

# YARGI KARARLARI IŞIĞINDA KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARININ İNCELENMESİ\*

Şebnem AKİPEK ÖCAL<sup>1</sup>

Uğur İHTİYAROĞLU<sup>2</sup>

**Atıf/©:** Akipek Öcal, Ş. ve İhtiyaroğlu, U. (2020). Yargı kararları ışığında kentsel dönüşüm uygulamalarının incelenmesi. *Hitit Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 13(2), 477-495. doi: 10.17218/hititsosbil.773862

**Özet:** Türkiye’de 1980’ler sonrası ortaya çıkan kentsel dönüşüm uygulamaları ilk zamanlar çöküntü alanlarına yönelik fiziki müdahale olarak algılanmıştır. Günümüzde bu algı değişmiş ve kentsel dönüşüm, ekonomik, sosyal ve mekânsal boyutuyla da incelenmesi gereken bir kentsel planlama aracı olarak ele alınmaya başlanmıştır. Türk hukukunda kentsel dönüşüm uygulamalarını düzenleyen tek bir kanun bulunmamasıyla birlikte, kentsel dönüşüm sürecinde yararlanılan, iş bölümünü düzenleyen, idareler ve mal sahipleri arasında koordinasyonu sağlayan, kamulaştırma sürecini içeren farklı kanunlardan yararlanıldığı bilinmektedir. Kentsel dönüşümün mevzuat kapsamının geniş olmasına rağmen, düzenlemeler arası farklılıkların olduğu sıklıkla tartışma konusu yapılmaktadır. Kentsel dönüşüm sürecinde hak sahipleri ile idareler arasında ortaya çıkan hukuki uyumsuzlukların çoğunlukla kamulaştırma, değerlendirme ve planlama sürecine ilişkin olduğu tespit edilmiştir. Araştırmada incelenen mahkeme kararlarında, kamulaştırma işlemlerinin ve kentsel alana yönelik planlamanın yasal mevzuata uygun yürütülmesi ve mülkiyet hakkının korunması ön plana çıkarılmıştır.

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

## ***Examination of Urban Transformation Applications in the light of Judicial Decisions***

**Citation/©:** Akipek Öcal, Ş. and İhtiyaroğlu, U. (2020). Examination of urban transformation applications in the light of judicial decisions. *Hitit University Journal of Social Sciences Institute*, 13(2), 477-495. doi: 10.17218/hititsosbil.773862

**Abstract:** The urban transformation implementations emerged after the 1980s were perceived as physical intervention against the urban decline areas. However, today, this perception has changed and urban transformation has been considered as an urban planning tool which needs to be examined with its economic, social and spatial dimensions. There is no single law regulating the urban transformation in Turkish Legal System, but it has been observed that different laws are used to regulate the division of labor, to provide coordination between administrations and property owners, and to involve the expropriation process in urban transformation. Although the scope of the legislation of urban transformation is wide, there is often a debate about differences between regulations. It has been determined that the legal disputes arising between the rights holders and the administrations in the process of urban transformation are mostly related to the process of expropriation, valuation and planning. In the court decisions examined in the research, the execution of the expropriation processes

Makale Geliş Tarihi:25.7.2020

Makale Kabul Tarihi: 25.12.2020

\* Bu çalışma, Prof. Dr. Şebnem Akipek Öcal danışmanlığında 20.9.2019 tarihinde Uğur İhtiyaroğlu tarafından tamamlanan “Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Karşılaşılan Hukuki Sorunların Yargı Kararları Işığında İncelenmesi” başlıklı ve 606206 tez no’lu yüksek lisans tezinden türetilmiştir.

<sup>1</sup> Prof. Dr., Ted Üniversitesi, İşletme Bölümü, sebnem.akipekocal@tedu.edu.tr, <http://orcid.org/0000-0002-4216-405X>

<sup>2</sup> Sorumlu Yazar, Cumhuriyet Savcısı, Kırıkkale Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kamu Hukuku Doktora Öğrencisi, [adaletbakanlik52@gmail.com](mailto:adaletbakanlik52@gmail.com), <http://orcid.org/0000-0001-8171-3579>

and the planning for the urban area in accordance with the legal legislation and the protection of the right to property are emphasized.

**Keywords:** *Land and housing ownership, urban transformation, legal problems in urban transformation, judicial decisions and policy proposals.*

## 1. GİRİŞ

Sanayi Devrimi, tüm dünyada ekonomik ve sosyal açıdan birçok değişime neden olmasının yanında kentsel alanlara yönelen nüfus hareketlerinin başlamasında da etkili olmuştur. Bu süreçte kent merkezleri önemli değişimler ve dönüşümler yaşamıştır. Birinci ve İkinci Dünya Savaşı sonrası ise yıkım ve tahribata uğrayan kentlerin yeniden inşası için çalışmalar yapılmıştır. Mekânsal açıdan önemli etkileri olan küresel olaylar, kent planlaması açısından yenilikçi uygulamaların doğmasını tetiklemiştir. Geçmişte kent planlamasında kullanılan yöntemler ve araçlar terk edilerek, kent planlama sistemi yeniden tanımlanmıştır. Türkiye’de zamanla kent merkezi ve çevresinde gecekondulu mahalleleri oluşmuş, bu durum sosyal ve kültürel sorunları beraberinde getirmiştir. Çünkü bu alanlar zamanla suç oranının yüksek, alt yapı imkânlarının yetersiz olduğu, sağlık koşullarının uygun olmadığı, modern kent yaşamından uzak çöküntü alanları haline gelmiştir. Kentsel dönüşüm projeleri, gecekondulu alanlarının ıslah edilerek ve yenilenerek insan yaşamına uygun, modern konutların inşa edilmesi amacıyla uygulanmaya başlamıştır.

Kentsel dönüşüm uygulamalarının toplum üzerinde sosyal ve ekonomik sonuçlarının olduğu söylenebilir. Farklı sosyal tabakalarda yer alan paydaşlar üzerinde kentsel dönüşüm sürecinin incelenmesi sonucu, toplumun zamanla benzeştiği ve tabakalar arası sosyal ve kültürel farklılıkların kaybolduğu anlaşılmıştır. Ancak bu durum toplum yapısına ve ekonomik yaşama da bağlıdır. Sosyal olgular ve yaşam kalitesi kentsel dönüşümün sonuçları açısından önem taşımaktadır. Kentsel dönüşüm projeleri hazırlık dâhil birçok aşamadan meydana gelmektedir. Taşınmazlar üzerinde ikamet eden şahısların proje bölgesinde bulunan evlerini terk etmeleri, uzlaşma görüşmelerinde muvafakat senedini imzalamayan hak sahiplerinin taşınmazlarının kamulaştırılması, imar planına uygun projenin hazırlanması dışında yargılama sürecinin uzaması projelerin beklenildiğinden daha fazla sürede tamamlanmasına yol açabilmektedir. Belirtilen konular diğer yandan taşınmazın edinim süreci yönünden de sorun oluşturmaktadır.

Araştırmada ikinci ve üçüncü bölümde, kentsel dönüşüm süreci ile bağlantılı olan mülkiyet hakkı, kamulaştırma, gecekondulu önleme bölgesi, kentsel dönüşüm ve gelişim gibi seçilmiş kavramlara değinilerek kavramlar arasındaki ilişki açıklanmaya çalışılacaktır. Kentsel dönüşüm uygulamalarında ortaya çıkan hukuki sorunların nasıl meydana geldiği değerlendirilecektir. Uyuşmazlıklarda etkili olan faktörler tartışılarak kentsel dönüşüm uygulamalarında dikkate alınması gereken kriterlerin neler olduğu, bu kriterlerin yerine getirilmemesi durumunda ortaya çıkan sorunların yargılama sürecine nasıl yansıdığı araştırmada yer bulacaktır. Dördüncü bölümde emsal mahkeme kararları üzerinde durularak mülkiyet hakkı, gayrimenkul değeri ve kamulaştırma kavramlarının kentsel dönüşüm sürecindeki önemi incelenecektir. Açıklananlar kapsamında bu araştırmada, kentsel dönüşüm uygulamaları incelenerek yargı kararlarına yansıyan sonuçları ortaya konulmaya çalışılacaktır.

## 2. KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMI, TARİHSEL GELİŞİMİ, UYGULAMA AŞAMALARI VE HEDEFLERİ

Kentler, ilk kuruldukları zamandan itibaren değişen ve dönüşen bir sisteme sahiptir. Bu nedenle kentler için plan ve politikalar oluşturulurken, kentlerin doğal yapısının dikkate alınması bir zorunluluk halini almıştır. Bir bakıma kentler yıllar içerisinde evrim geçirmektedir. Bu evrim

sürecinde öne çıkan etken ise nüfus hareketleridir. Nüfusun yer değişikliği, yeni konut ve rekreasyon alanları, alışveriş merkezleri gibi kentte ihtiyaç duyulan bölgelerin oluşturulmasını zorunlu kılmaktadır. Bir diğer önemli etken ise, ekonominin gelişmesi ve küreselleşmedir. Gelişen ekonomi ve küreselleşmeye dayalı olarak artan refah seviyesi, kentte çok yönlü taleplerin doğmasına zemin hazırlamaktadır. Bu etkenlerin kentsel alanda meydana gelecek dönüşümler için de tetikleyici rolü bulunmaktadır. (Üstün, 2014, ss. 4-5).

İkinci Dünya Savaşı sonrası kentlerde nüfus artışları meydana gelmiştir. Nüfus artışlarının ve dağılımının zamanla kentler üzerinde büyük baskı oluşturduğu tespit edilmiştir. Özellikle gelişmekte olan ülkelerdeki nüfus baskısının kentlerde fiziksel yetersizliklere yol açtığı, kentlerin nüfus yoğunluğunu karşılamadığı anlaşılmıştır (Elgin, 2008, ss. 6-7). Nüfus artışı nedeniyle kent merkezinin çevre alanlara yayılması sonucu oluşan yeni yaşam alanlarının zamanla dönüştürülme ihtiyacı ortaya çıkmıştır. Ancak bu ihtiyacın meydana gelmesi için bir takım şartların oluşması gerekmektedir. Bunlar fiziksel eskime ve yeni alan gereksinimi, ekonomik nedenler, sosyal ve kültürel nedenler ve doğal afet riskidir. Ekonomik nedenler, özellikle Sanayi Devrimi sonrası ön plana çıkmıştır. Yaşanan ekonomik gelişmeler 19. ve 20. yüzyılda sanayi kentlerinin ortaya çıkmasına, sanayiden elde edilen ürünlerin pazara ulaştırılması için de liman şehirlerinin önemini artmasına neden olmuştur. Tüm bu şartlar, kentsel dönüşüm uygulamalarının nedenleri arasında da sayılabilir (Polat, 2005, ss. 13-26). Diğer yandan fiziksel eskime ve yeni alan gereksinimi, kentlerin altyapıları, ulaşım sistemleri ve sahip olduğu donatı alanları ile de ilgilidir. Zamanla bu alanlar işlevlerini yitirerek, ihtiyaçlara yanıt veremez hale gelebilir. Bu durumda özellikle kentin ekonomik refaha sahip kesimi kent merkezinden ayrılarak, kent çevresindeki lüks sitelere taşınmaktadır (Elgin, 2008, ss. 6-7). Bölgesel şartlar da kendi içinde kentsel dönüşüm uygulamalarını tetiklemektedir.

Kent planlama sistemi açısından kentsel dönüşüm ele alındığında, kentte meydana gelen ekonomik, sosyal ve çevresel sorunlara, bozulmalara verilen bir yanıt olarak tanımlanabilir (Akkar 2006, ss. 29-30). Kentsel alanlar zamanla işlevini yitirerek, kaçak ve sağlıksız yapıların bulunduğu ve doğal afetlerden etkilenebilecek alanlar haline gelebilir. Kentsel alanlar yönünden bir değişim veya dönüşüme ihtiyaç duyabilir. Bu kapsamda, kentsel alana yeniden işlev kazandırılması, kentsel altyapının iyileştirilmesi ve geliştirilmesi için kentsel dönüşüm uygulamalarına başvurulmaktadır (Kuzu, 2004, s. 253). Farklı tanımlarda yer aldığı üzere kentsel dönüşüm; yıllar içinde meydana gelen fiziksel yıpranma ile birlikte, çöküntü alanı haline gelen kentsel alanın ekonomik, fiziksel, kültürel ve çevresel şartlarını kapsamlı şekilde iyileştiren ve çağdaş koşullara uygun hale getiren strateji olarak ele alınabilir. Bu haliyle kentsel dönüşüm geniş anlamda eskiyen ve kullanılamaz hale gelen kentsel alanın yaşama kazandırılmasıdır (Üstün, 2014, s. 4). Kentsel dönüşümde tek bir hedef veya araç yoktur. Hedeflerden ve araçlardan bahsedilebilir. Bu nedenle kentsel dönüşüm projelerinin çok boyutlu yaklaşımla incelenmesi zorunludur.

Türkiye’de modernleşme çabaları ile kentsel dönüşüm olgusu 1980’lerden itibaren daha çok gecekonduların kent parçalarına dönüştürülmesi olarak algılanmıştır. Kent merkezindeki fiziksel ve sosyal çöküntünün ortadan kaldırılması amacıyla gecekonduların yeniden yapılandırılması bir politika olarak ortaya atılmıştır. Gecekonduların dönüştürülmesi amacıyla ıslah imar planları hazırlanmış, işlevini kaybetmiş alanların yeniden canlandırılması hedeflenmiştir. Ancak bu dönemde sıklıkla gecekonduların sahipleri ile hükümetler arasında gecekonduların yasallaştırılması açısından pazarlıklar yaşanmış ve yapılan yasal düzenlemeler, ıslah imar planlarının etkili olmasında önemli rol oynamıştır (Dündar, 2006, s. 65). Mülkiyeti kendisine ait olmayan taşınmazlara gecekondular inşa eden işgalcilere, yapılan yasal düzenlemeler

sonucu tapu tahsis belgesi verilmesinin hukuksuzluğu meşrulaştırmak amacıyla yapıldığı da savunulmuştur. Geçmiş yıllarda kamu arazilerini işgal etmeye ya da gecekondulara yapmaya zorunlu kalan toplumu teşvik edici yasal afların, kentsel alanda yeni tahribatların ortaya çıkmasına neden olduğu anlaşılmıştır (Tanrıvermiş ve diğerleri 2016, ss.1-5).

Türkiye’de 1980’lerden itibaren kent merkezlerinin çöküntü alanı haline gelmesi ve niteliksiz yapıların üretilmesinin sebebi, kentleşme stratejilerinin tamamen piyasa dinamiklerine bırakılmasıdır. Serbest piyasa koşullarında üretilen konutlar ve kooperatifler alt gelir grubu için ulaşılmaz kalmıştır. Bunun doğal bir sonucu olarak gecekondular tüm şehirlere yayılmıştır. Bu dönemde devlet, küçük çaplı projeler dışında toplu konut projeleri de gerçekleştirilmemiştir. Ancak 2000’li yıllar ile birlikte yaşanan doğal afetler dikkate alınarak şehirleşme politikaları içinde en önemli yeri kentsel dönüşüm projeleri almıştır. Uzun yıllar gecekondulaşmaya göz yuman ve hatta aflarla destekleyen yönetim stratejileri yerini gecekondulara karşıtı politikalara bırakmıştır. 2000’li yıllar bu nedenle neoliberal kentleşme dinamiklerinin hız kazandığı bir dönem olmuştur. Kentsel arazilerin ve yapıların kullanım değeri artmış, daha çok kazanç ve rant getirecek projeler üretilmeye başlamıştır (Acar, 2008, s. 13). 2000’li yıllar sonrası sadece gecekondular alanlarının dönüşümü için değil, sanayi bölgelerinin ve tarihi yapıların büyüyen ve gelişen kentlere ayak uydurabilmesi ve kentsel alanın cazibe merkezi haline getirilmesi amacıyla da kentsel dönüşüm projeleri başlatılmıştır. Birçok kentsel dönüşüm projesinin tamamlanmış olması veya devam etmesi bu durumu kanıtlar niteliktedir. 2000’li yıllardan sonra ekonomik refahın artması ve yaşam koşullarının iyileşmesine paralel olarak kentsel dönüşüm uygulamaları, sosyal ve kültürel dönüşümde de bir araç olarak görülmeye başlamıştır (Özer ve diğerleri, 2013, ss. 468-479).

Kentsel dönüşüm uygulamaları temel olarak üç aşamadan meydana gelmektedir. Bunlar hazırlık, planlama ve uygulama aşamalarıdır. Hazırlık aşamasında, kentsel dönüşüm sürecine dâhil olacak grupların tespit edilmesi, yapıların ve mevcut durumun analizinin yapılması, rehber olarak kabul edilecek ilgi grup haritası oluşturulması ve hak iddia edecek aktörlerin katılımının sağlanması hedeflenir. Kentsel dönüşüm sürecinde yer alan gruplar, dönüşüm bölgesinde yaşayan halk, toplum temsilcileri ve karar vericilerdir. Ancak bazen müteahhitler, planlılar, gayrimenkul geliştirme uzmanları, değerlendirme uzmanları, yerel halk ve hukukçular da sürece dâhil olabilir. Grupların belirlenmesinin ardından analiz süreci başlar. O bölgede hak iddia edecek tüm malikler, esnaf ve sivil toplum kuruluşlarının görüşleri alınır ve değerlendirme yapılır. Yapılan değerlendirme sonucu projenin uygulanabilir olduğu, halk katılımının yeterli seviyede görüldüğü hallerde planlama aşamasına geçilir. Planlama aşamasında, hak sahipleri ile dönüşüm alanında gerçekleştirilmesi muhtemel proje üzerinde çalışılır. Bu nedenle uygulayıcı ve uzmanların katıldığı proje grupları oluşturulur. Projenin detayları ve tasarlama yöntemi belirlenir. Son aşamada detaylandırılmış olan proje, ilgili grup ve temsilcilerinin katıldığı görüşmede son şeklini alır ve gerçekleştirilir (Ataöv ve Osmay, 2007, ss. 57-62). Türkiye’de proje alanının tespit edilmesinde ve proje kararı alınmasında tek bir mercii yetkili değildir. Karar alma yetkisi geçmişte çıkarılan birçok farklı özel kanunla idarelere tanınmıştır. Bunlar içerisinde belediyeler, büyükşehir belediyeleri ve TOKİ (Toplu Konut İdaresi) gibi kurumlar yer almaktadır. Ayrıca uygulamanın niteliği sebebiyle zorunlu durumlarda Bakanlığa ve idareye acele kamulaştırma olanağı tanınmış, tapu işlemleri konusunda Bakanlık, TOKİ ve idarenin yetki kapsamının sınırları çizilmiştir (Abacıoğlu ve Abacıoğlu, 2014, s. 43).

### **3. KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARINDA ORTAYA ÇIKAN HUKUKİ SORUNLAR**

Kentsel mekânın insan yaşamına uygunluğunu kaybetmesi, sosyal, kültürel ve ekonomik ihtiyaçlar ve küreselleşme baskısı kentsel dönüşüm uygulamalarını tetiklemektedir. Kentlerin tarihi kimliklerinin yıllar içerisinde kaybolması ve kentlerin arındırılması isteği sonucu, merkezi

ve yerel yönetimler tarafından kentsel dönüşüm odaklı stratejiler uygulanmaya başlanmıştır. Ancak stratejiler geliştirilirken idarelerin ve katılımcı grupların hatta yerel halkın rant veya kar beklentisi, kentsel dönüşüm sürecini büyük bir sorun haline getirebilmektedir. Bu doğrultuda kentsel dönüşüm uygulamaları kamu yararı amacından saparak, farklı olumsuz sonuçlara neden olabilmektedir.

Kentsel dönüşüm ve yenileme projelerinde süreç açısından ortaya çıkabilecek sorunlar genel olarak, kamusal harcamaların gereksiz artması, projelerin uygulanmasının gecikmesi ve hak sahiplerinin mağdur edilmeleridir. Bu sorunların ortaya çıkması projelerin farklı aşamalarında gerçekleşebilir. Projelerin güncel koşullara uygun olarak yönetilmesinde ve gerçekleştirilmesinde kamu kurumları, özel sektör ve meslek odaları ile halkın katılımının sağlanması gereklidir. Projeler sadece fiziki ortamın değişimi olarak görülmemelidir. Nüfus yoğunluğundan ulaşım problemlerine kadar süreçte etkili olacak tüm faktörler ön planda tutulmalıdır. Bütüncül planlama ve bakış açısı sağlanmaksızın uygulama aşamasına geçilmesi, yukarıda açıklanan sorunların doğmasına neden olacaktır (Genç, 2014, ss. 15, 30). Projelerde tevhid, ifraz ve yeniden yapım aşamasında paylaşımlar yerel idare tarafından belirlenmektedir. Kentsel dönüşüm ve yenileme projelerini oluşturan unsur, yapı veya yapıların oluşturduğu topluluktur (Özmen ve Aydın, 2015, ss. 13). 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunda<sup>3</sup> 14.04.2016 tarihinde 6704 Sayılı Kanunun 23. maddesi kapsamında yapılan değişikliklerle proje kavramı daha çok etap ve ada ölçeğinde yer alan uygulamalar olarak kabul edilmiştir. Proje bölgesindeki arsa payı sahiplerinin 2/3 çoğunluğu ile tüm kararlar alınabilmekle birlikte; uygulamada kararlar genel olarak belediyeler tarafından alınmakta, sonrasında 2/3 çoğunluğa onaylatılmaktadır. Kentsel dönüşüm sürecinde karar alma sürecini hızlandırmak amacıyla düzenlendiği düşünülen bu hükümde, düzenleme öncesi pay ve paydaş çoğunluğunun birlikte arandığını da ileri sürenler doktrinde bulunmaktadır (Özmen ve Aydın, 2015, ss. 13, 38). Uygulama açısından daha çok yasal düzenlemenin lafzının dikkate alındığını söylemek mümkündür.

Süreç yönünden tartışılması gerekli bir diğer konu ise 6306 Sayılı Kanunun uygulama açısından getirdiği yeniliklerdir. 6306 Sayılı Kanun, yürürlüğe girdiği 2012 yılından itibaren kentsel dönüşüm projeleri açısından öncelikli mevzuat haline gelmiştir. Kanun afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu bölgelerde güncel norm ve standartlara uygun yapı üretimi, sağlıklı ve güvenli yaşam alanları inşa edilmesi amacıyla tasfiye, yenileme ve iyileştirme sürecini içeren düzenlemeleri kapsamaktadır. Riskli yapıların dönüşümünü içermesi nedeniyle, riskli yapı kavramı ve riskli yapıya yönelik düzenlemeler kanunun içeriğinin sıklıkla tartışılmasına neden olmuştur (Karakocalı ve diğerleri, 2017, s. 3). Kanun yürürlüğe girdikten sonra yapılan bazı değişiklikler ile ilk halinde yer alan bazı düzenlemeler Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilmiştir. İlk değişiklik 14.04.2016 tarihli 6704 Sayılı Kanunun 21. maddesiyle 6306 Sayılı Kanunun 3. maddesine eklenen fıkradır. 6306 Sayılı Kanunun 3. maddesinin 7. fıkrası hükmü, “Bu Kanunun uygulanması için belirlenen alanların sınırları içinde olup riskli yapılar dışında kalan diğer yapılardan uygulama bütünlüğü bakımından Bakanlıkça gerekli görülenler, değerlendirme çalışmalarında yapının riskli olmadığı gözetilmek kaydıyla bu Kanun hükümlerine tabi olur” ifadesini içermektedir<sup>4</sup>. İlgili düzenlemeye göre, kanun kapsamında sadece riskli yapı ve alanlar değil, risk taşımayan ancak riskli bölgelerde yer alan taşınmazlar da düzenlemeye dâhil edilmiştir. Bu durumun kanunun amacına aykırı olduğu tartışılmıştır. 6306

<sup>3</sup> TC Resmi Gazete, Tarih: 31.05.2012, Sayı: 28309

<sup>4</sup> Söz konusu düzenleme, Anayasa Mahkemesi'nin 27.02.2014 tarihli, 2012/87 E. ve 2014/41 K. sayılı ilamı ile iptal edilmiş fakat 26.04.2016 tarihli 29695 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan 6704 Sayılı Kanunun 21. maddesi ile Kanunun 3. Maddesi 7. Fıkrası olarak 6306 Sayılı Kanuna eklenmiştir. Ancak bu ekleme de Anayasa Mahkemesi'nin 15.11.2017 tarihli 2016/133 E. ve 2017/155 K. sayılı ilamı ile iptal edilmiştir

Sayı Kanunun ilk halinde de bu yönde düzenleme mevcut olup Anayasa Mahkemesi tarafından 27.02.2014 tarihli karar ile iptal edilmiştir. İlgili iptal kararında “...kanunla getirilen bu sınırlamanın, kamu yararı amacı taşıması dışında, kamunun yararı ile bireylerin temel hakları arasında kurulması gereken adil dengeyi bozmaması, ölçülü olması da gerekir. Dava konusu kuralla, “riskli olmayan yapılar” hakkında yapılacak uygulamalara ilişkin özel bir düzenleme öngörülmemiş, riskli yapılara ilişkin kurallara atıf yapılmıştır. Ancak anılan kurallar, yapıların riskli olması dikkate alınarak düzenlenmiş, kamu yararı ile bireylerin hakları arasında buna uygun denge oluşturulmaya çalışılmıştır. Menfaatler dengesi bu şekilde oluşturulan kuralların riskli olmayan yapılara uygulanması, Anayasa’nın 13. maddesinde temel hakların sınırlandırılmasının ölçütleri arasında yer verilen “ölçülülük” ilkesine aykırılık oluşturmakta ve kamu yararı ile riskli olmayan yapı sahiplerinin hakları arasında kurulması gereken dengeyi bozmaktadır” ifadelerine yer verilmiştir. Hükümün, kanunun amacı ile çeliştiği ve kentsel dönüşüm uygulamalarındaki kamu yararı ölçütüne uygun olmadığı ileri sürülmüştür (Dinçer, 2014, s. 208). Riskli yapı kavramının sınırlarının çizilmesi bakımından iptal kararlarının yerinde olduğu görüşünü kabul edenler de bulunmaktadır (Çakallı, 2015, s. 225). Fakat uygulama sürecinde proje alanının tespiti açısından zorluklar yaşanabileceği görülmüştür. Riskli alan kararlarına karşı açılan iptal davaları bu durumu kanıtlar niteliktedir. Danıştay tarafından görülen davalarda, çoğu riskli alan kararının zemin ve yapılaşma koşulları tespit edilmeksizin alındığı, bilimsel dayanağı olmadığı tespit edilmiştir. Bu davalarda öncelikle yürütmenin durdurulması kararı verilmiş, daha sonra alınan kararlar iptal edilmiştir (Karakocalı ve diğerleri, 2017, ss. 3-4).

Halk katılımının yetersiz olduğu veya idareler ile sivil toplum kuruluşlarının karşı karşıya geldiği projelerde yaşanan sorunlar geçmişte sıklıkla görülmüştür. Halkın taleplerini dikkate almayan veya yasal mevzuata uygun olarak şekillenmeyen projeler gecikmeye uğramakta; hatta yargı kararları sonucu iptal edilmektedir<sup>5</sup>. Halkın katılımının sağlanması açısından dikkate alınması gerekli olan hususlar bulunmaktadır. Halkın ve hak sahiplerinin, projelerin karar alma sürecinde meclis ve halk toplantılarına katılımı mümkündür. Ancak genel olarak bu toplantılara katılan kesimin taleplerinin ve ihtiyaçlarının dinlenilmesi, bu taleplerin ve ihtiyaçların bağlayıcı olduğu anlamına gelmemektedir. İstek ve öneriler tavsiye niteliğindedir. Halkın ve hak sahiplerinin görüş ve taleplerinin bağlayıcı olmaması, alınacak kararların ihtiyaçlar ve taleplerle çatışma riskini doğurmaktadır. Çünkü idareler, her ne kadar talepleri ve görüşleri dikkate alsalar da kendi çıkarlarına ters düşecek kararlar almama eğilimindedirler. Böyle durumlarda halktan kopuk ve proje bölgesine uygun olmayan kararlar alınabilmektedir (Üstün, 2009, s. 202). 5393 sayılı Belediye Kanununda<sup>6</sup> yer aldığı üzere hemşehrilerin belediyenin karar ve hizmetlerine katılma, belediyenin faaliyetleri hakkında bilgilendirme ve yardımlardan faydalanma hakları vardır. Kanunda ayrıca üniversitelerin, kamu kuruluşlarının, sendikaların, sivil toplum kuruluşlarının ve uzmanların sürece dâhil edilmesi yönünde düzenleme yapmıştır. Belediyelerin yasalara bağlı olarak karar vermesi ve mali görevlerini yerine getirmesi 5393 Sayılı Kanunun 13. maddesinde düzenlenmiştir. Ayrıca kent konseyi, yerel yönetimlerin ve kentte yaşayanların hak ve menfaatlerinin korunması, dayanışma ortamının oluşması için ayrıca görevlendirilmiştir. Bu düzenlemelerdeki amaç yerel idarelerin yerine getirdiği görevlerde ve hizmetlerde etkinliğinin sağlanmasıdır. Katılımın sağladığı pozitif etki, projelerde ulaşımdan altyapı hizmetlerine kadar her alanda görülebilir (Esen, 2008, ss. 87-90). Uzlaşma görüşmeleri, proje bölgesindeki mevcut yapıların kullanıcısı olan kişilerin ve hak sahiplerinin sosyal, ekonomik ve kültürel kriterlerine göre şekillenir. Çünkü proje bölgesindeki mekânların fiyatlandırılması bu kriterlerden bağımsız değildir. Bir sonraki aşamada proje bölgesinde yapılacak değerlendirme çalışmaları tamamlanır ve

---

<sup>5</sup> Danıştay 6. Dairesi’nin 16.11.2016 tarih, 2015/5196 E. ve 2016/7403 K. sayılı ilamı

<sup>6</sup> TC Resmi Gazete, Tarih: 13.07.2005, Sayı: 25874

halkın katılımı beklenir. Halkın projeye katılımı ve istekliliği doğal olarak uzlaşma görüşmelerini de etkilemektedir. Değerleme açısından, proje bölgesinin analizi bu nedenle önemli yer tutmaktadır (Aliefendioğlu ve Tanrıvermiş, 2015, ss.743-745).

### 3.1. Kamulaştırma İşlemleri

Kentsel dönüşüm bölgesinde kalan taşınmazların kamulaştırılması ile özel hukuk kişileri lehine ivaz verilmektedir. Hak sahiplerinin mal varlıklarından çıkarılan değerlerin yerine başka bir değer ikame edilmekte; böylece mülkiyet hakkı korunmaktadır. Kamulaştırma sürecindeki uygulamaların her zaman mülkiyet hakkını ihlal sonucunu doğurduğu söylemek bu nedenle mümkün değildir (Üstün, 2009, s. 140). Kentsel dönüşüm sürecinde gerçekleştirilen kamulaştırma işlemlerinde, farklı kanunlardan yararlanılmaktadır. Kamulaştırma bedelinin tespiti açısından ana düzenleme 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun<sup>7</sup> 11. maddesinde yer almaktadır. Aynı kanunun 15. maddesine göre mahkeme heyeti ve bilirkişi kurulu kamulaştırma işlemine konu taşınmazın bulunduğu alana giderek, ilgilileri de dinledikten sonra taşınmazın objektif değer ölçülerini belirleyerek değerlendirme çalışmasını tamamlamaktadır. Bilirkişi kurulu tarafından hazırlanan rapor değerlendirme standartlarına uygun, yüksek yargı denetimine elverişli ve uyumsuzluğu sona erdirecek nitelikte olmalıdır. Aynı Kanunun 10. maddesinde kamulaştırma bedelinin mahkemece nasıl tespit edileceği, taşınmazın idare adına tescilinin hangi usullerle gerçekleştirileceği açıklanmıştır. Belirlenen kamulaştırma bedelinin peşin ve nakit olarak bankaya yatırılması için idareye 15 gün süre verilir. Tespit edilen kamulaştırma bedelinin bankaya süresi içerisinde yatırılması durumunda taşınmaz malın idare adına tesciline karar verilir. Karar tapu dairesine ve paranın yatırıldığı bankaya ayrıca bildirilir. Diğer yandan 775 sayılı Gecekondu Kanunu (TC Resmi Gazete, Tarih: 30.07.1966, Sayı: 12362) ve 5393 sayılı Belediye Kanunu kapsamında hak sahiplerinin kendi rızaları ile projeye dâhil olmamaları durumunda arazi, arsa ve yapıların kamulaştırması yoluna başvurulmaktadır. Satın alma yoluyla kamulaştırma işlemlerinin gerçekleşmemesi durumunda, kamulaştırma bedelinin tespiti ve tescil davası açılması; taşınmazın idare adına tescil edilmesi gündeme gelmektedir (Tanrıvermiş ve diğerleri 2016, ss. 7-8). Mahkeme kararı ile taşınmaz malın edinim süreci son bulur.

### 3.2. Gayrimenkul Değerlemesi

Kentsel dönüşüm projelerinde maliklerin ve hak sahiplerinin mağdur edilmemesi yönünden yapılması gerekli işlemlerden biri, proje alanında bulunan taşınmazların türleri ve kullanım şekillerinin yasal durum ve değerlendirme çalışmaları için envanterlerin çıkarılmasıdır. Envanterlere ait verilerin doğru olarak tespiti, projenin başarılı olarak gerçekleştirilmesi açısından önemlidir. Değerleme ilkeleri ve yasal mevzuat açısından taşınmazın cinsinin öncelikle arsa ya da arazi olarak sınıflandırılması, taşınmazın yüzeyinde bulunan diğer yapıların tespiti, tapu kütüğünde bulunan aynı hakların incelenmesi gerekmektedir. Tüm bu açıklananların taşınmazın değeri ile bağlantılı olduğu unutulmamalıdır. Değerleme çalışmalarında taşınmazlara ait verilerin doğru olarak tespiti, imar ve tapuya ilişkin bilgilerin incelenmesi, değere etki edebilecek özelliklerin ortaya konulması, yasal ve fiili durum ayrı ayrı dikkate alınmalıdır (Aliefendioğlu ve Tanrıvermiş, 2015, ss.743-745). Değerleme çalışmalarında taşınmazların kendi arasında ayrıştırılması da yapılmaktadır. Taşınmazın müstakil özellikte olması, arsa veya arazi olarak sınıflandırılması hem mevzuat hem de değerlendirme uygulaması açısından göz önünde tutulmalıdır. Yasal yönden taşınmazın arsa olarak nitelendirilebilmesi için bazı niteliklere sahip olması gereklidir. Bunlar;

- Belediyenin imar sınırları içinde yer alması,

<sup>7</sup> TC Resmi Gazete, Tarih: 08.11.1983, Sayı: 18215

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

Tüm bu açıklananlar kapsamında bir taşınmazın arsa niteliğine sahip olabilmesi için, imar planı sınırları içinde yer alması veya yasal olarak iskâna uygun nitelik göstermesi gereklidir. Taşınmaz tapuda arazi olarak kayıtlı olsa da, ilgili şartları taşıdığı takdirde arsa olarak sınıflandırılabilir. Belediye sınırları dışında yer alan parseller ve mevzi imarlı parsellerin arazi olarak sınıflandırılması gereklidir (Aliefendioğlu ve Tanrıvermiş, 2015, ss.743-745). Değerleme çalışmalarında taşınmazın tipinin arsa olarak tanımlanabilmesi durumu öncelikle incelenmeli, taşınmazın imar sınırları içinde bulunmadığı hallerde, belediye sınırları içinde bulunma, belediye hizmetlerinden yararlanma ve meskûn mahalde olma nitelikleri göz önünde bulundurulmalıdır. Taşınmazın nazım imar plan sınırları içinde yer alması durumunda, alt yapı hizmetlerinden yararlanma durumu, ulaşım olanakları, şehir merkezine uzaklığı ve kullanım şekilleri, iskân biçimine göre yapılaşma durumları dikkate alınmaktadır. Özellikle arsa vasfındaki taşınmazların farklı imar ve konum özellikleri değere etki etmektedir. Bu etki taşınmaza ait nihai değer tespitini zorlaştırmaktadır. Gayrimenkul değerlendirme sürecinde yasal düzenlemelere uygun olarak mevcut duruma göre hareket edilmektedir. Diğer bir ifade ile gayrimenkulün yasal durumu dikkate alınarak toplam alanı, kullanım tipi ve niteliklerine göre değerlendirme yapılmaktadır. Özellikle kaçak veya ruhsatsız olarak yapı inşa eden hak sahiplerinin projeye katılımı yasal düzenlemeler nedeniyle zorlaştırmaktadır. Yasal niteliği bulunmayan yapılara göre değerlendirme yapılması durumunda, kaçak ve ruhsatsız yapıların ödüllendirilmesine dönüşen bir uygulama ortaya çıkabilir. (Tanrıvermiş ve diğerleri 2016, ss. 1-8).

Dönüşüm projelerinde hak sahipleri ve malikler yönünden kabul edilebilir değerlendirme çalışmaları için üç koşul bulunmaktadır. Bunlardan ilki yukarıda açıklandığı üzere mevcut duruma göre gayrimenkul değerlendirme yapılması gerekliliğidir. Tespit edilen değer üzerinden hak sahipleri ve maliklerle uzlaşma yoluna gidilmelidir. Bu bedel kamulaştırma değeri olacaktır. İkinci koşul, proje sonrası ortaya çıkacak gayrimenkul değerinin tespitidir. Bu nedenle imar planı uyarınca mimari tasarım ve kentsel planlamanın sağlanması, şerefiye bedellerinin belirlenmesi gerekir. Proje öncesi süreçte gerçekleşmesi gereken son koşul ise mevcut duruma göre projenin geliştirilmesi ve verilerin elde edilmesidir. Ülkemizde yürütülen kentsel dönüşüm projelerine bakıldığında, çoğunlukla değerlemenin ilk koşula göre yapıldığı; diğer iki koşulun göz önünde tutulmadığı ve projelerin başarısızlıkla sonuçlandığı anlaşılmaktadır. Özellikle proje hazırlık ve geliştirme sürecinde, mevcut ve proje sonrası ortaya çıkabilecek ranta göre değer analizi yapılmamakta; şerefiyelendirme uygulaması dikkate alınmamaktadır. Sonuç olarak elde edilen veriler ve gayrimenkul değerlendirme de bilimsel esaslara uygun olmamaktadır (Aliefendioğlu ve Tanrıvermiş, 2015, ss.743-745).

### **3.3. Mülkiyet Hakkının Korunması**

Kentsel dönüşüm projeleri mülkiyet hakkı üzerinde doğrudan etkili olmaktadır. Hak sahiplerinin mülkiyet hakkı sınırlandırılabilirdiği gibi mülkiyet hakları sona erebilmektedir. Kentsel dönüşüm projelerinde idareler, yasal düzenlemelere dayanarak proje bölgesinde kısıtlamalar uygulayabilme, taşınmazlar üzerindeki tasarrufları sınırlama ve kamulaştırma kararı alma gibi yetkilerle donatılmıştır. Bu yetkilerin kullanımı mülkiyet hakkına müdahaleyi gündeme getirmektedir (Üstün, 2009, s. 191). Mülkiyet hakkı temel olarak Anayasa'nın 35. maddesinde güvence altına alınmıştır. Bu konuda Anayasa Mahkemesi'nin vermiş olduğu kararlarda mülkiyet



hakkının sınırsız bir hak olmadığı, gerekli koşullarda ve kamu yararının zorunlu kılındığı hallerde sınırlanabileceği açıkça belirtilmiştir (Yasin ve Şahin, 2015, s. 65). AİHM, Hüseyin Kaplan-Türkiye davasında<sup>8</sup> verdiği kararda;

*“Kentsel gelişim gibi karmaşık ve zor bir alanda, sözleşmeciler devletlere kendi şehir planlama politikalarını uygulamaları amacıyla geniş bir takdir yetkisi verilmiştir. Bununla birlikte, başvuran ilgili dönem boyunca kendi mülkünün geleceğine ilişkin olarak bütünüyle belirsiz bir konumda bırakılmıştır. İlgilinin mülkü, halen kamulaştırılmamış durumdadır. Bu durum, başvuranın bina arazisi olarak tahsis edilen alanı üzerine ağaç dikmek veya bina inşa etmek için kullanamaması nedeniyle, kendi mülkiyet hakkını tam olarak kullanmasına engel olmuştur. Buna ek olarak, bahse konu durum başvuranın arazisini satma şansını önemli ölçüde düşürmesi bakımından zarar verici sonuçlar doğurmuştur. Son olarak, başvuranın uğradığı kayıp hiçbir şekilde tazmin edilmemiştir”*

tespitlerine yer vererek Ek 1 nolu Protokol’ün 1. maddesinin ihlal edildiği sonucuna ulaşmıştır. Kentsel dönüşüm projeleri, kentsel alanın çağdaş standartlara kavuşması ve çöküntü alanı haline gelmiş bölgelerin yeniden canlandırılması amacıyla gerçekleştirilmektedir. Kentin bu alanlarının insan yaşamına uygun ve yaşanılabilir hale getirilmesi için bir takım kısıtlamalara tabi tutulması doğaldır. Kentsel dönüşüm bölgelerindeki mülkiyet hakkı sahiplerinin, taşınmazları üzerinde bulunan mutlak hâkimiyetleri bu kapsamda sınırlandırılabilir. Ancak bu sınırlamaların yasal boyutunun bulunması gerekir. Proje bölgesinde inşa edilecek yapılarda belli kat sayısının aşılması veya belirli imar kurallarına riayet edilmesi söz konusu olmaktadır. Artık proje bölgesinde mülkiyet hakkı sınırsız olmadığından, kentsel alanın güncel yapı koşullarına göre dizayn edilmesi ya da farklı fonksiyonlar kazanması sürecinde yapılara kat veya imar sınırlaması getirilmesi durumunda hak sahiplerine ayrıca tazminat ödenmemektedir. Bu durumun nedeni ise, kentsel dönüşüm projesi sonunda ortaya çıkması muhtemel olan değer artışıdır. Mülkiyet hakkının yapısı ve niteliği toplumun içinde bulunduğu sisteme ayrıca siyasal yapıya göre de değişiklik göstermektedir. Bu nedenle mülkiyet hakkı konusundaki yasal sınırlamaların zaman içinde değişebileceği göz önünde bulundurulmalıdır (Üstün, 2009, s. 192). Taşınmaz mülkiyetinin sınırlandırılması veya özel şartlara tabi tutulması ülkemizde Anayasa’nın belirlediği esaslar çerçevesinde ancak kanunlarda düzenlenebilmektedir. Sadece mülkiyet hakkı konusunda değil, tüm hakların hakkaniyete uygun tesis edilmesi, objektif ve iyi niyet kriterlerine uygun olması beklenir. Mülkiyet hakkı kullanılırken, başkasının mülkiyet hakkına zarar verilmemesi ve hakların sınırsız olarak değerlendirilmemesi gereklidir. Anayasa’nın 46. maddesinde yer alan kamulaştırma ve idari irtifak tesisine ilişkin düzenlemede tanınan yetki de bu kapsamdadır. Bir kişinin maruz kalacağı zararı ortadan kaldırmak için başka bir kişiye zarar vermesi durumunda, menfaat dengesinin gözetilmesi gerekmektedir. Taşınmazlar açısından gerekli olması durumunda zararın denkleştirilmesi için tazminat ödenmesi söz konusu olabilmektedir.

#### **4. YÜKSEK YARGI KARARLARININ İNCELENMESİ**

Kentsel dönüşüm projelerine yönelik adli yargı kararları incelendiğinde, Yargıtay Hukuk Daireleri tarafından farklı nedenlere dayalı olarak ilk derece mahkemeleri tarafından verilen kararların bozulduğu görülmektedir. Yargıtay Hukuk Daireleri, bir takım kararlarında ise ilk derece mahkemeleri tarafından verilen kararları onamış; onama kararlarında yapılan tespitlerin yasal boyutuna işaret etmiştir. Yargıtay Hukuk Daireleri tarafından verilen bozma kararları genel olarak, planlama sürecine aykırılık, kamulaştırma ve değerlemenin hatalı yapılması, uzlaşma

<sup>8</sup> AİHM Kararı, Başvuru No: 24508/09, Karar Tarihi: 01.10.2013

sözleşmelerine uygun olmayan hesaplamalar, usule ve yasal mevzuata aykırılık konuları ile ilgilidir. Danıştay tarafından verilen kararlarda ise özellikle planlama işlemlerinin yasal mevzuata uygun olarak gerçekleştirilip gerçekleştirilmediği ön plana çıkarılmaktadır.

Kentsel dönüşüm ve gelişim projelerinde, taşınmazların kullanım türünün belirlenmesi yargılama açısından önem arz etmektedir. İmar planında kamu kullanım alanları ile sosyal ve teknik altyapı alanlarına ayrılan taşınmazların kamulaştırılması esasken konut, ticaret vb. kullanımlara ayrılmış bir taşınmazın dönüşüm alanında kalması nedeniyle kamulaştırılıp kamulaştırılmayacağı tartışılması zorunlu görülmektedir. Kamulaştırma işlemlerinde özellikle uzlaşma sürecinin yasal düzenlemelere uygun olarak gerçekleştirilip gerçekleştirilmediği de dikkate alınmaktadır. Mahkeme kararlarında sadece kentsel dönüşüm projeleri yönünden değil; kentsel planlama açısından da ortaya çıkabilen hukuki aykırılıklara işaret edilmektedir. Ayrıca imar planlarının ilave ve revizyon imar planları ile değişikliğe uğraması, kentsel planlama açısından önemli bir sorun başlığını oluşturmaktadır (Tanrıvermiş ve diğerleri 2016, ss. 7-10).

Kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan edilen bölgelerde, idarenin anlaşma sağladığı ya da kamulaştırdığı taşınmazlar üzerindeki yapılar idare tarafından meydana getirilmektedir. Bu yapıların, idare tarafından başka kuruluşlar eliyle oluşturulması da mümkündür. Kentsel dönüşüm ve gelişim projelerinin, kentleşmeye yönelik şartların yeniden düzenlendiği, sağlıklı ve sürdürülebilir şehircilik esaslarına göre şekillenen uygulamalar olması beklenmektedir. Bu nedenle alınacak planlama kararlarının sürdürülebilir kent kimliğinin oluşmasına katkıda bulunması istenmektedir. Planlama kararlarında mevcut fiziki görünüm ve yapılaşma durumu önemlidir. Proje bölgesinde bulunan yapı stokunun eskimesi, yapılarda can ve mal emniyetinin kalmaması, bölgenin sosyal ve ekonomik açıdan geri kalması gibi nedenler planlamaya ilişkin kararlarda ön plana çıkmaktadır. Planlama kararları bu tespitlere dayalı olarak alınmaktadır. Planlama kararlarına yapılan itirazlar da genel olarak, planlama kararlarının kentleşme amacına yönelik olmadığına ilişkindir. Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulu'nun E:2015/2297, K:2018/1831, T: 16.04.2018 sayılı ilamında;

*“...5393 sayılı Belediye Kanununun 73. maddesinde belirtilen konut alanları oluşturmak, kentin eskiyen kısımlarını yeniden inşa etmek amaçları ile örtüştüğünün görüldüğü, öte taraftan, alanda öngörülecek yapılaşma yoğunluğunun imar planlarıyla belirlenecek olması nedeniyle yoğunlukla ilgili iddiaların da imar planlarına karşı açılacak davalarda değerlendirileceğinin kuşkusuz olduğu ve davanın konusunun “kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı ilanı” ile ilgili olduğu hususları göz önünde bulundurulduğunda dava konusu işlemlerde hukuka aykırılık bulunmadığı gerekçesiyle”*

ilk derece mahkemesi tarafından verilen kararı onamıştır<sup>9</sup>. Bu kararda da açıkça yer aldığı üzere, kentsel dönüşüm projelerindeki planlama kararlarının şehircilik ilke ve esaslarına uygun olması yargılama sürecinde ön planda tutulan kriterlerden biridir.

İmar planları, proje bölgesinin durumuna ve olanaklarına uygun olarak şekillenmelidir. Çünkü her kente özgü olan bir yaşayış biçimi ve yapı stoku bulunmaktadır. Mali, sosyal ve kültürel verilerden bağımsız kentsel planlamadan söz edilemez. Kentsel dönüşüm projeleri, uygar bir yaşam düzeni sağlamak dışında farklı amaçlara da hizmet etmelidir. Örneğin; tarihsel değere ve niteliğe sahip bölgelerde gerçekleştirilen projelerde kentsel değerlere ve kimliğe saygı duyulması ve yerel kimliğin korunarak geliştirilmesi beklenir. Proje alanında uzun yıllar boyunca oluşmuş fiziksel yapıya özen gösterilmesi, kamusal alanların geliştirilmesinin teşvik edilmesi, kentsel

---

<sup>9</sup> UYAP Bilişim Sistemi, Erişim Tarihi: 15.01.2019

kimliğin parçası olarak mimarinin tanımlanması, demokratik tartışma ortamlarının geliştirilerek toplumun tüm kesimlerinin katkı sağlayacağı katılımcı bir ortamın sağlanması halk ve hak sahipleri tarafından talep edilebilir (Çakallı 2015, ss. 361, 362). İdareler tarafından imar planları hazırlanırken yürürlükte bulunan Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne<sup>10</sup> göre de hareket edilmektedir. Bu yönetmelikte mekânsal planların yapımına ve uygulanmasına yönelik usul ve esaslar düzenlenmiştir. Ancak idareler tarafından bu yönetmelikte yer alan düzenlemelere uygun plan kararları alınmaması, iptal kararlarına konu edilmektedir (Tanrıvermiş ve diğerleri 2016, ss. 7-10).

Kentsel dönüşüm projelerinde hak sahiplerine ve maliklere ait taşınmazların idare adına tescilinin talep edildiği durumlarda, geçerli ve yürürlükte olan imar planının varlığı gerekmektedir. Yargılama aşamasında kamulaştırma işlemlerine esas parselasyon planının İdare Mahkemesi tarafından iptal edilmesi söz konusu olabilmektedir. Bu durumda yeni parselasyon planı yapılıp yapılmadığı hususları incelendikten sonra kamulaştırma işlemlerine yönelik değerlendirme yapılmaktadır. Yargıtay 5. Hukuk Dairesi'nin E:2014/13439, K:2014/25416, T: 10.11.2014 sayılı ilamında; *"...Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Park alanına ilişkin parselasyon planının iptaline karar verildiği anlaşıldığından, İdare Mahkemesinin iptal kararı sonrası yeni bir parselasyon planı yapılıp yapılmadığının, yapılmış ise dava konusu taşınmazın en son girdiği parsellere davalı idarece el atılıp atılmadığı araştırmadan eksik incelemeyle hüküm kurulması"* bozma nedeni yapılmıştır<sup>11</sup>. Kentsel dönüşüm projelerinde, kamulaştırma bedelinin tespiti ile idare adına tescilinin talep edilebilmesi için geçerli parselasyon planının bulunması gereklidir. Aksi takdirde kamulaştırmaya ilişkin tespit yapılamamaktadır. Plan kararları dikkate alınarak kentsel dönüşüm projelerinde alınan kamu yararı kararına yönelik İdare Mahkemelerinde kamu yararı kararının iptali davaları açılmıştır. Ankara 18. İdare Mahkemesi E:2016/508, K:2017/1190, T: 28/04/2017 sayılı ilamında;

*"...Belirtilen mevzuat hükümleriyle dosyaya sunulan bilgi ve belgelerin birlikte değerlendirilmesinden, idarece usulüne uygun olarak ilan edilen gecekondu önleme bölgesi ve kentsel dönüşüm proje alanı içerisinde kalan parsellerin üzerlerindeki kısıtların kaldırılmaması nedeniyle devirlerinin yapılmadığı anlaşıldığından, kamulaştırmaya yönelik kamu yararı alınmasına dair dava konusu işlemde hukuka aykırılık bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır"*

denilmektedir<sup>12</sup>. Kamu yararı kararının hukuka uygunluğu, yargılama aşamasında dikkate alınan başlıklarından biridir. Kararın kentleşme amacına dönük olması karşısında, kentsel dönüşüm alanında kalan parsellerdeki kısıtlamalar hukuka aykırılık teşkil etmeyecektir.

Kentsel dönüşüm ve gelişim alanlarında yer alan taşınmazların kamulaştırılması amacıyla uzlaşma yoluna başvurulması, hak sahiplerinin uzlaşma yolunu kabul etmemesi durumunda dava yoluyla kamulaştırma bedelinin tespit edilmesi gerekmektedir. Kamulaştırma işlemlerinin imar planına uygun olarak gerçekleştirilmesi ve kamu yararı amacına dönük olması 3194 sayılı İmar Kanunu<sup>13</sup> ile 2942 Sayılı Kanunda açıkça belirtilmiştir. Örneğin, hak sahipleri tarafından uygulamaya konulabilecek ve gerçekleştirilebilecek ölçekteki projeler kapsamındaki taşınmazlar için kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan edilmesi, mülkiyet hakkının ihlali olarak kabul edilmiştir. (Tanrıvermiş ve diğerleri, 2016, ss. 7-10). Mülkiyet hakkına zorunlu ve ölçülü olmayan müdahaleler kabul görmemektedir.

<sup>10</sup> TC Resmi Gazete, Tarih: 14.06.2014, Sayı: 29030

<sup>11</sup> UYAP Bilişim Sistemi, Erişim Tarihi: 10.12.2018

<sup>12</sup> UYAP Bilişim Sistemi, Erişim Tarihi: 10.12.2018

<sup>13</sup> TC Resmi Gazete, Tarih: 09.05.1985, Sayı: 18749

Kamulaştırma Kanununun 11. maddesinde değerlendirme aşamasında emsal alınacak taşınmazlara yönelik tespitler yapılmıştır. Bu kapsamda özel amaçlı olmayan satışlara göre değerlendirme yapılacak olup, her faktörün değere olan olumlu ya da olumsuz etkileri ayrı ayrı incelenmektedir. Değerleme sürecine etki eden faktörlere ilişkin dayanakların da raporda ayrıca tespiti zorunludur. Bilirkişiler tarafından Yargıtay denetime elverişli olarak tanzim edilecek olan raporun, somut uyumsuzluğu aydınlatıcı olması ve hükme dayanak oluşturması gereklidir. Emsal incelemesinin ve değerlemenin somut uyumsuzluğu karşılar nitelikte olmaması, usul ve yasaya aykırılık teşkil etmektedir. Değerleme ve kamulaştırma işlemlerinin usule uygun olarak gerçekleştirilmemesi Yargıtay kararlarında sıklıkla yer almaktadır. Aynı durum, kamulaştırmaya zorunlu olmayan hallerde başvurulması durumu için de geçerlidir. Kamulaştırmaya zorunlu olmayan hallerde başvurulması, mülkiyet hakkına müdahale kapsamında değerlendirilmektedir. Kentsel dönüşüm projelerinin değerlendirme sürecinde, emsallerin tespit edilmesi aşamasında öncelikli olarak taşınmazın imar parseli olup olmadığını incelenmektedir. Bu inceleme sonrası, proje bölgesindeki taşınmaz ve emsallerin değerlendirme yılı itibarıyla emlak vergisine esas tutulan asgari m<sup>2</sup> değerlerinin, ilgili belediye başkanlığından getirilerek karşılaştırılması ve hesaplama esas alınan oranların fahiş ölçüde farklı olması durumunda, bu farklılık ve çelişkinin giderilmiş olması gerekmektedir (Tanrıvermiş ve diğerleri 2016, ss. 5-10). Aksi takdirde denetime elverişli raporların tanzim edilmesi mümkün olmayacaktır. Yargıtay 18. Hukuk Dairesi E:2015/7028, K:2016/5376, T: 30/03/2016 sayılı ilamında;

*“...Emsalin kamulaştırılan taşınmazla aynı konumda ve taşınmaza yakın mesafede bulunması, aynı nitelik ve özellikleri taşıması, benzer yüzölçümünde olması veya kamulaştırmaya yakın günlerde satılması zorunlu değildir. Aynı özellik ve nitelikleri taşıyan başka yerlerde bulunan ve kamulaştırma gününden önce satılan taşınmazlar da emsal alınabilir. Bu emsalin satış fiyatına üretici fiyat endeksi uygulanmak suretiyle değerlendirme tarihinde oluşan fiyatları bulunduktan sonra davaya konu taşınmazla karşılaştırılıp incelenerek aradaki farklılıklar gösterilip üstün ve eksik yönleri açıklanmalı, bu nitelik ve farklılıkların taşınmazın değerine olan etkilerinin ne olduğu belirtilmeli ve bu suretle yapılacak karşılaştırma ile davaya konu taşınmazın değeri tespit edilmelidir...kentsel dönüşüm alanı içerisinde kaldığına dair 28.03.2008 tarih ve 8913 yevmiye nosu ile taşınmazın kaydına şerh konulduğu, daha sonra 127/128 hissesinin satışının gerçekleştirildiği anlaşılmalı, konulan şerh sebebiyle emsal alınan satışın yanıltıcı sonuçlara götürebileceği dikkate alınmadan emsal olarak 5167 ada 100 parsel sayılı taşınmaza göre değerlendirme yapan bilirkişi kurulu raporuna göre hüküm kurulması”*

bozma nedeni yapılmıştır<sup>14</sup>. Emsaller üzerinde yer alan şerh nedeniyle objektif karşılaştırma yapılamayacağı kararda yer almaktadır.

Mahkemeler tarafından hükme dayanak oluşturan bilirkişi raporları, uyumsuzluğu açıklığa kavuşturma konusunda yetersiz kalabilmektedir. Tarafların yargılama sürecinde öne sürdükleri iddiaları ve savunmaları karşılayamayan raporların hükme dayanak oluşturması bozma nedeni yapılmaktadır. Yargıtay 13. Hukuk Dairesi E:2015/14973, K: 2016/2729, T: 03/02/2016 sayılı ilamında;

*“...Eksik inceleme ve yetersiz bilirkişi raporuna dayanılarak hüküm kurulamaz. Öyle olunca mahkemece projenin kapsamı, yapılacak hukuki ve teknik tüm işlemler tek tek irdelenip proje kapsamında araştırma yapılarak, alanlarında uzman yeni bilirkişi*

---

<sup>14</sup> UYAP Bilişim Sistemi, Erişim Tarihi: 15.01.2019

*heyetinden mahallinde yapılacak keşif sonucunda gerekçeli, taraf ve yargı denetimine elverişli rapor alınarak sözleşmeye göre teslimi taahhüt edilen dairelerin teslimi için makul sürenin tespit edilmesi ve taraflar arasındaki ilişkinin 13.3.2006 tarihli sözleşmeden kaynaklandığı dikkate alınarak özellikle 6098 Sayılı Borçlar Kanunu ve yürürlükteki yasal mevzuat hükümleri göz önünde bulundurularak değerlendirme yapıp sonucuna göre karar verilmesi”*

gerektiği vurgulanmıştır<sup>15</sup>. Hükme dayanak oluşturacak bilirkişi raporlarının denetime elverişli, açık ve uyumsuzluğu çözüme kavuşturacak şekilde tanzim edilmiş olması gereklidir. Raporların yetersiz ve eksik olarak hazırlanması açıkça bozma nedeni yapılmaktadır. Yargıtay 5. Hukuk Dairesi E:2017/8808, K: 2017/16804, T: 22/06/2017 sayılı ilamında; “...İmar planında kısmen yeşil alan, kısmen yaya yolu, kısmen kentsel dönüşüm alanı olarak ayrılan taşınmazın bir bölümüne el atıldığı gözetilerek, proje bütünlüğü gereği fen bilirkişi raporunda yeşil alan, yaya yolu, kentsel dönüşüm alanı olarak gösterilen kısımların da bedeline hükmedilmesi gerekirken, sadece el atılan kısmın bedeline hükmedilmesi ile yetinilmesi” bozma nedeni yapılmıştır<sup>16</sup>. Kamulaştırma bedeline hükmedilirken, projenin bir bütün halinde incelenmesi gerekliliği ortaya konulmuştur. Gecekondu alanlarında gerçekleştirilen kentsel dönüşüm ve yenileme projelerinde, gecekondu sahipleri yapıların yıkılması sonrası enkaz bedeli talep edebilmektedir. Bu durum özellikle gecekondu sahipleriyle imzalanan sözleşmelerde yer almaktadır. Gecekonducular açısından yapı bedeli değil, enkaz bedeli dikkate alınmaktadır. Tapu tahsis belgeli gecekonducular için de durum bu şekildedir. Kıymet takdir komisyonunca belirlenecek kıymet takdir bedelinin genel olarak % 10’u enkaz bedeli olarak hesaplanmaktadır. Yargıtay 13. Hukuk Dairesi E:2014/15186, K: 2014/23115, T: 08/07/2014 sayılı ilamında;

*“...Davacı, davalının sözleşme kapsamında vermeyi taahhüt ettiği dairenin teslim edilmemesi sebebiyle uğradığı kira kaybının tespit ve tahsili istemiyle eldeki davayı açmıştır...Hükme esas alınan bilirkişi raporunda yapılacak işin yoğunluğu, kamulaştırma işlemleri ve inşaat işlemlerinin tamamlanması gibi süreçler nazara alındığında makul teslim süresinin 5 yıl olduğu belirtilerek bu doğrultuda hesaplama yapılmıştır. Bilirkişi raporu hüküm kurmaya elverişli değildir. Eksik inceleme ve yetersiz bilirkişi raporuna dayanılarak hüküm kurulamaz. Öyle olunca mahkemece projenin kapsamı, yapılacak hukuki ve teknik tüm işlemler tek tek irdelenip proje kapsamında başka kişilere daire teslimi yapıp yapılmadığı da araştırılmak suretiyle, üç kişilik bilirkişi kurulundan keşfen açıklama, taraf, hâkim ve Yargıtay denetimine elverişli rapor alınması”*

zorunluluğu vurgulanmıştır<sup>17</sup>. Tamamlanma tarihi belirli olmayan, mülkiyet hakkına belirsiz süreli kısıtlamalar getiren projeler açısından verilen kararın emsal olduğu söylenebilir.

Kentsel dönüşüm projelerinde hak sahipleriyle anlaşma yapma imkânı her zaman bulunmamaktadır. Böyle durumlarda kamulaştırma yoluna başvurulması zorunludur. Ancak anlaşma sağlanmayan veya kamulaştırılmasına gerek duyulmayan taşınmaz sahiplerinin haklarının da korunması gereklidir. Bu nedenle kendilerine 3194 Sayılı Kanununun 18. maddesine göre ayrı ada ve parselde imar hakkı verilmesini isteyebilirler. Hak sahiplerine anılan imkânların verilmemiş olması mülkiyet hakkının ihlali olarak nitelendirilmektedir Kentsel dönüşüm projelerinde, hak sahipleri ile idare arasında imzalanan özel hukuka ilişkin sözleşmeler taraflar arasında bağlayıcı niteliktedir. İdarenin taahhütlerini zamanında ve gereği gibi yerine getirmemesi

<sup>15</sup> UYAP Bilişim Sistemi, Erişim Tarihi: 15.01.2019

<sup>16</sup> UYAP Bilişim Sistemi, Erişim Tarihi: 15.01.2019

<sup>17</sup> UYAP Bilişim Sistemi, Erişim Tarihi: 15.01.2019

hak sahipleri yönünden mağduriyetlere neden olabilmektedir. (Tanrıvermiş ve diğerleri 2016, ss. 7-10). Kentsel dönüşüm projelerinde, hak sahiplerinin yaşadığı mağduriyetler özellikle kentsel alan planlaması ve hak sahipliği konularında öne çıkarılmıştır. Danıştay kararlarına da bu durum yansımaktadır. Gecekondu sahiplerinin 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun<sup>18</sup>kapsamında tapu kayıt belgesi sahibi olmaları durumunda; tapu alma hakları ilgili yasa kapsamında korunmaktadır. Danıştay 14. Dairesi E:2014/8347, K:2016/3680, T: 09/05/2016 sayılı ilamında;

*“...davacının gecekondu için 2981 Sayılı Kanun uyarınca hak sahipliği kabul edilerek adına tapu tahsis belgesi düzenlendiği, bu durumda davacının tapu verilmesi isteminin, yukarıda anılan yasa maddesinde yer alan koşullar dikkate alınarak değerlendirilmesi ve yapı yerinde korunamıyorsa başka bir ıslah veya gecekondu bölgesinden ya da alanda üretilecek konutlardan davacıya tahsis yapılması gerekirken, kentsel dönüşüm alanında ne zaman yapılacağı belli olmayan konutlardan daire tapusu verileceğinden bahisle tesis edilen davaya konu işlemde hukuka uyarlık bulunmadığından, aksi yönde verilen İdare Mahkemesi kararında hukuki isabet görülmemiştir”*

denilmektedir<sup>19</sup>. Danıştay kararında da hak sahiplerine teslim edilecek konutlar yönünden açıklığın bulunması gerektiği vurgulanmıştır. Verilen karar, hak sahipleri ile idare arasından imzalanan sözleşmelerin içeriğinin önemini bir kez daha ortaya koymuştur.

Kentsel dönüşüm projelerinde kamulaştırma işlemleri öncesi hak sahipleri ile anlaşma yoluna gidilmesi yasal mevzuat gereğidir (Aliefendioğlu ve Tanrıvermiş, 2015, ss. 743-745). Taraflar, uzlaşma tutanaklarını imzalayarak kentsel dönüşüm sürecindeki sorumluluğu kabul etmiş olmaktadır. Artık hakların ihlal edildiği iddiası ile tarafların dava açma hakları bulunmamaktadır. Yargıtay 5. Hukuk Dairesi E:2013/14604, K:2013/17736, T: 28/10/2013 sayılı ilamında;

*“...Gerek 2981 Sayılı Kanunun 13/b maddesi uyarınca davacıya gecekondu bulunmadığı alan dışında başka yerden arsa tahsis edilmiş olması, gerekse de 5104 Sayılı Kanunun Uygulanmasına Dair Yönetmelik hükümleri uyarınca, davacıya ait gecekondu, davalı belediyece enkaz bedeli ödenmek suretiyle kamulaştırılması doğrudur. Kaldı ki; 2942 Sayılı Kanunun 8. maddesi uyarınca kamulaştırma yolu ile satın alınan gecekondu ile ilgili olarak da davacının uzlaşma tutanağının düzenlenip, bedelin ödenmesinden sonra kamulaştırmaya veya bedeline karşı itiraz davası açma imkânı bulunmamaktadır”*

denilmektedir<sup>20</sup>. Taraflar, özel hukuk bakımından geçerli olan sözleşme hükümlerine aykırı talepte bulunamayacaklardır. Sözleşme ve uzlaşma sürecine aykırı taleplerin reddedileceği kararda açıkça vurgulanmaktadır. Benzer dosyada Yargıtay 13. Hukuk Dairesi E:2018/1756, K: 2018/5939, T: 16/05/2018 sayılı ilamında;

*“...Hükme esas alınan bilirkişi raporunda sözleşmeye göre devredilen dairenin tüm yapı bedelinin ödenmesi gerektiği ancak sözleşmede yalnızca ortak alan bedelinin mahsuplaşmaya dâhil edildiği, tüm yapı bedelinin ise ödenmediği, yapı bedelinin ise sözleşme yılı esas alınarak belirlenmesi gerektiği kanaat edilmiş ve bu kanaat doğrultusunda hesaplama yapılmıştır...sözleşmede “söz konusu binaların inşaat*

---

<sup>18</sup> TC Resmi Gazete, Tarih: 08.03.1984, Sayı: 18335

<sup>19</sup> UYAP Bilişim Sistemi, Erişim Tarihi: 10.12.2018

<sup>20</sup> UYAP Bilişim Sistemi, Erişim Tarihi: 15.01.2019

*maliyet bedel tutarı 298 TL/m<sup>2</sup> ve arsa paylar tutarı 135 TL/m<sup>2</sup> bedel üzerinden olmak üzere, bağımsız mülkiyete geçmiş olanların tapuda kayıtlı hisseleri oranında bağımsız bölüm malikleri adına, kooperatif mülkiyetinde olanların kooperatif adına ödenecek,...” hükmü düzenlenmiştir. O halde, anılan düzenleme göz önünde bulundurulup bilirkişiden ek rapor alınarak hüküm tesisi gerekirken, yanılığın değerlendirilmeyle yazılı şekilde karar verilmesi usul ve yasaya aykırı olup, bozmayı gerektirir”*

yer almaktadır<sup>21</sup>. Uzlaşma görüşmelerine hak sahiplerinin davet edilerek, sözleşme imzalanması konusunda tereddüt bulunmamaktadır. Ayrıca hak sahiplerine sözleşme kapsamında devrettikleri taşınmazları yönünden bilirkişi raporunda tespit edilen tüm hakların ödenmesi zorunluluğuna kararda işaret edilmiştir.

## 5. SONUÇ

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

Son yıllarda, yerel yönetimler ile TOKİ ortaklığı gerçekleşen projeler ön plana çıkmıştır. Bu projelerde de fiziksel dönüşümün, ekonomik ve kültürel dönüşüme tercih edildiği görülmektedir. Gerçekleşen projelerde, kentsel dönüşümün sosyal, kültürel ve ekonomik tarafının eksik kaldığı anlaşılmaktadır. Yap-sat anlayışı ile gerçekleştirilen projeler, çöküntü alanlarını dönüştürmekle birlikte çok katlı ve tek tip konut yapısını kentsel alana hâkim kılmıştır. Bu konuda getirilen yoğun eleştiriler sonucunda kentsel dönüşüm uygulamalarında özellikle 2017 yılı ve sonrasında yatay mimariye dönüş başlamıştır. Yöneticilerin yatay mimari konusundaki açıklamaları bu durumu desteklemektedir. Yeni yaklaşım çerçevesinde projelerin geliştirilmesi, rant tartışmalarını da kısmen ortadan kaldırmıştır. TOKİ ortaklıkları ile gerçekleşen yeni tip projelerin olumlu tarafının bu olduğu söylenebilir.

Katılım ve uzlaşma konusunda kapsamlı yasal düzenlemenin bulunduğunu söylemek mümkün değildir. Planlama ve uygulama aşamalarında hak sahiplerinin, sivil toplum kuruluşlarının, üniversitelerin yeteri kadar projelere dâhil olmadığı sonucu çıkmaktadır. Katılım sürecinin etkililiğinin sağlanmasında idareler ön plana çıkmaktadır. Katılım konusu sadece bilgilendirme olarak düşünülmemelidir. Uzmanların da dâhil olduğu geniş bir paylaşım alanı olarak tanımlanmalıdır. Aynı yönde hak sahipleri ile idareler arasındaki uzlaşma görüşmelerini düzenleyen kapsamlı mevzuatın bulunması yararlı olacaktır.

Kentsel dönüşüm uygulamaları kapsamında planlama, kamulaştırma ve değerlendirme sürecinin yasal mevzuata uygun yürütülmesi mahkeme kararlarında ön plana çıkmıştır. Mülkiyet hakkına müdahale eden ve hak sahiplerinin mağduriyetine yol açan uygulamalar yönünden idare aleyhine verilen kararlar ortaya konulmuştur. Kamulaştırma süreci, kentsel dönüşüm sürecinin en önemli

<sup>21</sup> UYAP Bilişim Sistemi, Erişim Tarihi: 15.01.2019

aşamalarından biridir. Değerleme esaslarına uygun olarak tespit edilen bedel üzerinden kamulaştırma sürecinin yürütülmesi hak kayıplarının önüne geçecektir. Özellikle ruhsatsız veya ruhsata aykırı yapıların değerlendirilmesi uygulamalarında ortaya çıkan eksikliklerin mahkeme kararlarına sıklıkla yansdığı tespit edilmiştir. Proje bölgesinde gerçekleştirilecek değerlendirme sürecine uzmanların katılımının sağlanması bu nedenle önemlidir. Uyuşmazlıkların en fazla yaşandığı konulardan biri de tapu tahsis ve yapı kayıt belgesi gibi hakların kentsel dönüşüm sürecinde nasıl değerlendirileceğidir. İncelenen mahkeme kararları bu uyuşmazlıklara açıklık getirmiş; teslim edilecek hakların sınırları çizilmiştir. Eksik değerlendirme ve hak ihlalleri mahkeme kararlarına yansıyan diğer konu başlıklarıdır. İdareler, kentsel dönüşüm projelerinde güçlü olan konumdadır. Bu nedenle idareler, mülkiyet hakkına uygun hareket ederek karar alma durumundadır. Projelerin halktan uzaklaşarak gerçekleştirilmesi mümkün değildir. Halktan kopuk ve ihtiyaçlara kayıtsız kalan proje örneklerinin beklenen başarıya ulaşmadığı görülmektedir. Proje sonrası yapılan kullanıcı memnuniyeti anketlerinden elde edilen veriler de bu duruma ışık tutmaktadır.

#### **KAYNAKÇA**

- Abacıoğlu, A ve Abacıoğlu, M. (2014). *Kentsel dönüşüm kanunu ile ilgili mevzuat*. Ankara: Seçkin Yayıncılık.
- Acar, A. (2008). Türkiye’de kentsel dönüşüm projeleri. *Yerel Siyaset Dergisi*, 31, 13.
- Akkar, Z.M. (2006). Kentsel dönüşüm üzerine batı’daki kavramlar, tanımlar, süreçler ve Türkiye. *Planlama Dergisi*, (36), 29-38. Erişim adresi: [http://www.spo.org.tr/resimler/ekler/2aee86157b4a40b\\_ek.pdf](http://www.spo.org.tr/resimler/ekler/2aee86157b4a40b_ek.pdf)
- Aliyendioğlu, Y. ve Tanrıvermiş, H. (2015). Kentsel dönüşüm sürecinde taşınmaz ve proje değerlendirme işlemleri ve sorunlarının analizi: Kayseri Büyükşehir Belediyesi Sahabiye ve Fatih Mahalleleri dönüşüm projesi örneği çerçevesinde değerlendirme. *Uluslararası Sosyal Araştırma Dergisi*, 8(39), 743-745. Erişim adresi: [https://www.researchgate.net/publication/283336288\\_Kentsel\\_Donusum\\_Surecinde\\_Tasinmaz\\_ve\\_Proje\\_Degerleme\\_Islemleri\\_ve\\_Sorunlarinin\\_Analizi\\_Kayseri\\_Buyuksehir\\_Belediyesi\\_Sahabiye\\_ve\\_Fatih\\_Mahalleleri\\_Donusum\\_Projesi\\_Ornegi\\_Cercevesinde\\_Degerlendirme](https://www.researchgate.net/publication/283336288_Kentsel_Donusum_Surecinde_Tasinmaz_ve_Proje_Degerleme_Islemleri_ve_Sorunlarinin_Analizi_Kayseri_Buyuksehir_Belediyesi_Sahabiye_ve_Fatih_Mahalleleri_Donusum_Projesi_Ornegi_Cercevesinde_Degerlendirme)
- Ataöv, A. ve Osmay, S. (2007). Türkiye’de kentsel dönüşüme yöntemsel bir yaklaşım. *ODTÜ Mimarlık Fakültesi Dergisi*, 24 (2), 57-82. Erişim adresi: [http://jfa.arch.metu.edu.tr/archive/0258-5316/2007/cilt24/sayi\\_2/57-82.pdf](http://jfa.arch.metu.edu.tr/archive/0258-5316/2007/cilt24/sayi_2/57-82.pdf)
- Çakallı, M.E. (2015). *Kentsel dönüşüm projeleri ve ilgili idari yargı kararları*. Ankara: Adalet Yayınevi.
- Diñçer, B. (2014). *Kentsel dönüşüm ve sosyal adalet (yüksek lisans tezi)*. İstanbul: Galatasaray Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- Dündar, Ö. (2006). Kentsel dönüşüm uygulamalarının sonuçları üzerine kavramsal tartışma. *TMMOB Yayınları*, 65.
- Elgin, F.C. (2008). *Kentsel Dönüşüm Projelerinde Kullanıcı Katılımının Önemi-Pangaltı Örneği (yüksek lisans tezi)*. İstanbul: Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Esen, A. (2008). *Kent yönetimlerinde katılım, yerel siyaset sempozyumu*. İstanbul: Okutan Yayıncılık.



- Genç, F.N. (2014). Gecekonduyla mücadeleden kentsel dönüşüme Türkiye’de kentleşme politikaları. *Adnan Menderes Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 1(1), 15-30. doi: <https://doi.org/10.30803/adusobed.188800>.
- Karakocalı, A., Tokbaş H. , Sencer, S. ve Kurşun A. S. (2017). *Sorularla kentsel dönüşüm hukuku*. İstanbul: Aristo Yayıncılık.
- Kuzu, S. (2004). Özel sektör perspektifinden kentsel dönüşüm. *Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu*, 253. Erişim adresi: [https://www.hkmo.org.tr/etkinlikler/diger/etkinlik\\_bildiriler.php?etkinlikkod=33](https://www.hkmo.org.tr/etkinlikler/diger/etkinlik_bildiriler.php?etkinlikkod=33)
- Özer, Y.E., Yönten, A. ve Yılmaz, F. (2013). *Afet riski taşıyan bölgelerde kentsel dönüşüm uygulamaları ve Kadifekale’deki kentsel dönüşümün sosyal boyutu*. Ankara: Pegem Yayınevi.
- Özmen, E.S. ve Aydın, G.S. (2015). Birlikte mülkiyette (paylı mülkiyet/elbirliği mülkiyeti) yapılan kazandırıcı işlemler ve 6036 sayılı kanuna dayalı uygulama. *Maltepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 1: 13-38. Erişim adresi: <https://jurix.com.tr/article/5329>
- Polat, S. (2005). Mimarlık ve Kentsel Yaşam Kalitesinin Sağlanmasında Dönüşüm Projelerinin Rolü: Bursa-Santral Garaj Bölgesi Örneği (yüksek lisans tezi-basılmamış). Bursa: Uludağ Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Tanrıvermiş, H., Aliefendioğlu, Y., Özdemir Sönmez, N., Çabuk Kaya, N. ve Arslan, M. (2016). *Sincan ilçesi Saraycık mahallesi kentsel dönüşüm projesi mevcut analizi ve etki değerlendirme araştırması*. Ankara: A.Ü. Uygulamalı Bilimler Fakültesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü Yayını.
- Üstün, G. (2009). *Kentsel dönüşümün hukuki boyutu*. İstanbul: On İki Levha Yayınları.
- Üstün, G. (2014). *Kentsel dönüşüm hukuku*. İstanbul: On İki Levha Yayınları.
- Yasin, M ve Şahin, C. (2015). *Kentsel Dönüşüm Uygulamalarına İlişkin Temel İlkeler, Kentsel Dönüşüm Hukuku*. İstanbul: 12 Levha Yayıncılık.

## **SUMMARY**

The Industrial Revolution, besides causing many changes in terms of economy and social in the world, has also been effective in the initiation of population movements towards urban areas. In this process, the city centers experienced important changes and transformations. After the First and Second World Wars, works were performed for the reconstruction of the cities that were destroyed and fell into ruin. Global events, which have spatially important effects, triggered the emergence of innovative practices in terms of urban planning. The methods and tools used in urban planning in the past were abandoned and the city planning system was redefined.

As a result of the changes in the urban planning system, urban transformation practices were brought to the fore especially after 2000s. Many projects have been carried out in order to make the urban areas, which have become a collapse area for various reasons over the years, in accordance with contemporary standards and human life. Urban transformation practices are tools that have a social, cultural and economic dimension as well as physical intervention and have an impact on the entire society. It is argued that the factors causing urban transformation are associated with insufficient housing stock and state policies. Cities have grown uncontrolled, albeit for different reasons. Migrations experienced in the specified process prepared the ground for inadequate, unplanned and illegal housing production. The slums have formed in city center and surrounding in Turkey in the process of time, this situation has brought about social and cultural issues. Because, these areas have become collapse areas with a high crime rate and insufficient infrastructure facilities, far from modern city life. Urban transformation projects have started to be implemented in order to build modern houses suitable for human life by improving and renewing slum areas. Along with the legal regulations that came into force, practices for urban area planning focused on urban transformation projects. Zoning Law No. 3194, Municipal Law No. 5393, Law on Transformation of Areas under Disaster Risk No. 6306 are the legislation frequently used in urban transformation projects. However, legislation is broad and diffuse. There is no legal regulation to cover the entire urban transformation process. For this reason, there is a lack of legislation that will meet all needs during the implementation of the projects.

In recent years, TOKİ partnership projects have become widespread in many cities. In these projects, it is seen that physical transformation is preferred to economic and cultural transformation. In the projects realized, it is understood that the social, cultural and economic side of urban transformation is lacking. The projects carried out with the build-and-sell approach transform the depression areas, but they make the high-rise and uniform housing understanding dominate the urban area. On the other hand, slum areas are planned again and property problems are solved. It can be said that this is the positive side of the projects realized with TOKİ partnerships. It is a fact that the demand for housing in the urban area is increasing day by day. However, changing economic conditions may cause a change in this demand. In the past years, as a result of the failure of the housing supply to meet the demand, the problem of slum and illegal construction has emerged. Nowadays, the expectation of having more luxurious houses based on economic conditions has occurred. It is possible to say that the housing stock meets the housing need within the scope of this expectation. However, the quality and number of housing needs vary. Urban transformation projects are an important planning tool in increasing the housing stock. However, the social, economic and cultural aspects of the projects remain in the background. Housing-based planning should not be done. Considering that most of the projects are carried out by public power, administrations have important duties in realizing this goal.

Judicial decisions are focused on planning, expropriation and valuation practices of urban transformation projects. In these matters where rights violations are frequently experienced,

decisions should be taken by the administrations that would not damage the right to property. Contracts signed with rights holders should be implemented in accordance with the content. The committed deed must be returned to its beneficiaries. Implementations made without taking into account the right to property, especially expropriations, result in high judicial decisions against administrations. For this reason, urban transformation projects should be managed in accordance with the expropriation, planning and valuation legislation from the beginning to the project delivery stage.