller ile 24.2.1984 tarihli ve 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanuna göre hak sahibi olan kişilerin haklarına konu gayrimenkullerin değeri Başkanlık tarafından tespit edilir ve Başkanlık bu kişilerle proje çerçevesinde anlaşmalar yapabilir. Bu anlaşmaların usul ve esaslarını belirlemeye Başkanlık yetkilidir”.

¹²⁷ 2985 sayılı Kanun md. 4/1: “Başkanlık, gecekondu 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 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

muhtaç veya tasfiyesi gereken gecekondu bölgeleri ile yeniden halk konutu veya nüve konut yapımına tahsis edilecek sahalardan seçimi, haritalarının hazırlanması ve imar ve ıslah planlarının düzenlenmesi hususlarının TOKİ denetimi altında belediyeler tarafından yapılacağı ya da yaptırılacağı ifade edilmektedir.¹²⁸ Bununla birlikte Danıştay’ın bir kararında belirtildiği üzere, TOKİ’nin bu kapsamdaki bazı yetkileri daha sonrasında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’na verilmiştir.¹²⁹

Bu anlamda yukarıdaki açıklamalara bakıldığında; ilgili yasal düzenlemelerde gecekondu tasfiye ve ıslah bölgelerinde yapılan arazi planlaması faaliyetlerinde TOKİ ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’na denetim ve tespite yönelik önemli yetkilerin verildiği ve fakat “gecekondu yapılarının yoğun olduğu bölgelerde yaşayan kişilerin sürece katılımı” hususuna yer verilmediği görülmektedir. Dolayısıyla gecekondu ıslah ve tasfiye bölgelerinde yapılacak planlama faaliyetleriyle ilgili olarak belediyelerin daha etkin bir rol üstlenmesi sağlanabilir. Bu sayede bireylerin katılımının daha fazla olduğu bir sistem

belediyelere veya valiliğe intikal ettiği tarihten itibaren üç ay içerisinde aynen veya değiştirilerek onaylanır (...)’.

¹²⁸ 775 sayılı Kanun md. 19: “İslaha muhtaç veya tasfiyesi gereken gecekondu bölgeleri ile yeniden halk konutu veya nüve konut yapımına tahsis edilecek sahalardan seçimi, haritalarının hazırlanması, İmar ve ıslah planlarının düzenlenmesi, Toplu Konut İdaresi Başkanlığının denetimi altında, ilgili belediyelerce yapılır veya yaptırılır. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, hazırlanan harita ve planları redde, düzeltilmek üzere geri göndermeye, olduğu gibi veya değiştirilerek onaylamaya ve lüzum gördüğü hallerde bu hizmetleri kendisi yapmaya veya yaptırmaya yetkilidir. Onaylanarak kesinleşen planlar belediye dairesinde herkesin görebileceği bir yerde bir ay süre ile asılır ve keyfiyet mutat vasıtalarla halka duyurulur”.

¹²⁹ Bkz. Dan. 6. D. E.2015/9450, K.2018/5043, T.23.05.2018, DD. no. 149, 177. Ayrıca bkz. Tamer Utkucu ve Elif Çağlan, *Rant İmar İtibarı* (İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2019), 82.

geliştirilerek mevcut sorunun halli mümkün olabilecektir.¹³⁰ Özellikle ıslah imar planları yönünden mevcut (fiili) durumun dışında da yerleşim planlaması yapıldığından; yapılan uygulamalar neticesinde kişilerin yaşadığı yerlere yabancılaşma endişesinin giderilmesi yönünden katılım ilkesinin sağlanması önem taşımaktadır.¹³¹

3. Yeniden Arsa Tahsisi ve Yapılaşma

Kentlerde gecekonduların oluşturduğu bölgelerin olumsuz özelliklerinin yanında, kişiler yönünden ortaya çıkan başlıca sorunlardan birisi de iskan meselesidir.¹³² Gecekondulaşmanın önlenmesine yönelik bölgelerin tespit edilerek bu doğrultuda uygulamanın yapılarak konutu olmayan kişilere yeni konutların yapılacağı yerlerin belirlenmesi önem arz etmektedir. 775 sayılı Kanun, bu anlamda ileriye yönelik biçimde gecekonduların önleme bölgeleri kapsamında şehirleşmenin nasıl olması gerektiğine dair hükümler ihtiva etmektedir.¹³³ Bu doğrultuda, doktrinde Keleş'in de belirttiği şekilde önleme bölgeleri, "gecekonduların önlemek amacıyla, konutsuz yurttaşlara verilmek üzere, kent yönetimince konut yapımına elverişli duruma getirilen kent topraklarının bulunduğu kent kesimini"¹³⁴ ifade eder. Bu kapsamda gecekonduların önleme bölgelerinin tespit

¹³⁰ Özellikle gecekonduların dönüşüm bölgelerinde katılım hususunun sağlıklı şehirleşmenin sağlanmasına olumlu etkileri hakkında bkz. Mustafa Kara, "Türkiye'de Gecekonduların Dönüşüm Projelerinin Konut Sorununun Çözümündeki Rolü: Ankara İli Gültepe ve Yatıkmuşluk Örneği," *Girişimcilik ve Kalkınma Dergisi* 5, no. 2 (2010): 174.

¹³¹ Köktürk, "Türkiye'de Gecekondular ve İmar Affı Üzerine Bir İnceleme," 57.

¹³² Orhan Tuna, "Türkiye'de Gecekonduların Önleme Bölgeleri Hakkında Bir Araştırma ve Yeni Bir Model Taslağı," *Sosyal Siyaset Konferansları* (İstanbul: Bilmen Basımevi, 1977), 6.

¹³³ Eke, "Gecekonduların Alanlarının Değerlendirilmesine İlişkin Çözümler," 47.

¹³⁴ Keleş, *Kentbilim Terimleri Sözlüğü*, 102.

edilmesinde; yeni konut yapılarak gecekondu sahiplerine verilmesi hususu ön plandadır. Nitekim bir Danıştay kararına konu olayda da yıkılacağı ya da yıkılması gerektiği tespit edilen gecekondu yapıları yönünden “*belediye meclisi kararı ile de Ayazağa gecekondu önleme bölgesinde, dere ıslah çalışma alanında kalan gecekondu hak sahiplerine 200 daire yapılarak verilmesinin karar altına alındığı*”¹³⁵ ifade edilerek bu hususa vurgu yapıldığı görülmektedir. Arsa tahsis şatlarını ele alan 775 sayılı Kanun md. 25 hükmünde de görüldüğü üzere genel olarak, “*önleme bölgelerindeki arsaların öncelikle gecekonduların ıslahı ve tasfiyesi sebepleriyle açıkta kalacak veya diğer konutsuz kişilere verileceği*”¹³⁶ ifade edilmiştir. Bu doğrultuda, böyle bir durumun varlığı; açıkta kalan ya da konutsuz olduğu tespit edilen kişilerin hukuki statüleri üzerinde etki doğurmakta ve sosyal hak çerçevesinde devlete karşı kişilerin talep hakkı gündeme gelebilmektedir.¹³⁷

Özellikle 2981 sayılı Kanun’da, Danıştay kararlarında da ifade edildiği şekilde¹³⁸, “*hak sahibi olma niteliklerini taşıdığı belirlenen kişilere, gecekonduunun bulunduğu yerin yürürlükteki imar*

¹³⁵ Dan. 6. D. E.1992/1381, K.1993/387, T.12.02.1993, (<https://legalbank.net/>, Legalbank İçtihat Bilgi Bankası).

¹³⁶ 775 sayılı Kanun md. 25: “*7 nci madde gereğince tesbit olunan önleme bölgelerindeki arsalar, öncelikle gecekonduların ıslahı ve tasfiyesi sebepleriyle açıkta kalacaklara ve diğer konutsuz vatandaşlara verilir. Bu arsalardan, ıslah ve tasfiye bölgelerinde bulunan diğer yapı sahiplerinden yapısının tasfiyesini isteyenler de faydalanabilirler. Her ne sebeple olursa olsun, bu kanun hükümlerince arsa tahsis edilecek kimselerin, yoksul veya dar gelirli olması, kendisinin veya eşinin veya ergin olmayan çocuğunun herhangi bir belediye sınırı içinde ev yapmaya müsait arsaya veya her hangi bir yerde bir ev veya apartmanın ayrı bir dairesine karşılık olan payına sahip bulunmaması şarttır. Kimlerin yoksul ve dar gelirli sayılacağı, kendisine arsa tahsis edileceklerin öncelik sırası ve yukarıda sözü geçen diğer hususların esasları yönetmelikte belirtilir*”.

¹³⁷ Örucü, *Sosyal Refah Devletinde Bir Sosyal Kamu Hizmeti Konut*, 104.

¹³⁸ Dan. 6. D. E.2019/3718, K.2019/5307, T.30.05.2019, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası.

planında konut olarak kullanılamaması halinde, gecekondunun bulunduğu yerden değil, gecekondü önleme veya ıslah bölgelerinden veya yakın bölgelerde yapılmış ıslah imar planları içinde meydana gelen boş imar parsellerinden müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esasına göre tahsis yapılması mümkün olacağı” hükmüne yer verilmiştir. Dolayısıyla buradaki amaç, “fen ve şehircilik esaslarına uygun yapılaşmanın sağlandığı alanlara” yeni konutların yapılarak gecekondü bölgelerinde yaşayan kişilerin buraya yerleştirilmesidir.¹³⁹ Bu yönüyle “yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere” yetkili idari makamlarca tespit edilen, 775 sayılı Kanun’da tanımlanan “önleme bölgesinin” 6306 sayılı Kanun md. 2’de ifade edilen “rezerv yapı alanı¹⁴⁰” kavramına koşut olduğundan bahsedilebilecektir. Ancak, gecekondü önleme bölgelerinde bireylerin bu konuda bir karar alınması için idari makamlara başvurması yahut onları harekete geçirmesi hali söz konusu değildir.¹⁴¹ Bu husus, özellikle gecekondü önleme bölgelerinde yapılan uygulamalarda katılım ilkesinin

¹³⁹ Bu yöndeki uygulama örnekleri için bkz. Nurcan Yılmaz, “Portakal Çiçeği Vadisi ve Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projeleri,” *Kentsel Dönüşüm Hukuku*, der. Melikşah Yasin ve Cenk Şahin (İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2015), 453.

¹⁴⁰ 6306 sayılı Kanun md. 2: “Bu Kanunun uygulanmasında; (...) c) Rezerv yapı alanı: Bu Kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere, TOKİ’nin veya İdarenin talebine bağlı olarak veya resen Bakanlıkça belirlenen alanları (...) ifade eder”. Ayrıca bkz. Onur Kaplan, *İdare Hukuku Yönünden Afet Riski Altındaki Alanların Kentsel Dönüşüm Süreci* (İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2017), 266-267.

¹⁴¹ 6306 sayılı Kanun Uygulama Yönetmeliği md. 4/2 (c): “Gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerin, birinci fıkrada belirtilen bilgi ve belgeleri ihtiva eden dosyaya istinaden Bakanlıktan rezerv yapı alanı belirlenmesi talebinde bulunulabilir. Gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerin rezerv yapı alanı belirlenmesi talebinde bulunulabilmesi için; bu talebin, talebe konu taşınmazların maliklerinin tamamının muvafakati ile yapılması gerekir”.

tam manasıyla uygulanamamasına da sebebiyet vermektedir.¹⁴² Bunun dışında, söz konusu bölgelerde yapılacak uygulamalarda idari makamların “*arsa bedelini aldıkları gecekondu önleme bölgesinde bulunan taşınmazı vermemesi ve yeni bir arsa da tahsis etmemesi*”¹⁴³ ise hukuka aykırı bir idari işlemin varlığına sebebiyet verecektir. Bu doğrultuda idari makamların şartların sağlanmasına rağmen tahsis işleminin gereğini yerine getirmemesi, idari faaliyetin işleyişinde bir aksaklığa sebep olacağından “*kusur sorumluluğuna*” da yol açar niteliktedir.¹⁴⁴

Belirtmek gerekirse, önleme bölgeleri yönünden sağlıklı bir yapılaşmanın gerçekleştirilmesi amacı önemli rol oynadığından; hukuka aykırı yapının korunmasından ziyade “*amaca uygun*” hareket edilmesine ağırlık verilmektedir. Nitekim Danıştay tarafından verilen bir karara göre, “*gecekondulaşmayı önlemeye yönelik bir alan olan gecekondu önleme bölgesi üzerinde yapılan gecekonduolar nedeniyle verilen tapu tahsis belgesinin iptaline ilişkin dava konusu işlemde hukuka aykırılık bulunma(maktadır)*”.¹⁴⁵ Bunun yanında gecekondu önleme bölgelerinde yapılacak uygulamalarda, bazı Danıştay kararlarında 775 sayılı Kanun’a öncelik tanındığı da görülmektedir: “*Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca 1967 yılında 775 sayılı Yasa uyarınca Gecekondu Önleme Bölgesi olarak ilan edilmiş bulunan bu alanda kalan gecekonduolar nedeniyle daha sonra 2981 sayılı Yasa uyarınca yapılan af başvurusunun kabul edilmesi suretiyle tapu tahsis belgeleri düzenlenmiş ise de, 775 sayılı Yasa hükümlerinin uygulanması gereken*

¹⁴² Bkz. Melikşah Yasin, “Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Hukuki Boyutu,” *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, no. 60 (2005): 131.

¹⁴³ UM. E.2014/715, K.2015/176, T.06.04.2016, RG. 30.04.2015, S. 29342 (Mükerrer).

¹⁴⁴ Bahtiyar Akyılmaz, Murat Sezginer ve Cemil Kaya, *Türk İdari Yargılama Hukuku* (Ankara: Savaş Yayınevi, 2018), 522.

¹⁴⁵ Dan. 6. D. E.2005/889, K.2007/2196, T.24.04.2007, Legalbank İçtihat Bilgi Bankası.

bir alanda 2981 sayılı Yasa hükümlerine dayanılarak işlem tesis edilmesi mümkün değildir".¹⁴⁶ Bu husus, özellikle 775 sayılı Kanun çerçevesinde yapılacak projelerde bütünlüğün sağlanması açısından ve gecekondulaşmasının sonraki dönemlerde artışının önüne geçilmesi bakımından önem arz etmektedir. Bu bütünlüğün gerçekleştirilebilmesi için öncelikle boş kamu arazilerinin kullanılması,¹⁴⁷ bu mümkün değilse tespit edilen bölgeler içerisinde kalan taşınmazların kamulaştırılması gündeme gelebilir.¹⁴⁸ Bununla bağlantılı olarak, bu alanlarda proje bütünlüğünün sağlanması noktasında herhangi bir "acelelik" hali mevcut değilse; bu durumda olağanüstü hukuki müesseselere başvurulması düşünülemez. Yani, "daha iyi barınma koşullara sahip bölgelerin oluşturulması, dar gelirli kesime konut üretilmesinin sağlanması ve yeni gecekonduların yapımının engellenmesi amacıyla"¹⁴⁹ acele kamulaştırma usulüne gidilmesi söz konusu değildir. Dolayısıyla gecekondulaşma alanlarında gerçekleştirilen uygulamalarla acele kamulaştırma arasında doğrusal bir bağlantı söz konusu değildir.¹⁵⁰ Şu halde, meseleyi sadece konut üretiminde niceliği artırmak ya da ani ve fakat geçici çözümler yaratmak suretiyle ele almak yerine kentsel altyapının sağlandığı konut üretimi ve tahsis uygulamaları yönünden niteliğin ön planda olduğu bir yaklaşımla değerlendirmek gereklidir.¹⁵¹ Bu sayede gecekonduların

¹⁴⁶ Dan. 6. D. E.2001/5190, K.2002/5095, T.13.11.2002, Legalbank İçtihat Bilgi Bankası.

¹⁴⁷ Dan. 6. D. E.1998/4212, K.1999/4217, T.04.10.1999, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası.

¹⁴⁸ Bkz. Yar. 5. HD. E.2013/3411, K.2013/13266, T.20.06.2013, *Legal Hukuk Dergisi* 12, no. 133 (2014): 265.

¹⁴⁹ Dan. İDDGK. E.2019/3342, K.2020/148, T.30.01.2020, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası.

¹⁵⁰ Cenk Y. Şahin, *Acele Kamulaştırma* (İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2018), 103.

¹⁵¹ Yasemin Alkışer ve Hülya Yürekli, "Türkiye'de Devlet Konutunun Dünü, Bugünü, Yarını," *İTÜ Dergisi/a* 3, no. 1 (2004): 64.

yasallaştırılması, piyasaya konu olan bir rant aracı haline gelmesi ve tekrar önüne geçilmesini kapsayan bir döngünün içine girilmesi engellenmiş olacaktır.

IV. SONUÇ

Sanayi Devriminin etkilerinin ileriki yıllarda etkilerini artırarak devam etmesi ve üretim biçiminin değişmesi neticesinde büyük kentlere göç eğilimi oluşmuştur. 1950’li yıllardan itibaren artan kentleşme olgusu karşısında Türkiye ölçeğinde altyapının yetersiz oluşu ve kalıcı çözümlerin üretilmemesi sorunların daha karmaşık hale bürünmesine sebebiyet vermiştir. Özellikle kentleşme hareketinin artması karşısında gerekli konut ihtiyacının sağlanamamış olması gecekondulaşmanın artmasına neden olmuştur. Yapılan gecekonduların şehircilik ilkeleri ve planlama esaslarından uzak oluşu ve sağlıklı ve dengeli bir çevrenin oluşturulması gerekliliği karşısında söz konusu gecekondulaşmanın var olduğu alanların revize edilmesi ihtiyacı doğmuştur. Bu doğrultuda 775 sayılı Kanun çerçevesinde alansal bazda gecekondulaşmanın önlenmesi, tasfiyesi ve ıslahı için çeşitli hükümler öngörülmüştür. Bu çerçevede gecekondulaşma olgusunun önüne geçilmesi bakımından ıslahın mümkün olup olmadığı değerlendirilerek; bu mümkün değilse tasfiyenin yapılması icap etmektedir. 775 sayılı Kanun yürürlüğe girdikten sonra yapılacak gecekondu bakımından genel olarak yıkımın hedeflendiği görülse de getirilen imar affı kanunlarıyla bu hedeften sapılmıştır. 775 sayılı Kanun yürürlüğe girmeden önce yapılan gecekondu hakkında ise ıslah ve tasfiye bölgesi uygulaması kapsamında yıkım faaliyeti sonrasında arsa tahsisi söz konusu olabileceği gibi, belli şartların varlığı halinde yapının yerinde imar ve ıslahı, maliki tarafından gerçekleştirilebilir. Dolayısıyla 775 sayılı Kanun’un hem gecekondulaşma olgusunu kabullenen hem de bunun önüne geçmeye çalışan bir yapıda olduğu ve bunun da söz konusu alanların tespit edilerek

sağlanmaya çalışıldığı ifade edilebilir. Ne var ki gerek bu alanların tespitinde gerekse arsa tahsis edilerek gecekonduların önleme alanlarında, yeni konutların yapılması konusunda katılım ilkesine yeterince yer verilmemiştir. Bu durum ise, imar aflarının yanında bireylerin de süreçten bağımsız hareket etmesine, gecekonduların piyasa aracı haline gelmesine neden olmuştur. O halde, gecekonduların ıslah bölgelerinde imar ıslah planlarının yapılması aşamasında ve önleme bölgelerinde sağlıklı yapılaşmanın sağlanmasına yönelik yapılan uygulamalarda katılım ilkesine riayet edilmesi gerekecektir. Zira kalıcı çözümlerin üretilmesi için planlama esasları ve şehircilik ilkelerinin yanında kamu yararının sağlamaya matuf hareket edilmesi ve yerel halkın bu süreçte etkin katılımının sağlanması gerekmekte olup; bu sayede yaşanabilecek hak kayıplarının önüne geçilebilecektir.

Hakem Değerlendirmesi: Çift kör hakem.

Finansal Destek: Yazar bu çalışma için finansal destek almadığını beyan etmiştir.

Çıkar Çatışması: Yazar çıkar çatışması bildirmemiştir.

Etik Kurul Onayı: Yazar, etik kurul onayının gerekmediğini belirtmiştir.

Peer Review: Double peer-reviewed.

Financial Support: The author declared that this study has received no financial support.

Conflict of Interest: The author has no conflict of interest to declare.

Ethics Committee Approval: The author stated that ethics committee approval is not required.

KAYNAKÇA

- Abdulahkimoğulları, Erdal ve Kale, Fatmagül. “Türk Anayasalarında ve Karşılaştırmalı Hukukta Konut Hakkı.” *Türkiye Adalet Akademisi Dergisi* 4, no. 15 (2013): 15-38.
- Akıllıoğlu, Tekin. “Yıkma Kararlarında Yöntem Sorunları.” *Amme İdaresi Dergisi* 12, no. 4 (1979): 41-55.
- Akkaya, Fethiye Nur. *Kent Estetiğini Koruma Amaçlı İdari Kolluk Faaliyeti*. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2016.
- Aksoy, Abdulkadir. “Geleneksel Devletten Modern Devlete: Sanayi Devrimi ve Kamu Yönetimi Düşüncesinde Değişim.” *Uluslararası Politik Araştırmalar Dergisi* 2, no. 3 (2016): 31-37.
- Aksoy, Erman ve Güzey Kocataş, Özlem. “Gecekondu Alanlarında Uygulanan Kentsel Dönüşüm Projelerinin Meşruiyet Zemini Olarak Yoksulluk ve Suç.” *Karadeniz Teknik Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Sosyal Bilimler Dergisi* 7, no. 14 (2017): 275-295.
- Aksu Çam, Çiğdem ve Uygur, Ezgi. “Yıkım-Tapu-Dönüşüm Tartışmalarıyla Türkiye’de Enformel Konut Üretimi: Adana Örneği.” *Aksaray Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi* 10, no. 4 (2018): 1-12.
- Aktaş, Sevim. “The Urbanisation Issue and the Culture of Gecekondu in Turkey.” *Oriente Moderno* 93 (2013): 176-187.
- Akyılmaz, Bahtiyar, Sezginer, Murat ve Kaya, Cemil. *Türk İdari Yargılama Hukuku*. Ankara: Savaş Yayınevi, 2018.
- Alkışer, Yasemin ve Yürekli, Hülya. “Türkiye’de Devlet Konutunun Dünü, Bugünü, Yarını.” *İTÜ Dergisi/a* 3, no. 1 (2004): 63-74.
- Arseven, C. Esad. *Şehircilik (Urbanizm)*. İstanbul: Devlet Basımevi, 1937.
- Ayanoğlu, Taner. *Yapı Hukukunun Genel Esasları*. İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2014.

- Aybay, Aydın. "A Survey of the Gecekondu Act, 1966, from the Standpoint of Effective Land Use." *Annales de la Faculté de Droit d'Istanbul* 23, no. 39 (1975): 203-207.
- Azimli Çilingir, Gülcan ve Örcen Güler, İlke. "Afet Politikalarında Risk unsuru ve Afet mevzuatında Risk Yönetimi." *Uluslararası Yönetim Akademisi Dergisi* 3, no. 1 (2020): 152-165.
- Bilgin, Hüseyin. "7153 ve 7181 Sayılı Kanunlarla İmar Kanununda Yapılan Değişiklikler Üzerine Bir İnceleme." *Anadolu Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 6, no. 2 (2020): 339-385.
- Castells, Manuel. *Kent Sınıf İktidar*. Çev. Asuman Türkün. Ankara: Phoenix Yayınları, 2014.
- Ceritli, İsmail. "Kentsel Planlamanın İlkeleri ve Türkiye'de Gecekondu Sorunu." *Öneri Dergisi* 2, no. 10 (1998): 49-57.
- Cihangir Çamur, Kübra. "İmar İslah Planlarının Ankara Kent Makroformu Üzerindeki Yoğunluk Etkileri." *Planlama Dergisi*, no. 1-4 (1996): 15-19.
- Çakır, Sabri. "Türkiye'de Göç, Kentleşme/Gecekondu Sorunu ve Üretilen Politikalar." *Süleyman Demirel Üniversitesi Fen Edebiyat Fakültesi Sosyal Bilimler Dergisi*, no. 23 (2011): 209-222.
- Çaptuğ, Mehpere. *İdare Hukuku Açısından Kentsel Dönüşüm*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2016.
- Çelik, Abdullah. "Kent Yönetimi Bağlamında Kent Konseyinin İşlevleri Üzerine Bir Değerlendirme." *Cumhuriyet Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi* 14, no. 2 (2013): 215-229.
- Derdiman, R. Cengiz. "Kentleşmenin Suça Etkisi ve Kentlilerin Suçla Mücadelesinin Sosyal ve Hukuki Boyutları." *Çağdaş Yerel Yönetimler Dergisi* 19, no. 3 (2010): 49-73.

- Dural, A. Baran ve Zeyrekli, Sedef. “Göç Sorunu ve Gecekondu Nüfusun İktidara Yürüyüşü.” *Çağdaş Yerel Yönetimler Dergisi* 15, no. 4 (2006): 5-15.
- Eke, Feral. “Gecekondu Alanlarının Değerlendirilmesine İlişkin Çözümler.” *Süleyman Demirel Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi* 5, no. 1 (2000): 43-54.
- Eraslan, Yunus ve Boz, S. Sacit. “İdari Yargılama Usulünde İncelenmeksizin Ret Kararları.” *Türk İdare Dergisi* 91, no. 488 (2019): 203-243.
- Erdoğan, M. Murat ve Ömürgönülşen, Murat. “Yeminli Özel Teknik Bürolar: Gecekondu Sorunu, İmar Affı ve Kamu Hizmetlerinin Özel Kişilere Gördürülmesi Açısından Bir Değerlendirme.” *Hacettepe Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi* 7, no. 1-2 (1989): 173-214.
- Erkelli Kızıl, Neşe. “2981 Sayılı İmar Affı Kanunu ve Bu Kanuna Dayanılarak Kurulan Yeminli Özel Teknik Büroların Faaliyet Süreci.” *İdare Hukuku ve İlimleri Dergisi* 4, no. 1-3 (1983): 73-81.
- Erman, Tahire. “Formalization by the State, Re-Informalization by the People: A Gecekondu Transformation Housing Estate as Site of Multiple Discrepancies.” *International Journal of Urban and Regional Research* 40, no. 2 (2016): 425-440.
- Eroğlu, Şebnem. “Extending the Resource-Based Approach to Livelihoods: An Urban Application to Turkish Gecekondu Households.” *International Journal of Urban and Regional Research* 37, no. 2 (2013): 769-789.
- Ersöz, A. Kürşat. “Bir İdari İşlem Olarak Yıkım Kararı.” *Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 19, no. 3 (2015): 103-149.
- Genç, Fatma N. “Türkiye’de Kentsel Dönüşüm: Mevzuat ve Uygulamaların Genel Görünümü.” *Yönetim ve Ekonomi Dergisi* 15, no. 1 (2008): 115-130.
- Genç, Mustafa. *İmar Hukuku*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2015.

- Geray, Cevat. "Gecekondu Sorununa Toplu Bir Bakış." *Amme İdaresi Dergisi* 1, no. 2 (1968): 11-29.
- Geray, Cevat. "Mesken Meselesi ve Dördüncü İskân ve Şehircilik Haftası." *Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi* 15, no. 3 (1960): 123-128.
- Geray, Cevat. "Urbanization in Turkey." *Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi* 24, no. 4 (1969): 157-174.
- Giritlioğlu, Cengiz. "İç Göç ve Kentleşme." *Türkiye'de Kentleşme*, Ankara: Yeni Yüzyıl Kitaplığı, (1995): 30-56.
- Giritlioğlu, P. Pınar ve Özden, Kardelen. "Kentsel Adalet Ekseninde İmar Afları: İmar Barışı Üzerine Bir Değerlendirme." *Prof. Dr. Necla Giritlioğlu'na Armağan*, İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2020, 255-283.
- Gönüllü, Günay. "Çevresel-Kentsel Hakların Gelişimi: Dünyada ve Türkiye'de Kentsel Haklar." *İnsan Hakları Yıllığı Dergisi* 32 (2014): 31-52.
- Gözler, Kemal. *Türk Anayasa Hukuku*. Bursa: Ekin Yayınevi, 2018.
- Gülan, Aydın. "Şehircilik Sorunlarının Ağırlaşmasında Hukukun Rolü Hakkında Düşünceler." *İstanbul Üniversitesi Sosyoloji Dergisi* 3, no. 22 (2011): 295-303.
- Güler, Tuğba ve Coşgun, Nilay. "Yapı Üretim Sürecinde Belediyelerin Rolü." *Çağdaş Yerel Yönetimler Dergisi* 20, no. 2 (2011): 53-71.
- Gündüz, Altay. "Gerçek Yapısal Riskin Tahmin Edilmesi Üzerine." *Türkiye İnşaat Mühendisliği* 13. Teknik Kongresi Bildiriler Kitabı, Ankara: 1995, 281-294.
- Güzey, Özlem. "The Last Round in Restructuring the City: Urban Regeneration becomes a State Policy of Disaster Prevention in Turkey." *Cities* 50 (2016): 40-53.
- Heper, Metin. "Türkiye'de Gecekondu Politikası Üzerine Bazı Düşünceler." *Amme İdaresi Dergisi* 12, no. 4 (1979): 55-62.

- İnce, Nurten, Kanlı, İ. Bakır ve Eryiğit, B. Hamza. “İnsan Hakkı Olarak Konut Hakkı.” *Uluslararası Politik Araştırmalar Dergisi* 3, no. 2 (2017): 21-36.
- Kalabalık, Halil. *İmar Barışı Başvuru Süreci ve Sonuçları*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2018.
- Kalabalık, Halil. *İmar Hukuku Dersleri*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2019.
- Kaman, Nur. “Mahalli İdarelerin Yetkilerinin ve Sınırlarının Kaynağı Olarak Mahalli Müşterek İhtiyaç.” *İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 7, no. 1 (2020): 73-87.
- Kaplan, Onur. *İdare Hukuku Yönünden Afet Riski Altındaki Alanların Kentsel Dönüşüm Süreci*. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2017.
- Kara, Mustafa. “Türkiye’de Gecekondu Dönüşüm Projelerinin Konut Sorununun Çözümündeki Rolü: Ankara İli Gültepe ve Yatıkmusluk Örneği.” *Girişimcilik ve Kalkınma Dergisi* 5, no. 2 (2010): 171-204.
- Karahanogulları, Onur. *İdarenin Hukukla Kavranması: Yasallık ve İdari İşlemler*. Ankara: Turhan Kitabevi, 2018.
- Kaya, Mustafa. “Gecekondu Sorunu ve Gecekondu Kanunu.” *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, no.1989/6 (1989): 860-891.
- Keleş, Ruşen. “Türkiye’de Şehirleşme Hareketleri.” *Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi* 25, no. 4 (1970): 41-83.
- Keleş, Ruşen. *100 Soruda Türkiye’de Kentleşme, Konut ve Gecekondu*. İstanbul: Cem Yayınevi, 2015.
- Keleş, Ruşen. *Kentbilim İlkeleri*. Ankara: Sevinç Matbaası, 1976.
- Keleş, Ruşen. *Kentbilim Terimleri Sözlüğü*. Ankara: İmge Kitabevi, 1998.
- Kılıçbay, M. Ali. *Şehirler ve Kentler*. Ankara: Gece Yayınları, 1993.

- Köktürk, Erdal. "Türkiye'de Gecekondu ve İmar Affı Üzerine Bir İnceleme." *Jeodezi, Jeoinformasyon ve Arazi Yönetimi Dergisi*, no. 2003/89 (2003): 49-66.
- Köroğlu, Ömer. İmar Hukukunda Yapı Kavramı ve Temel Yapı Belgeleri. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2017.
- Labort, Henri. *İnsan ve Kent*. Çev. Bertan Onaran. İstanbul: Payel Yayınları, 1990.
- Mangin, William. "Latin American Squatter Settlements: A Problem and a Solution." *Latin American Research Review* 2, no. 3 (1967): 65-98.
- Oder, Burak. "Regülasyon Kavramı Üzerine Bir Deneme." *Prof. Dr. A. Ülkü Azrak 75. Yaş Armağanı*, İstanbul: Çizgi Basım Yayın, (2008): 239-254.
- Okay Tekinsoy, Özge. *İdare Hukukunda Kamu Düzeni Kavramı*. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2011.
- Onar, S. Sami. *İdare Hukukunun Umumi Esasları Cilt-I*. İstanbul: Hak Kitabevi, 1966.
- Öngören, Gürsel. "Kentsel Dönüşüm İmar Planlamasında Yetki." *Legal Hukuk Dergisi* 11, no. 123 (2013): 3-34.
- Örücü, Esin. "A Synthetic and Hyphenated Legal System: The Turkish Experience." *Journal of Comparative Law* 1, no. 2 (2006): 27-47.
- Örücü, Esin. *Sosyal Refah Devletinde Bir Sosyal Kamu Hizmeti Konut*. İstanbul: İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, 1972.
- Özay, İl Han. *Günüşiğinde Yönetim*. İstanbul: Filiz Kitabevi, 2004.
- Özden, P. Pınar. Kentsel Yenileme Yasal Yönetimsel Boyut Planlama ve Uygulama. Ankara: İmge Kitabevi, 2016.
- Özden, P. Pınar ve Kubat, A. Sema. "Türkiye'de Şehir Yenilemenin Uygulanabilirliği Üzerine Düşünceler." *İTÜ Dergisi/a* 2, no. 1 (2003): 77-88.

- Sağlam, Serdar. “1923-1950 Yılları Arasında Türkiye’de Kent ve Kentleşme Olgusu.” *Sosyoloji Konferansları* 53 (2016): 257-274.
- Sancakdar, Oğuz. *Belediyenin İmar Planını Yapması-Değiştirmesi ve İptal Davası*. Ankara: Yetkin Yayıncılık, 1996.
- Şahin, Cenk. *Acele Kamulaştırma*. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2018.
- Tatlıldil, Ercan. *Kentleşme ve Gecekondu*. İzmir: Ege Üniversitesi Edebiyat Fakültesi Yayınları, 1989.
- Tekeli, İlhan. *Kent, Kentli Hakları, Kentleşme ve Kentsel Dönüşüm*. İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları, 2011.
- Tercan, Binali. “Günümüze Değın İmar Afları.” *Planlama Dergisi*, no. 1-4 (1996): 5-8.
- Toksöz, Fikret. “Yerel Yönetim ve Kentsel Ekonomik Sektöre Müdahale.” *Mimarlık Dergisi* 15, no. 2 (1977): 51-52.
- Tuna, Orhan. “Türkiye’de Gecekondu Önleme Bölgeleri Hakkında Bir Araştırma ve Yeni Bir Model Taslağı.” *Sosyal Siyaset Konferansları*, İstanbul: Bilmen Basımevi, (1977): 1-13.
- Türkoğlu, Kamutay ve Atik, A. Saffet. “Bütünsel Kentsel Planlama ve Altyapı Projelendirmesi Kent Yönetiminin ve Kentsel Gelişmenin Ayrılmaz İkilisidir.” *I. Ulusal Kentsel Altyapı Sempozyumu Bildiriler Kitabı*, G. Antep: TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası Yayınları, (1997): 1-8.
- Türkün, Asuman, Aslan, Şükrü ve Şen, Besime. “1923-1980 Döneminde Kentsel Politikalar ve İstanbul’da Sosyo-Mekânsal Dönüşüm.” *Mülk, Mahal, İnsan İstanbul’da Kentsel Dönüşüm*. Der. Asuman Türkün. İstanbul: İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları, (2014): 45-78.
- Utkucu, Tamer ve Çağlan, Elif. *Rant İmar İtibarı*. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2019.
- Ünal, Yücel. *Türk Şehir Planlama Hukukununun Bugünü (1985-2015)*. İstanbul: Legal Yayıncılık, 2015.

- Üstün, Gül. *Kentsel Dönüşüm Hukuku*. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2014.
- Yasin, Melikşah. "Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Hukuki Boyutu." *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, no. 60 (2005): 105-137.
- Yasin, Melikşah. İmar Hukukunda İdarenin Yıkma Yetkisinin Kullanımının Usul ve Esasları. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2009.
- Yavuz, Fehmi, Keleş, Ruşen ve Geray, Cevat. *Şehircilik Sorunlar-Uygulama ve Politika*. Ankara: Sevinç Matbaası, 1973.
- Yayla, Yıldızhan. *Şehir Planlamasının Başlıca Hukukî Meseleleri ve İstanbul Örneği*. İstanbul: İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, 1975.
- Yılmaz, Nurcan. "Portakal Çiçeği Vadisi ve Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projeleri." *Kentsel Dönüşüm Hukuku*. Der. Melikşah Yasin ve Cenk Şahin. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, (2015): 441-482.

Online Kaynaklar

- (<https://legalbank.net>)
- (<http://www.kazanci.com>)
- (<https://www.mevzuat.gov.tr>)
- (<https://www.uyusmazlik.gov.tr>)
- (<https://www.resmigazete.gov.tr>)
- (<https://www.lexpera.com.tr>)