

YARGI KARARLARI ÖRNEKLERİ İLE TÜRKİYE'DE KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARININ SORUN ALANLARI

Prof. Dr. Halil İbrahim Aydın^{*}

Adem Kaya^{**}

ÖZET

Ülkemizde 1950'lerden sonra sanayileşmenin artmasının etkisiyle yaşanan ekonomik gelişme ile beraber köyden kente göç eden nüfus oranı artmıştır. Bu gelişmeler neticesinde bu yıllarda yaşanan hızlı kentleşme ile birlikte kentler düzensiz bir yapılaşma sürecine girmiştir. Bu süreçte kırdan kente doğru gerçekleşen yoğun göçün de etkisiyle kent çevrelerinde ortaya çıkan gecekonduların dönüşümünün gerekliliği karşısında Türkiye'de kentsel dönüşüm kavramı konuşlmaya başlanmıştır. Dolayısıyla 1980'li yıllardan günümüze kadar kentlerde konut ihtiyacı karşılanamadığından, kaçak yapılaşma önemli derece de artmıştır. Bu alanlardaki çarpık yapılaşma ve görüntü kirliliğinin önlenmesi ve bu alanların kentlere tekrardan kazandırılması için kentsel dönüşüm zorunlu hale gelmiştir. Bu zorunluluk doğal olarak yasal düzenlemeleri gerekli kılmıştır. Kentsel dönüşüm projeleri pek çok uygulamada da olduğu gibi bir takım sorunlarla karşılaşmaktadır. Bu sorunların bir tanesi de yargı kararlarından kaynaklanmaktadır.

Anahtar Kelimeler: Kentsel Dönüşüm, Türkiye, Yargı, Sorun Alanları

EXAMPLES OF JUDICIAL DECISIONS IN TURKEY WITH URBAN AREAS OF PRACTICE PROBLEM

ABSTRACT

The economic development of our country, due to the increase in industrialization in the 1950s with the rural-urban migration has increased the proportion of the population. As a result of these developments, it is an irregular yillarda cities with rapid urbanization in the process of construction. In this process, the impact of migration from rural areas to urban dense urban environments realized the necessity of transformation of slums in the face of the emerging concept of urban transformation in Turkey started to be discussed. Therefore, the need for housing in urban areas since 1980 and results required, illegal construction has also increased very important. Unplanned construction in these areas and urban areas of the image, and the prevention of pollution of urban transformation has become necessary to regain. This requirement naturally made it necessary legal regulations. Urban renewal projects, as well as a number of the problems in many applications. One of these problems is due to the decisions of the judiciary.

Keywords: Urban Regeneration, Turkey, Judgment, Types of Issues

^{*} Sakarya Üniversitesi, İİBF, Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi

^{**} Sakarya Üniversitesi, İİBF

GİRİŞ

Türkiye’de son yıllarda artan sanayileşmenin etkisiyle, ekonomide meydana gelen gelişmeyle birlikte, kırsal alandan şehirlere doğru göçün arttığı görülür. Kentlerin bu göçlere hazırlıksız yakalanması sonucunda, ulaşım ve altyapı yetersizliği, çevre kirliliği ve sağlıksız yapılaşma gibi problemlerin ortaya çıktığı görülür. Tüm bu gelişmeler sonucunda özellikle kentlerde barınma ihtiyacını karşılamak için gelişigüzel yapılan evler sonucu, meydana gelen çarpık kentleşme ve bunların yarattığı sorunları çözmek için, kentlerde çağdaş şehircilik ilkelerine ve planlama esaslarına göre hazırlanması gereken, kentsel dönüşüm projeleri gündeme gelmeye başlamıştır.

Kentsel dönüşüm ihtiyacı, kentlere doğru yapılan yoğun göç sebebiyle meydana gelen çarpık kentleşmenin yanında; yangın, deprem gibi afetler nedeniyle de ortaya çıkabilir. Bu afetler ortaya çıkmadan önce muhtemel zararlarını azaltmak için kentsel dönüşüm projeleri yapılabilmektedir. Ülkemizde meydana gelen 1999 Marmara ve Düzce depremlerinde ve 2011 yılında meydana gelen Van depreminde, kentlerde meydana gelen can ve mal kayıpları nedeniyle, kentsel dönüşüm olgusunu, son yıllarda ülkemizde en çok konuşulan ve tartışılan bir konu haline getirmiştir. Bu bağlamda yapılan bazı yasal düzenlemelerle, afet riskinin azaltılması ve bazı gecekonduların dönüştürülmesi gibi amaçlarla ülkemizde kentsel dönüşüm projelerinin uygulandığı görülmektedir.

1. KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMININ TANIMI, AMACI VE GEREKÇELERİ

Kentsel dönüşüm kavramının literatürde kullanılmaya başlanması 20 yy. başlarına rastlamaktadır. Sanayi Devrimi sonrasında Avrupa’nın büyük kentlerinde işçi sınıfının içinde bulunduğu insanlık dışı koşullar birçok düşünürü ve mimarı etkileyerek, var olan kentin daha iyi ve daha yaşanabilir bir hale dönüştürülmesi gerektiği üzerine tartışmalar yapılmaya başlanmıştır (Şahin, 2003: 90).

Sanayi kentlerinde plansız yapılaşmaların olması ve çevre kirliliğinin hızla artması sonucunda, yaşam standartları düşük konut alanları içerisinde, yetersiz altyapı hizmetleri gibi problemleri çözmeye çabaları, kentsel dönüşüm fikrinin yaygınlaşmasında önemli rol oynamıştır. Bu noktadan hareketle kentsel dönüşümü; kentsel mekânın bozulmuş kısımlarının ekonomik, fiziksel ve çevresel koşullarının kapsamlı olarak iyileştirilmesi için uygulanacak olan strateji ve eylemlerin bütünü olarak tanımlayabiliriz (Akkar, 2006: 30).

Dönüşüm, Türk Dil Kurumu Büyük Türkçe Sözlüğünde, “Olduğundan başka bir biçime girme, başka bir durum alma, şekil değiştirme, tahavvül, inkılâp”, ‘kentsel dönüşüm’ ise, “Kentlin imar planına uymayan, ruhsatsız binaların yıkılıp, planlara uygun olarak toplu yerleşim

alanlarının oluşturulması.” olarak tanımlanmıştır (http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com_bts&arama=kelime&guid=TDK.GTS.52508d74e596d9.13531956). Kentsel dönüşüm sözcüğü, Türkçeye İngilizce “Urban regeneration” kavramının karşılığı olarak geçmiştir. Henüz yeni bir kavram olduğundan, literatürde genel kabul görmüş ve üzerinde uzlaşıya varılmış bir tanımı yoktur.

Kentsel dönüşüm kavramını imar planlaması açısından, kentsel mekânın niteliğinin değişmesi olarak tanımlamak mümkündür. İmar Terimleri sözlüğünde; “kamu girişimi ya da yardımıyla, yoksul komşulukların temizlenmesi, yapıların iyileştirilmesi, korunması, daha iyi barınma, çalışma ve dinlenme koşulları, kamu yararı sağlanması amacıyla, yerel tasar ve izlenceler uyarınca, kentleri ve kent özeklerinin tümünü ya da bir bölümünü, günün değişen koşullarına daha iyi çevre verebilecek duruma getirme” olarak tanımlanmıştır (Ünal ve vd., 1998: 103).

Özden’e göre kentsel dönüşüm; “farklı nedenlerden ötürü zaman süreci içinde eskimiş, köhneleşmiş, yıpranmış ya da kimi durumlarda terk edilmiş, vazgeçilmiş kentsel dokunun, günün sosyo-ekonomik ve fiziksel koşulları göz önünde tutularak değiştirilmesi, dönüştürülmesi, ıslah edilmesi ve yeniden canlandırılarak kente kazandırılması” olarak ifade edilmektedir (Özden, 2001: 23).

Kentsel dönüşüm, esas itibariyle imar uygulamalarından meydana gelmektedir. Yapılaşma sürecini tamamlamak üzere olan ya da yoğun olarak yapılaşmış alanlarda imar ve planlama verilerine uygun biçimde mülkiyet düzenlemesidir. Daha kapsayıcı bir tanımla kentsel dönüşüm sağlıklı şekilde yapılaşmış, köhneleşmiş, afetlere ve kentsel risklere duyarlı, altyapısı yetersiz ve niteliksiz, yoğun yapılaşmış, yasal ya da imara aykırı yerlerdeki mülkiyetin, yeni imar planı verilerine uygun olarak yeniden düzenlenmesidir. Dönüşüm bir süreç olarak işler. Uygulama araçlarının yasal olarak belirlenmesi, hazırlanan imar planının nasıl uygulanacağı, oluşacak yeni mülkiyetin dağıtımı ve bunların tapuya tescil işleminin gerçekleştirilmesi gibi işlemler de dönüşüm sürecini oluşturmaktadır (Akıncı, 2007: 44).

Özetle söylemek gerekirse kentsel dönüşümle ilgili literatürde birçok tanım bulunmaktadır. Kentsel dönüşümün birbirinden farklı çeşitli tanımlamaların yapılmasının nedenini, kentsel dönüşüm sürecinin, kapsam ve amaç bakımından ülkelerin ekonomik, siyasi ve sosyal koşullarına göre farklılık göstermesidir. Tüm bu tanımlamalardan yola çıkarak kentsel dönüşümü; kentleri ekonomik, toplumsal ve mekânsal olarak tekrar ele alınarak, istenmeyen kent dokularının fiziksel olarak, çağdaş şehircilik ilkeleri ve planlama esasları göz önünde bulundurularak dönüştürülme süreci olarak tanımlayabiliriz.

1.1. Kentsel Dönüşüm Olgusunun Amacı ve Gereçekleri

Kentsel dönüşümün literatürdeki tanımlarından yola çıkarak en genel anlamdaki amacı; fiziksel ve ekonomik açıdan kentlerde ortaya çıkan bozulmalara çözüm bularak, kente yaşayanlar açısından kentsel alanları daha yaşanabilir kılmaktır.

Kentleşme ile beraber şehirlerde birçok sorun ortaya çıkmaktadır. Bu sorunlardan bir kısmı şehirlerin fiziksel koşulları ile ilgilidir. Özellikle şehirlerde yaşayanların konut ve altyapı ihtiyaçlarını karşılamak önemli bir sorun teşkil etmektedir. Şehirlere göç edenler konut ihtiyaçlarını kendi çabaları ile ve plansız bir şekilde karşılamaya çalıştıklarından gecekondular diye tabir edilen yapılar ortaya çıkmıştır. Bu gecekondulaşma süreci çarpık kentleşme sorununa sebep olmaktadır. Bu sebeple kentsel dönüşümün amaçlarından birisi, bu çarpık kentleşmenin sebep olduğu sorunları çözmek ve kentleri daha yaşanabilir planlı alanlar haline getirilmesi olarak belirtilebilir.

Kentsel dönüşümün en önemli amaçlarından biri de şehirlerin zaman içerisinde eskiyen kısımlarının yeniden düzenlenmesi ve değiştirilmesidir. Zamanla şehirlerdeki yapıların eskimesi sebebiyle bu durum güvenlik açısından risk unsuru oluşturabilir ayrıca estetik açıdan da bu mekânların yenilenmesi gerekebilir. Buna ilaveten şehrin kültürel mirasının gelecek nesillere aktarılması için şehrin doğal, tarihi ve kültürel mirasının korunması da kentsel dönüşümün en önemli amaç ve işlevlerinden birisidir. Bu tür yenileme faaliyetleri özellikle şehrin kimliğinin korunması açısından son derece önemli olarak görülmektedir. Şehirleşmenin doğurduğu sosyal sorunların ve ihtiyaçların giderilmesi ve şehirlerin gelişmesine katkıda bulunmak amacıyla sanayi ve ticaretin gelişmesi ve canlanmasını sağlamak da kentsel dönüşümün önemli işlevlerinden biridir. Tüm bu olumlu işlevlere rağmen, kentsel dönüşüm kimi zaman bazı çıkar gruplarının amaçlarını gerçekleştirmek için de kullanılabilir. Özellikle kentsel dönüşüm adı altında yapılacak proje ve planlar, belli gruplara menfaat temin etmek amacıyla yapılabilmektedir. Örneğin; büyük arazi sahiplerinin talepleri doğrultusunda verimli tarım arazilerinin sanayi bölgesi olarak tespit edilmesi gibi uygulamalar bunun en güzel örneğini oluşturmaktadır (Yasin, 2005: 110).

Türkiye’de 1999 yılında yaşanan Gölcük ve Düzce depremleri ve 2011 yılında meydana gelen Van depremi örneğinde olduğu gibi doğal afetten korunma amacıyla da kentsel dönüşüm uygulamalarına başvurulduğu görülmüştür.

Daha önce de ifade edildiği üzere, kentsel dönüşüm temelde kentin bozulmaya maruz kalmış kesimlerini iyileştirmeyi amaçlamaktadır. Burada önemli olan dönüşüm alanları özelinde, fakat kentin bütününe gözetilen bir uygulamanın gerçekleşmesini sağlamaktır. Zira belli bir mekândaki

iyileştirmenin toplumsal ve ekonomik sonuçları kentin bütününe ilgilendirecek, kentsel refahın sağlanmasında önemli bir rol oynayacaktır.

2. TÜRKİYE'DE KENTSEL DÖNÜŞÜME YÖNELİK HUKUKSAL DÜZENLEMELER

Ülkemizde kentsel dönüşüm uygulamaları kent merkezlerinde veya yakın çevrelerinde kalmış gecekondu alanlarının yeniden düzenlenmesi ve bu bölgelerin kente kazandırılması amacı ile başlamıştır (Dündar, 2003: 66). Özellikle 1950'lerden sonra kentlere olan yoğun göç dalgası ile 1980'lere gelindiğinde bu göçlerin ortaya çıkardığı sorunların çözümü için kentsel dönüşüm uygulamaları gündeme gelmeye başlamıştır. Tüm gelişmeler ışığında 1980'li yıllar Türkiye'de Kentsel dönüşüm uygulamaları bakımından bir dönüm noktası olmuştur. 1983–1987 yılları arasında çıkarılan kanunlarda ıslah imar planları ile ilk kentsel dönüşüm uygulamaları gerçekleştirilmiştir. Bu dönemde çıkarılan af kanunlarının en kapsamlısı 08.03.1984 tarihinde yürürlüğe giren (18335 sayılı Resmi Gazete) 2981 sayılı “İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun”dur (Alver, 2010: 35).

2000'li yıllardan sonra Türkiye'de kentsel dönüşüm anlamında yeni bir dönem başlamıştır. Doğrudan kentsel dönüşümü düzenleyen bazı düzenlemeler yapılmıştır. Bu düzenlemeler örnek olarak; 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenecek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun, 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu, 5393 sayılı Belediye Kanunu, 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun sayılabilir.

2.1. 5393 sayılı Belediye Kanunu Hükümleri Çerçevesinde Kentsel Dönüşüm Uygulamaları

5393 sayılı Belediye Kanununun “Arsa ve Konut Üretimi” başlıklı 69. maddesi ile “Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı” başlıklı 73. Maddesi, kanunun kentsel dönüşüm ve yenileme konularındaki iki temel maddesidir.

Belediye kanununun 69. Maddesine göre; belediyeler, “düzenli kentleşmeyi sağlamak, beldenin konut, sanayi ve ticaret alanı ihtiyacını karşılamak amacıyla belediye ve mücavir alan sınırları içinde, özel kanunlarına göre korunması gerekli yerler ile tarım arazileri hariç imarlı ve alt yapı arsalar üretmek; konut, toplu konut yapmak, satmak, kiralamak ve bu amaçlarla arazi satın almak, kamulaştırma yapmak, bu arsaları trampa etmek, bu konuda ilgili diğer kamu kurum ve kuruluşları ve bankalarla iş birliği yapmak ve gerektiğinde onlarla ortak projeler gerçekleştirmek” yetkisine sahiptir. Söz konusu madde metni incelendiğinde, belediyelere kentleşmeyi sağlamak ve arsa ihtiyacını karşılamak hususlarında yetki verildiği görülür.

Kentsel dönüşümle alakalı bir diğer düzenleme ise belediye kanununun “Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı” başlıklı 73. Maddesidir. Bu madde belediyelere kentsel dönüşüm uygulamaları yapma konusunda yetkiler vermiştir. Bu kanun maddesine göre; Belediye, belediye meclisi kararıyla; konut alanları, sanayi alanları, ticaret alanları, teknoloji parkları, kamu hizmeti alanları, rekreasyon alanları ve her türlü sosyal donatı alanları oluşturmak, eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek, kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak veya deprem riskine karşı tedbirler almak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir. Bir alanın kentsel dönüşüm ve gelişim alanı olarak ilan edilebilmesi için yukarıda sayılan hususlardan birinin veya bir kaçının gerçekleşmesi ve bu alanın belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde bulunması şarttır.

İlgili kanun maddesi incelendiğinde belediyelerin aşağıdaki amaçlarla kentsel dönüşüm projeleri yapabilir;

- Konut, ticaret ve sanayi alanları oluşturmak,
- Eskiyen kent kesimlerini yeniden inşa ve restore etmek,
- Teknoloji parkları, sosyal donatı alanları oluşturmak,
- Deprem riskine karşı önlemler almak,
- Kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak.

İlgili kanun maddesinden de anlaşılacağı üzere kanunda hem fiziki koşulların iyileştirilmesi hem de sosyal, kültürel ve ekonomik hayatın geliştirilmesi ve korunması için dönüşüm projeleri yapılabilmektedir (Yasin, 2005: 124).

Belediyelerce kentsel dönüşüm projeleri uygulanacak olan alanlar, belediye meclis kararı ile belirlenir. Söz konusu karar belediye meclisinin üye tamsayısının salt çoğunluğunun kararı ile kabul edilerek ilan edilir. Bir yerin kentsel dönüşüm alanı ilan edilebilmesi için o yerin belediyenin mücavir alanı içinde olması ve en az elli bin metrekare olması gerekmektedir. Bu alanların boşaltılması ve kamulaştırılmasında anlaşma yolu esastır. Kentsel dönüşüm ile ilgili davalar mahkemelerce öncelikli olarak görüşülüp karara bağlanmak zorundadır.

2.2. 2004 Tarihli ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu Çerçevesinde Kentsel Dönüşüm Uygulamaları

5216 sayılı kanunun 7/e maddesinde “Belediye Kanununun 69 ve 73 üncü maddelerindeki yetkileri kullanmak.” yetkisi Büyükşehir belediyelerine verilmiş bulunmaktadır. 5393 sayılı belediye kanunun 73 maddesinde “Büyükşehir belediye ve mücavir alan sınırları içinde kentsel dönüşüm ve gelişim projesi alanı ilan etmeye büyükşehir belediyeleri yetkilidir” hükmü yer almaktadır. Böylelikle büyükşehir belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde kentsel dönüşüm uygulaması yapma yetkisinin

Büyükşehir belediyesinde olduğu hususu vurgulanarak yetki hususu açıklığa kavuşturulmuştur

2.3. 2005 Tarihli ve 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Kanunu Çerçevesinde Kentsel Dönüşüm Uygulamaları

Kanunun amacı, “büyükşehir belediyeleri, büyükşehir belediyeleri sınırları içindeki ilçe ve ilk kademe belediyeleri, il, ilçe belediyeleri ve nüfusu 50.000'in üzerindeki belediyelerce ve bu belediyelerin yetki alanı dışında il özel idarelerince, yıpranan ve özelliğini kaybetmeye yüz tutmuş; kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurullarınca sit alanı olarak tescil ve ilan edilen bölgeler ile bu bölgelere ait koruma alanlarının, bölgenin gelişimine uygun olarak yeniden inşa ve restore edilerek, bu bölgelerde konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturulması, tabii afet risklerine karşı tedbirler alınması, tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılmasıdır”.

5366 sayılı kanun kapsamına giren kentsel dönüşüme konu olacak yenileme alanları; il özel idarelerinde il genel meclisinin ve belediyelerde belediye meclisinin üye tam sayısının salt çoğunluğunun kararı ile belirlenir (md.2). Yenileme alanlarında bulunan yapıların boşaltılması, yıkımı ve kamulaştırılmasında anlaşma yolu esastır. Anlaşma sağlanamayan hallerde gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan taşınmazlar ilgili il özel idaresi ve belediye tarafından kamulaştırılabilir (md.4).

2.4. 2004 Tarihli ve 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu Çerçevesinde Kentsel Dönüşüm Uygulamaları

Bu kanun ile; özellikle protokollerle belirlenen Esenboğa Hava Alanı'ndan Ankara kent merkezine kadar olan bölgeyi içine alan alanların fiziksel durumunu ve çevre görüntüsünü geliştirip, güzelleştirerek kentsel yaşam düzeyini yükseltmek amacıyla çıkarılmıştır (md.1).

5104 sayılı kanun, kentsel dönüşüm alanındaki planlama ve imar kanunundan doğan yetkileri büyükşehir belediyesine vermiştir (md.2).

2.5. 2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Çerçevesinde Kentsel Dönüşüm Uygulamaları

Fay hatları sebebiyle depremden kaynaklanan afet riski, ülkemizin temel yerleşim sorunlarından biridir. Depremlerde yaşanan can ve mal kayıpları dikkate alındığında, yapılaşma sürecinin sıkı kontrol altında tutulması gerekmektedir. Yeni yapılaşma sürecinin kontrol altında tutulmasına ek olarak olası bir afet anında mevcut yapıların da gerekli kontrollerinin yapılarak, gerekli kısımlarının dönüştürülmesi gerekliliği ortaya çıkmıştır. İşte bu afet riskinin önlenmesine yönelik olarak, 6306 sayılı

Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, idareye riskli alanlarda ya da risk taşıyan yapılarda kamu gücü kullanılarak bir dönüşümün zorlanması imkânı sağlamıştır.

Kanunun “Amaç” başlıklı 1. maddesinde, “Bu Kanunun amacı; afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemektir.” hükmü yer almaktadır. Kanunda riskli alanlardaki yapılara bir standart kazandırarak bunların yenilenmesi amaçlanmaktadır.

Kanunun uygulamasında esas görev, Çevre ve Şehircilik Bakanlığına verilmiş, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, belediyeler, büyükşehir belediyeleri ve belediye sınırları dışında il özel idareleri de uygulama yönüyle yetkilendirilmişlerdir. Riskli yapıların yıktırılmasında öncelikli olarak malikler ile anlaşma yoluna gidilmesi esastır ve yapıların maliklerine veya malik olmasalar bile kiracı veya sınırlı aynı hak sahibi olarak bu yapılarda ikamet edenlere geçici konut veya işyeri tahsisi ya da kira yardımı yapılabileceği belirtilmiştir (md.5).

Kanuna göre, riskli yapıların saptanması, Bakanlıkça lisanslandırılan kurum ve kuruluşlar tarafından yapılacaktır. Malikler yapılarının riskli yapı olduğunu kendileri tespit ettirebileceği gibi, Bakanlık da, riskli yapıların tespitini maliklerden isteyebilecektir. Bakanlık, belirlediği alanlardaki riskli yapıların tespitini belediyelerden de talep edebilecektir. Yapılan bu tespitlerin sonuçlarına karşı malikler, on beş gün içinde itiraz edebilecektir. Yapılan itirazları, Bakanlığın oluşturacağı teknik heyetler inceleyip karara bağlayacaktır (md.3).

Bu Kanun uyarınca bir binanın riskli yapı olarak tespit işlemi, riskli yapının tahliye işlemi ve yıkım işlemi gibi işlemlere karşı, tebliğ tarihinden itibaren otuz gün içinde, yapı malikleri tarafından, idare mahkemelerinde dava açılabilir. Ancak mahkemeler, bu davalarda yürütmenin durdurulmasına karar veremeyeceklerdir (Çakal, 2012: 77).

3. YARGI KARARLARI IŞIĞINDA KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARININ SORUN ALANLARI

3.1. Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Özel Mülkiyete İlişkin Sınırlamaları

Mülkiyet hakkı 1982 Anayasasının 35. Maddesinde düzenlenmiş olup, malike mülkiyeti üzerinde istediği gibi tasarruf olanağı vermektedir. İmar mevzuatımıza göre bir taşınmazın kullanım şekli imar planlarına uygun bir şekilde maliki tarafından belirlenmektedir. Mülk sahipleri bu taşınmazları üzerine yetkili yerlerden izin alarak, imar planlarına uygun yapılar yapabilmektedir. Fakat kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri ile bu yetkiler ve haklar maliklerin ellerinden alınarak belediyelere devredilmektedir

(Md.18)

<http://www.mevzuat.gov.tr/Metin.Aspx?MevzuatKod=1.5.3194&sourceXmlSearch=&MevzuatIliski=0>

Anayasa'nın 35. Maddesi mülkiyet hakkını şöyle düzenlemiştir: "Herkes mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz." Anayasa mahkemesi içtihatlarında mülkiyet hakkının sınırsız olmadığını, kamu yararının olduğu durumlarda mülkiyet hakkının sınırlanabileceğini kabul etmektedir. Bu konuda Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi de mülkiyet hakları sınırlanırken, kamu yararı ile birey yararı arasında makul bir dengenin gözetilmesi gerektiği yönünde içtihadı sahiptir (Yasin, 2005: 132).

Kentsel dönüşüm uygulamaları özel mülkiyeti doğrudan etkilemektedir. Bu etki özel mülkiyetin sınırlandırılması olabileceği gibi doğrudan özel mülkiyetin sona erdirilmesi sonucunu da doğurabilir. Kentsel dönüşüm uygulamaları toplumun genel yararı için yapılmaktadır diyebiliriz. O zaman kentsel dönüşüm uygulamaları kapsamında özel mülkiyete getirilecek olan sınırlamaların kentsel dönüşümün amacına uygun olmasına dikkat edilmeli, bu amacı aşan, mülkiyet hakkını ihlal etme sonucunu doğuracak şekilde kullanılmamalıdır.

3.2. Kentsel Dönüşüm Projelerinin Uygulanmasında “Kamu Yararı” Kavramı

Kamu idareleri yapmış oldukları işlemlerin bir dayanağı olarak, “kamu yararı” kavramı karşımıza çıkmaktadır. Özellikle idarelerin uyguladıkları kentsel dönüşüm uygulamalarında kamu yararı ile birey yararı/topluluk yararı unsurunun zaman zaman karşılaştığı görülür. Dolayısıyla bu konuda iki unsur arasındaki dengenin sağlanması, kentsel dönüşüm uygulamaları açısından önem arz etmektedir. Nitekim idari yargı mercilerin kentsel dönüşüm uygulamaları ile ilgili aldıkları kararlarda öncelikli olarak dikkati çeken hususun “kamu/toplum yararı” kavramı olduğu görülür. Gerçektende kentsel dönüşüm uygulamaları belli bir alanı kapsamaması sebebiyle, kamu yararı kavramı öne çıkmaktadır. Kentsel dönüşüm uygulamalarında kamu yararı kavramının idari yargı kararlarına yansıyan bir örneği aşağıda verilmiştir.

Bu konu ile ilgili olarak Danıştay 6. Dairesinin 13.02.2006 tarih ve E:2005/4312, K:2006/460 sayılı kararında, “Dava, davacının hissedarı olduğu, Trabzon, Merkez, Bahçecik Mahallesi, 89 pafta, 464 ada, 32 parsel sayılı taşınmazın 5755 m² lik kısmının kamulaştırılmasına 20.5.2004 günlü, 1905 sayılı işlemin iptali istemiyle açılmış; İdare Mahkemesince, dosyanın incelenmesinden, uyuşmalık konusu parselin Trabzon kentinin değişimini ve gelişimini sağlamayı amaçlayan Trabzon Kentsel Yenilenme (Gecekondu Dönüşüm) Projesi kapsamında kaldığı, Başbakanlık Oluru ile alınan kamu

yararı kararına dayalı olarak kamulaştırma işlemlerine başlandığı, imar planında parselin iskân sahası içerisinde yer aldığı, parseldeki davacıya ait hissenin bu projenin gerçekleştirilmesine dönük olarak kamulaştırılmasında kamu yararı bulunduğu, bu nedenle bireysel yarar yerine toplum ve kent yararının gözetilmesi suretiyle tesis edilen işlemde hukuka aykırılık görülmediğinin anlaşıldığı gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiş; bu karar davacı vekilleri tarafından temyiz edilmiştir.

Davanın yukarıda özetlenen gerekçeyle reddi yolundaki temyize konu Trabzon İdare Mahkemesinin 11.5.2005 günlü, E:2005/104, K:2005/441 sayılı kararında, 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanununun 49.maddesinin 1.fıkrasında sayılan bozma nedenlerinden hiçbirisi bulunmadığından, bozma istemi yerinde görülmeyerek anılan mahkeme kararının “Onanmasına ” denilmek suretiyle ilk derece mahkeme kararı onanmıştır.

Yukarıdaki mahkeme kararından da anlaşılacağı üzere idare kamu yararının gerektirdiği durumlarda mülkiyet haklarında sınırlandırmaya gidebilmektedir. Yukarıda Danıştay kararı örneğinde de görüleceği gibi bazı idari işlemlerde kamu yararı bireysel yararın önüne geçebilmektedir. Her ne kadar bazı durumlarda kamu yararı bireysel yararın önüne geçse de, belediyeler kentsel dönüşüm projeleri uygularken, kamu yararı ile bireysel yarar arasında ki dengenin sağlanmasında gerekli özeni göstermelidirler.

3.2. Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında “Anlaşma Yolu”nun Uygulanamamasından Kaynaklanan Sorunlar

Belediye Kanununun 73. Maddesinde “Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında bulunan yapıların boşaltılması, yıkımı ve kamulaştırılmasında anlaşma yolu esastır.” hükmüne yer verilmiştir. Bazı belediyelerin öncelikle anlaşma yoluna gitmeden, Bakanlar Kuruluna “Acele Kamulaştırma yapmak için başvuru yaparak, Bakanlar Kurulunun Kararına istinaden, kentsel dönüşüm alanında söz konusu taşınmazlarla ilgili olarak acil kamulaştırma kararı verilmektedir. Kentsel dönüşüm uygulamaları kapsamında, belediyelerin isteği doğrultusunda Bakanlar Kurulu Kararı ile verilen Acil Kamulaştırma kararlarına karşı, ilgililerin bu işlemin iptali için yaptıkları başvuruların Danıştay tarafından kabul edildiği görülür. Danıştay 6 Dairesi kararında belediye'nin kentsel dönüşüm sınırları içindeki mülk sahipleri ile öncelikli olarak anlaşma yoluna gitmesini, anlaşmanın gerçekleşmemesi halinde de olağan kamulaştırma yolunu tercih etmesi gerektiğini ifade etmiştir (Danıştay 6. Dairesi, 26.10.2011 tarih ve E:2009/10848, K:2011/4020 sayılı kararı).

Dolayısıyla, kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında bulunan yapıların boşaltılması, yıkımı ve kamulaştırılmasında anlaşma yolunun esas olduğunun belirtilmiş olduğu da göz önünde bulundurulduğunda, kentsel dönüşüm projelerinin uygulanmasında öncelikle anlaşma yoluna gidilmesi

gerekmektedir. Anlaşma sağlanamayan durumlarda kamulaştırma yapılması ve bu halde de kamulaştırmanın 2942 sayılı Kanununun 27. Maddesi uyarınca gerçekleştirilebilmesi için ise acele kamulaştırmanın koşullarının gerçekleşmiş olduğunun açıkça ortaya konulması gerekmektedir.

Bu çerçevede, 2942 sayılı Kanununun 27. maddesi incelendiğinde, taşınmaza acele el konulabilmesi yolu istisnai bir yöntem olarak düzenlenmiştir. Acele kamulaştırmada olağan kamulaştırmaya oranla özel koşulların varlığı aranmış ve üç durumda acele kamulaştırma yolu ile taşınmaza el konulmasına olanak tanınmıştır. Bu koşullardan ikisi Milli Müdafaa Mükellefiyeti Kanununun uygulanmasında yurt savunması ihtiyacına veya özel kanunlarda öngörülen olağanüstü durumlarda gerekli olması halleri şeklinde açıkça sayılmak suretiyle üstün kamu yararının ve kamu düzeninin korunmasının gerçekleştirilmesi amacıyla acele kamulaştırma yoluna gidilebileceği belirtilmiştir. Bu kapsamda üçüncü koşul olan aceleliğine Bakanlar Kurulunca karar verilebilmesi için de kamu yararı ve kamu düzenine ilişkin olma halinin maddede yer alan diğer iki koşula paralel nitelik taşıması gerektiği açıktır. Dolayısıyla Danıştay 6. Dairesi, Çorum Belediyesinin yapmış olduğu Kentsel Dönüşüm projesine istinaden almış olan acil kamulaştırma kararını, söz konusu işlemde acele kamulaştırma prosedürünün uygulanması için kamu yararının somut olarak ortaya konulmadığı sonucuna varmıştır.

Kanununun 73. Maddesinde ki bu anlaşma yolunun çok fazla uygulanabilirliği olmadığı kanaatindeyim. Çünkü belediyeler anlaşma yolu olmaz ise kamulaştırma ile taşınmazları elde edebilmektedir. Kamulaştırma tehdidi altında olan vatandaşlar anlaşmaya mecbur kalmaktadırlar. Belediyelerin eline kamulaştırma gücünü vererek bir taraftan da anlaşma yolunu öncelikli saymak, bu prosedürün işlerliğini azaltmaktadır.

3.3. Belediye Sınırları İçindeki Tüm Alanların Potansiyel Kentsel Dönüşüm Uygulaması Yapılabilmesi Sorunu

5393 sayılı Kanunun kentsel dönüşüm ile ilgili ilk düzenleme ile belediyeler“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 uygulayabiliyordu. 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun kentsel dönüşüm ve gelişimi tanımlayan ve düzenleyen 73. maddesinde 17.06.2010 tarihinde 5998 sayılı Kanun ile değişiklik yapılmıştır. Bu değişiklikte, Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı olarak ilan edilecek alanın; üzerinde yapı olan veya olmayan imarlı veya imarsız alanlar olması, yapı yükseklik ve yoğunluğunun belirlenmesi, alanın büyüklüğünün en az 5 en çok 500 hektar arasında olması, etaplar halinde yapılabilmesi hususlarının takdiri münhasıran belediye meclisinin yetkisine bırakılmıştır. Bu düzenleme ile birlikte üzerinde herhangi bir yapı olmayan ve imarsız alanlarda da kentsel dönüşüm uygulamaları

yapılabilmesinin yolu açılmıştır. Bu düzenleme ile belediyeler tarım arazilerini ve imarsız boş alanları yapılaşmaya açılmak için hukuki bir dayanak elde etmişlerdir diyebiliriz.

Sonuçta kentsel dönüşüm ve gelişim kavramı, genel olarak “kent dokusunu bozan sorunların giderilmesi, eskiyen kısımların yeniden inşa ve restore edilmesi” amacını taşıması gerekirken, 2010 yılında 5393 sayılı Kanunun 73 maddesinde yapılan bu düzenleme ile “üzerinde yapı olan veya olmayan, imarlı veya imarsız alanların da kentsel dönüşümün konusu olarak, dönüştürülmesi, geliştirilmesi ve yapılaşmaya açılması ihtimal haline gelmiştir.

Her ne kadar bu düzenleme ile belediyelere her alanda kentsel dönüşüm uygulaması yapmasına olanak tanınmışsa da kentsel dönüşüm kararlarına karşı idari yargı mercilerine yapılan başvurularda; idari yargı, kentsel dönüşüme ilişkin alınan idari kararların şehircilik ilkeleri ve planlama esaslarına uygun olup olmadığını değerlendirerek, kentsel dönüşümün evrensel nitelikteki amaçlarından uzaklaşarak, kentsel dönüşüm uygulaması yapılamayacağına ilişkin emsal nitelikte kararlar vermektedir. Bu kararlar 5393 sayılı Belediye Kanunu’nun 73. maddesinde 17.06.2010 tarihinde 5998 sayılı Kanun ile yapılan değişiklikten sonra verilmiş kararlar olduğu için ayrıca önem taşımaktadır (Koray, 2013).

Üzerinde yapı olmayan alanların kentsel dönüşüme konu olamayacağı ile alakalı idari yargı merciince verilen emsal karar örneği aşağıda verilmiştir.

Kentsel dönüşüm kavramı, planlamada kent yenileme yaklaşımları içinde yer alan bir planlama ve müdahale biçimi olarak tanımlanabileceği, kent yenilemenin, kentin zaman içinde eskiyen veya boşalan veya işlevini yitiren alanlarının yenilenmesi işlemi olduğu, yenilemeye konu olan bölgelerin genellikle fiziksel açıdan canlılığını yitiren yerlerde de yapıldığı, dünyada yenileme yaklaşımları ve bunun bir altbaşlığı olarak dönüşüm yaklaşımlarının ne gerekçelerle yapıldığı dikkate alındığında, bu müdahale türünün mevcut yapıları bir kentsel alanı konu aldığı görülmemekte olduğu, hem yenileme yaklaşımlarının hem de kentsel dönüşüm yaklaşımının yapıları çevrenin dönüştürülmesine ilişkin müdahale biçimlerini içerdiği, dava konusu işlem ise, kentin dışında kentsel gelişmenin olmadığı bir tarım alanının yeni gelişim alanı olarak konut kullanımı için planlanmasına ilişkin olduğu, mevcutta büyük çoğunluğu boş olan ve kentsel gelişmenin bulunmadığı bir tarım alanında konut gelişimi öngörülerek planlama ve geliştirme sürecinin kentsel dönüşüm tanımlarıyla hiçbir ilgisinin bulunmadığı, “Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı” Projesi olarak adlandırılan ve benimsenen bir yaklaşımda bahsi geçen “Gelişmenin”, zaten yıllardır mevcut yasal çerçeve ile ve mevcut uygulama araçlarıyla yapılan kentsel gelişmeden farklı bir kavram olduğu, bir alanın alışıl gelmiş

kentsel gelişme araçlarından farklı bir biçimde ele alınarak planlamayı gerektiriyorsa, buranın “Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı” olarak tanımlanmasının söz konusu olabileceği, bu durumda bu terimde geçen “gelişimin” yine daha önce gelişmiş bir alanın müdahale edilerek dönüştürülmesi ve yeniden geliştirilmesi olarak anlaşılması gerektiği, dolayısıyla yapılaşmamış boş alan olan ve tarım alanlarının bulunduğu dava konusu alanın Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı kapsamında değerlendirilmesinin, şehircilik ilkeleri ve planlama esaslarıyla bağdaşmadığı, bir tarım alanının “Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı” olarak tanımlanması ve ardından bu tanım altında burada alışlagelmiş imar planı yaklaşımıyla konut alanı geliştirilmesi işleminin, kendi imar mevzuatımızla bağdaşmayan bir yaklaşım olduğu gibi, dünyanın hiçbir yerinde görülmemiş bir plan yaklaşımı olduğu, bu yönüyle şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına, evrensel olarak kabul edilen kentsel dönüşüm kavramı ve uygulamalarına ilişkin esas ve yaklaşımlara tamamen aykırı olduğu görüş ve kanaatine varılmıştır” (Koray, 2013).

Yukarıdaki emsal karardan da anlaşılacağı üzere, belediyeler tarafından, kentin yapılaşma olmayan, dolayısıyla eskiyen kısmı da olmayan kent alanları ile ilgili olarak dönüşüm ve gelişim projesi uygulanmaması gerektiği ortaya çıkmaktadır. Yapılaşmış kısımlarda ise konut alanları, sanayi ve ticaret alanları teknoloji parkları oluşturmak, deprem riskine karşı tedbir almak veya kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak amacıyla kentsel dönüşüm projeleri yapılırsa yasanın verdiği görev yerine getirilmiş olur.

3.4. Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Kentin Doğasına Uygun Olmayan Projeler

5393 sayılı Belediye Kanununun 73. Maddesinde; 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 hükmü vardır.

Bu madde de Belediyelerin kentsel dönüşüm projelerini uygularken dayandıkları kentin eskiyen kısımlarını yeniden inşa etmek ve kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak amacının birbirleri ile çatıştığı görülür. Belediyeler kentsel dönüşüm projesi uyguladıkları bazı alanlarda, o mekânın tarihi ve kültürel dokusunu korumak için kentsel dönüşüm projesi uygulayacağına, o yerdeki eski yapıları yıkarak yeni yapılar oluşturulma amacıyla kentsel dönüşüm projesi yaptığı görülür. Belediyelerin bu şekilde uygulamaya koydukları kentsel dönüşüm projeleri bölgenin tarihi ve mimari özellikleri dikkate alınmadan yapılması ve bölgenin tarihi özelliğini

tamamen değiştirdiği için iptal etmektedir. İstanbul 5. İdare Mahkemesi yukarıda sayılan gerekçelerle Sulukule ve Fener-Balat-Ayvansaray projelerini iptal etmiştir.

“Mahkemenin projeyi iptal etme gerekçesini, “bölgenin tarihi dokusu itibari ile çok köklü ve mimari açıdan zengin bir yer olduğu; devletin, tarihi ve kültürel değeri yüksek olan yapıların mimari değerinin kaybedilmeden korunması anlamında üzerine düşen görevi yerine getirmesi gerektiği hususlarını belirtirken, bölgenin tarihi ve mimari özelliklerinin dikkate alınmadığını kaydetti. Mahkeme, kararında bölgenin tarihi özelliğini tamamen değiştiren uygulamayı, kamu yararı, şehircilik ilkeleri ve hukuka uygun olmadığı” şeklinde açıklamıştır (<http://www.sivilhaber.com/belediyeler/sulukule-projesinden-sonra-fener-balat-ayvansaray-yenileme-projesi-de-iptal-edildi.htm>).

3.5. 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” Kapsamında Uygulanacak Kentsel Dönüşüm ve Yol Açacağı Sorunlar

Ülkemizde “Kentsel Dönüşüm Projesi” olarak bilinen özellikle deprem riski altında olan bölgelerin yeniden planlanarak dönüştürülmesi amacıyla çıkarılan 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun 31.05.2012 tarihinde Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe girmiştir.

Söz konusu yasada kanunun amacı “afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemek” şeklinde tanımlanmıştır (md.1).

Bu yasanın çıkarılma süreci incelendiğinde; Türkiye’de yaşanan depremler dolayısıyla gündeme gelen bu kanunun çıkarılma amacının, ülkenin belli bölgelerinde meydana gelebilecek bir deprem riskine karşı, gerekli önlemlerin alınması, can kaybına neden olabilecek çürük yapıların tespit edilerek, bunların yıkılarak yeniden yapılmasının sağlanması olduğu anlaşılıyor. Ülkemizde 1999 da yaşanan Marmara Depremi ve 2011 yılında yaşanan Van Depreminden sonra, Türkiye’de özellikle depremin değil, binaların yol açtığı can kayıplarını önlemek için, çürük binaların dönüştürülmesi bakımından, acil ihtiyaç olan bu konuda yasal düzenleme yapılmış olması önemli bir boşluğu doldurmuştur. Ancak yasanın geneli incelendiğinde belli konularda genel düzenlemeler yapması, birçok konuda belirsizlikler ve boşlukların olması sebebiyle, yasanın uygulanması sırasında belli başlı sorunların ortaya çıkacağı kanaatindeyim.

Yasada “Riskli Alan” ve “Riskli Yapı” tanımlamaları yapılmış olup, Yasanın geneli okunduğunda Çevre ve Şehircilik Bakanlığına çok geniş yetkiler tanınmış olduğu anlaşılmaktadır.

Yasa Riskli alanı; “Zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan, Bakanlık (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı) veya İdare (Belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeleri, bu sınırlar dışında il özel idarelerini, büyükşehirlerde büyükşehir belediyelerini ve Bakanlık tarafından yetkilendirilmesi hâlinde büyükşehir belediyesi sınırları içindeki ilçe belediyelerini) tarafından Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının görüşü de alınarak belirlenen ve Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca kararlaştırılan alan”, Riskli yapıyı ise; “riskli alan içinde veya dışında olup ekonomik ömrünü tamamlamış olan ya da yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığı ilmi ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapı” olarak tanımlamıştır (md.2).

İlgili kanuna göre riskli yapıların tespiti Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yetkilendirilen bazı uzman firmalar tarafından yapılacaktır. Bu tespitler sırasında ortaya çıkan masraflar yapının sahibi tarafından karşılanacaktır. Eğer yapı sahibi binası ile ilgili karara itiraz etmek isterse bu itirazlar Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nda oluşturulan teknik ekiplerce incelenip karara bağlanacak (md.3).

6306 sayılı Kanununun 6. Maddesinin 2. Fıkrasında “Üzerindeki bina yıkılmış olan arsanın maliklerine yapılan tebligatı takip eden otuz gün içinde en az üçte iki çoğunluk ile anlaşma sağlanamaması hâlinde, gerçek kişilerin veya özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetindeki taşınmazlar için Bakanlık, TOKİ veya İdare tarafından acele kamulaştırma yoluna da gidilebilir” Hükmü yer almaktadır. Yukarı ki bölümlerde işlendiği üzere belediyelerin, Belediye Kanununun 73. Maddesine göre Kentsel Dönüşüm uygulaması yaparken, Bakanlar Kurulu tarafından verilen acele kamulaştırma kararlarının Danıştay tarafından iptal edildiği görülür. Bu kanunla Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, TOKİ ve ilgili Belediyelere acele kamulaştırma yetkisi verilmesi, taşınmaz sahibi tarafından acele kamulaştırma kararlarına karşı yapılacak olan itirazların önüne geçecektir.

Bu kanun uyarınca, tesis edilen idari işlemlere (Riskli yapı tesis işlemi, riskli yapının tahliye işlemi, riskli yapının yıkım işleri vb) karşı tebliğ tarihinden itibaren otuz gün içinde 6/1/1982 tarihli ve 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu uyarınca, yapı maliklerince dava açma hakkı tanınmıştır (md.9). Bu fıkranın devamında idari işlemlere karşı açılacak olan davalarda mahkemelerin, itiraz konusu işlemlerle alakalı yürütmenin durdurulması kararı veremeyeceği hükmüne yer verilmiştir. Bu hükmün uygulamada bazı sorunlara yol açacağı kanaatindeyim. Yürütmenin durdurulması kararı, mahkemenin nihai kararını açıklamadan önce verdiği bir ara karardır. Bu kararı mahkemeler idari işlemin uygulanması halinde telafisi güç ve imkânsız zararların doğmasını engellemek için vermektedirler. Bu kanun hükmünün kentsel dönüşüm uygulamalarında sorun çıkaracağı su götürmez bir gerçektir. Çünkü kentsel dönüşüm

uygulanması kapsamında bir binanın yıkılması kararına karşı açılan davada yürütmenin durdurulması kararı verilemeyeceği için, bina yıkıldıktan sonra mahkemece verilecek yıkım iptali kararının, bina yıkıldığı için bir hükmü kalmayacaktır.

3603 sayılı Kanun uyarınca yapılacak olan planlar, 3.5.1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununda ve imara ilişkin hükümler ihtiva eden özel kanunlar da dâhil olmak üzere diğer mevzuatta belirtilen kısıtlamalara tabi değildir. 3603 sayılı Kanun 9. Maddesinde aşağıda maddeler halinde sayılan kanunlarda yer alan 3603 sayılı kanuna aykırı hükümlerinin uygulanmayacağı hükmü vardır.

3603 sayılı Kanun kapsamındaki alanlarda, bu Kanunun öngördüğü uygulamaların zaruri kılması hâlinde, bu uygulamaların gerektirdiği iş ve işlemler hakkında;

- 26.1.1939 tarihli ve 3573 sayılı Zeytinciliğin Islahı ve Yabanilerinin Aşılattırılması Hakkında Kanunun,
- 31.8.1956 tarihli ve 6831 sayılı Orman Kanununun,
- Afete maruz bölgeye ilişkin hükümleri saklı kalmak kaydıyla 15/5/1959 tarihli ve 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanunun,
- 28.12.1960 tarihli ve 189 sayılı Millî Savunma Bakanlığı İskân İhtiyaçları İçin Sarfiyat İcrası ve Bu Bakanlıkça Kullanılan Gayrimenkullerden Lüzumu Kalmayanların Satılmasına Salâhiyet Verilmesi Hakkında Kanunun,
- 18.12.1981 tarihli ve 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanununun,
- 12.3.1982 tarihli ve 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanununun,
- 21.7.1983 tarihli ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun,
- g) 4.4.1990 tarihli ve 3621 sayılı Kıyı Kanununun,
- 25.2.1998 tarihli ve 4342 sayılı Mera Kanununun,
- 16.6.2005 tarihli ve 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanunun,
- 3.7.2005 tarihli ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun,
- Geri görünüm ve etkilenme bölgeleri bakımından 18.11.1983 tarihli ve 2960 sayılı Boğaziçi Kanununun,

3603 sayılı Kanunun uygulanmasını engelleyici hükümleri ve diğer kanunların da bu Kanuna aykırı hükümleri uygulanmaz.

Yukarıdaki kanun maddesinden de anlaşılacağı üzere 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, yukarıda sayılan düzenlemeler karşısında üstün bir niteliğe kavuşturulmuştur. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, TOKİ ve belediyelerin riskli alanlar ve riskli yapıların yıkılması konusunda hemen hemen hiçbir kısıtlamaya tabi olmaması ve birimlerine tanınan yetkilerin yerinde/rasyonel kullanılmaması halinde sorunlar ortaya çıkabilir. Örneğin belli bir bölgenin kültürünü ve tarihini yansıtan bazı binaların sırf deprem riski taşıması sebebiyle, güçlendirilmesi yerine bu kanunun hükümlerince yıkılıp tekrar yapılması, o bölgenin tarihi dokusuna zarar verecektir.

SONUÇ

Özellikle Ülkemizde kentleşme ve kentleşme süreci ile birlikte, kentlerde kontrolsüz göç sonucunda yaşanan yoğun nüfus artışı ve bu kontrolsüz göçün şehirlerin plansız gelişmesine neden olması pek çok sorunu ortaya çıkarmıştır. Bu sorunların çözümü için ülkemizde kentsel dönüşüm kavramı konuşulmaya başlanmış ve bu konuda yukarıda geniş bir şekilde açıklamaları yapılan yasal düzenlemeler yapılmıştır. Ülkemizde yapılan ilk yasal düzenlemelerde, amaç kentlerin fiziki koşullarını iyileştirmek, kaçak, sağlıksız ve düzensiz yapılaşmayı engellemek olmuştur. Daha sonraları yıpranan ve eskiyen tarihi ve kültürel yapılarımızın korunması amacıyla ve en son afet riski altında olan alanların dönüştürülmesi ile ilgili yasal düzenleme yapılmıştır.

Ülkemizde mevcut yasal düzenlemeler kapsamında kentsel dönüşüm projeleri uygulanırken belli bir alanın sadece fiziki yönüyle ele alınmasının da yanında, kentin sosyal, ekonomik ve kültürel boyutunu da dönüştürmeyi amaçlayan kentsel dönüşüm projeleri uygulanmalıdır. Kent bütüncül bir şekilde dönüştürülüp, geliştirilmelidir. Başka bir ifadeyle kentsel dönüşüm projeleri uygulanırken, kişilerin sağlıklı bir çevrede yaşamasının yanında, kentsel dönüşüm projelerinde ekonomik, kültürel ve sosyal boyutta göz ardı edilmemelidir.

Özellikle 5393 sayılı Belediye Kanununun 73 maddesi uygulamalarında, kişilerin mülkiyet hakkının korunması amacıyla, yapıların boşaltılması, yıkılması ve kamulaştırılmasında, uzlaşma müessesesi iyi bir şekilde işletilmelidir. Bu bağlamda kentsel dönüşüm projeleri uygulanırken taşınmaz maliklerinin bu uygulamalara bizzat katılımı sağlanmalıdır. Bu katılımı arttırmak için kişilere belli başlı teşvikler(Düşük faizli kredi, vergi indirimi vb.) sağlanabilir.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun uygulamaları kapsamında yapılacak olan kentsel dönüşüm projeleri, kentin kültürel ve sosyal yapısını koruyacak nitelikte olmalıdır. Bu bağlamda, yapacak olacağımız projelerin amacı, yeni kentler oluşturmak yerine, mevcut kentlerimizin doğal, kültürel ve tarihi yapısını koruyarak

oraları daha yaşanabilir yerler haline getirmek olmalıdır. Özellikle tarihi mekânlarımızın korunmasında bu amaçla hareket etmemiz önem arz etmektedir.

Türkiye’de Kentsel Dönüşüm uygulamalarından kaynaklanan sorunlar, idari yargı kararları incelendiğinde genelde, uygulamaya konulan projelerin şehircilik ilkeleri, planlama esaslarına ve kamu yararına uygun olmamasından kaynaklanmaktadır. Bu sorunların çoğu kentsel dönüşüm ile alakalı mevzuatımızın soyut olması sebebiyle ve bu kentsel dönüşüm uygulayıcısına geniş takdir yetkisi tanınmasından kaynaklanmaktadır. Bu sorunun çözümü için kentsel dönüşüm ile ilgili mevzuatımızda ayrıntılara yer verilerek, kentsel dönüşüm uygulamalarında tereddüde yer verilmeyecek şekilde somut kriterler getirilmelidir. Bu konularda yapılacak düzenlemeler hem uygulayıcılar hem de hem de bu uygulamalardan etkilenecekler açısından kolaylıklar sağlaması açısından önemlidir.

KAYNAKÇA

AKKAR, Müge (2006), “Kentsel Dönüşüm Üzerine Batı’daki Kavramlar, Tanımlar, Süreçler ve Türkiye”, Planlama, Yıl 2006/2, TMMOB Şehir Plancıları Odası.

AKINCI, Müslüm (2007), “ İdare, İnsan Hakları ve Planlama Hukuku”, Maltepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Yıl: 2007, Sayı: 2, İstanbul.

ALVER, Zühre Duygu (2010), Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında İntibak Sorunu, Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi, Ankara,

CENGİZ, Koray “Kentsel Dönüşüm ve Emsal Kararlar” <http://koraycengiz.wordpress.com/2012/07/26/kentsel-donusum-ve-emsal-kararlar/#more>, Erişim Tarihi: 15.04.2013

ÇAKALLI, Mehmet Emin (2012), “Kentsel Yenilenmede Bir Araç Olarak Kentsel Dönüşüm Projeleri ve İlgili İdari Yargı Kararları” , Yüksek Lisan Tezi, Gazi Üniversitesi, Ankara.

DÜNDAR, Özlem (2003), Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Sonuçları Üzerine Kavramsal Bir Tartışma, TMMOB şehir Plancıları Odası, Kentsel Dönüşüm Sempozyumu, Bildiriler, İstanbul.

Danıştay 6. Dairesi, 26.10.2011 tarih ve E:2009/10848, K:2011/4020 sayılı kararı

ERGEN, Cafer, “Kentsel Dönüşüm mü Kentsel Bölüşüm mü?”, <http://idarehukuku.net/makale/Kentsel-Donusum-Mu-Kentsel-Bolusum-Mu.html> tarih, Erişim Tarihi: 20.04.2013

GENÇ, Fatma Neva (2008)l, “Türkiye’de Kentsel Dönüşüm: Mevzuat ve Uygulamaları Genel Görünümü”, Yönetim ve Ekonomi Dergisi, Yıl:2008, Cilt:15, Sayı:1

ÖZDEN, Pelin Pınar (2001), “Kentsel Yenileme Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Rolü Üzerine Düşünceler ve İstanbul Örneği”, İstanbul Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi, İstanbul.

ŞAHİN, Zafer, S (2003). “İmar Planı Değişiklikleri ve İmar Hakları Aracılığıyla Yanıltıcı (Pseudo) Kentsel Dönüşüm Senaryoları: Ankara Altındağ ilçesi Örneği”, TMMOB Şehir Plancıları Odası, Kentsel Dönüşüm Sempozyumu, Bildiriler, İstanbul.

Türk Dil Kurumu Büyük Türkçe Sözlüğü, http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com_bts

T.C. Anayasası, Resmi Gazete Tarihi: 09.11.1982, Sayı: 17863

ÜNAL, Erol DUYGULUER, Feridun, BOLAT, Ersin (1998). İmar Terimleri, Ankara.

YASIN, Melikşah (2005), “ Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Hukuki Boyutu”, TBB Dergisi, Yıl:2005, Sayı:60

5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu, Resmi Gazete Tarihi: 23.07.2004, Sayı: 25531

5393 Sayılı Belediye Kanunu, Resmi Gazete Tarihi:13.07.2005, sayı: 25874

5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenecek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun, Resmi Gazete Tarihi: 05.07.2005, Sayı: 25866

5104 Sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu Çerçevesinde Kentsel Dönüşüm Uygulamaları, Resmi Gazete Tarihi: 12.03.2004, Sayı: 25400

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, Resmi Gazete Tarihi: 31.05.2012, Sayı: 28309

<http://www.sivilhaber.com/belediyeler/sulukule-projesinden-sonra-fener-balat-ayvansaray-yenileme-projesi-de-iptal-edildi.htm>, Erişim Tarihi: 30.04.2013

<http://mevzuat.basbakanlik.gov.tr/Default.aspx>

<http://www.danistay.gov.tr/kerisim/KararSozlukSorgu3.jsp?jboEvent=SORGULA&ad=ff>

<http://www.mevzuat.gov.tr/Metin.Asp?MevzuatKod=1.5.3194&sourceXmlSearch=&MevzuatIliski=0>