



T.C.

Dicle Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü

Kamu Hukuku Ana Bilim Dalı

Yüksek Lisans Tezi

KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN HUKUKİ SÜRECİ

Şilan ÇELİK ŞİMŞEK

21904018

Danışman

Prof. Dr. Tahir MURATOĞLU

Diyarbakır 2024

T.C.
Dicle Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü
Kamu Hukuku Ana Bilim Dalı

Yüksek Lisans Tezi

KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN HUKUKİ SÜRECİ

Şılan ÇELİK ŞİMŞEK
21904018

Danışman
Prof. Dr. Tahir MURATOĞLU

Diyarbakır 2024

TAAHHÜTNAME
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ MÜDÜRLÜĞÜNE

Dicle Üniversitesi Lisansüstü Eğitim-Öğretim ve Sınav Yönetmeliğine göre hazırlamış olduğum “Kentsel Dönüşümün Hukuki Süreci” adlı tezin tamamen kendi çalışmam olduğunu ve her alıntıya kaynak gösterdiğimi ve tez yazım kılavuzuna uygun olarak hazırladığımı taahhüt eder, tezimin kağıt ve elektronik kopyalarının Dicle Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü arşivlerinde saklanmasına izin verdiğimi onaylarım. Lisansüstü Eğitim-Öğretim yönetmeliğinin ilgili maddeleri uyarınca gereğinin yapılmasını arz ederim.

25/10/2024

Şilan ÇELİK ŞİMŞEK

İmza

ÖN SÖZ

6 Şubat 2022 tarihinde gerçekleşen Kahramanmaraş merkezli deprem beraberinde Diyarbakır'ın da olduğu 9 kentimizi etkilemiş can ve mal kaybına neden olmuştur. Can kayıplarının neredeyse hepsi yıkılan binaların enkazında kalma sebepli olmuştur. Bu durum bize imar mevzuatına aykırı, mevzuata uygun olarak yapılmış olsa da zamanla eskiyen yapıların yenilenerek dönüştürülmesinin önemini göstermiştir. Sadece afet riski olmaksızın da yapıların ihtiyacına göre yenilenmesinin, alt yapı ve çevre düzenlemeleriyle birlikte iyileştirilmesinin de önemi büyüktür. Böylelikle yapının dönüşümüyle bir bütün olarak kentsel dönüşümün hukuki kaynakları, sürecin başından sona erdiği ana kadar yapılması ve dikkate alınması gereken hukuki süreç yüksek lisans tezimin konusu oldu. Bu vesileyle yüksek lisans sürecimde de danışmanlığımı yürüten kıymetli Hocam Sayın Prof. Dr. Tahir Muratoğlu'na, destekleriyle her zaman yanımda olan aileme, kitaplarından ve makalelerinden faydalandığım hocalarıma teşekkürlerimi sunarım.

Şilan ÇELİK ŞİMŞEK

Diyarbakır 2024

ÖZET

Kentsel dönüşüm kavramı olarak geniş bir tanımlamaya ihtiyaç duymaktadır. Bir alanın veya bir yapının dönüşümü ile bir bütün bulunduğu çevrenin de dönüşümü sağlanmaktadır. Bu sebeple sadece fiziksel bir dönüşüm değil ekonomik, sosyal ve kültürel bir dönüşüm de söz konusudur. Bu durumda öncelikle dönüşüm ile amaçlanan şeyin ne olduğu tespit edilmeli sonrasında dönüşüm sürecinde uyulması gereken temel prensipler göz önünde bulundurulmalıdır. Bu tez kapsamında ilk bölümde kentsel dönüşümün hangi amaçlarla yapılabileceği incelenmiş bu amaçların gerçekleşmesinde uyulacak ilkeler belirtilmiştir. Daha sonra kentsel dönüşümün ihtiyaca göre hangi yöntemlerle yapılabileceği açıklanmıştır. Sürecin başından itibaren uygulamayı yürütecek olan idare veya vatandaşın uyması gereken mevzuatın ne olduğu; bu mevzuat kapsamında hak ve yükümlülüklerin neler olduğu; kentsel dönüşüm sürecinde hangi idari birimlerin yetkili olduğu incelenmiştir.

Kentsel dönüşüm uygulamalarının tespiti ile idareye tanınan takdir alanlarının değerlendirilmesi yapılarak son bölümde idari ve hukuki sürecin nasıl yürütüleceği anlatılmıştır. Burada rezerv yapı alanı, riskli alan ve riskli yapılarda uygulanacak dönüşüm süreci ayrı ayrı ele alınarak bu süreçlerde alınacak kararlar ve yapılacak işlemlerin hukuki niteliği açıklanmaya çalışılmıştır.

Anahtar Sözcükler: Kentsel dönüşüm, riskli yapı, hukuki süreç, dönüşüm ilkeleri, kamulaştırma.

ABSTRACT

Urban regeneration needs a broad definition as a concept. With the regeneration of an area or a building, the regeneration of the environment in which it is located is also achieved. For this reason, there is not only a physical regeneration but also an economic, social and cultural regeneration. In this case, first of all, it should be determined what is intended by the regeneration, and then the basic principles that must be followed during the regeneration process should be taken into consideration. Within the scope of this thesis, in the first chapter, the purposes for which urban regeneration can be carried out are examined and the principles to be followed in achieving these purposes are stated. Then, the methods by which urban regeneration can be carried out according to need are explained. What is the legal legislation that the administration or citizen who will carry out the implementation must comply with from the beginning of the process; What are the rights and obligations under this legislation; It was examined which administrative units were authorized in the urban regeneration process.

The determination of urban regeneration practices and the evaluation of the discretionary areas granted to the administration are made and in the last section, how the administrative and legal process will be carried out is explained. Here, the regeneration process to be applied in the reserve structure area, risky area and risky structures are discussed separately and the legal nature of the decisions to be taken and the transactions to be carried out in these processes are tried to be explained.

Keywords: Urban regeneration, risky structure, legal process, regeneration principles, expropriation.

İÇİNDEKİLER

Sayfa No.

ÖN SÖZ.....	I
ABSTRACT	III
İÇİNDEKİLER	IV
KISALTMALAR.....	VII
GİRİŞ.....	1
BİRİNCİ BÖLÜM.....	2
KENTSEL DÖNÜŞÜM	2
1.1. Kentsel Dönüşümün Temel Uygulama İlkeleri	5
1.3. Kentsel Dönüşüm Yöntemleri.....	17
1.3.1. Kentsel Yenileme	18
1.3.2. Kentsel İyileştirme	19
1.3.3. Kentsel Canlandırma.....	20
1.3.5. Kentsel Sağıklaştırma	21
1.3.6. Kentsel Yeniden Üretim	22
1.4. Kentsel Dönüşümle İlgili Hukuki Kaynaklar	23
1.4.1. 5393 Sayılı Belediye Kanunu	23
1.4.2. 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu	27
1.4.3. 775 Sayılı Gecekondu Kanunu	28

1.4.4. 3194 Sayılı İmar Kanunu	29
1.4.5. 2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu	30
1.4.6. 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu	31
1.4.7. 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu	32
1.4.8. 5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun	33
1.4.9. 6292 Sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun.....	35
1.4.10. 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ve 6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği	36
1.5. Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Yetkili Kurumlar	38
1.5.1. T.C. Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı.....	38
1.5.2. İller Bankası Anonim Şirketi	40
1.5.3. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	41
1.5.4. Yerel Yönetimler	42
İKİNCİ BÖLÜM	45
RİSKLİ YAPI VE ALANLARIN DÖNÜŞÜMÜ	45
2.3. Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Kapsamında Sunulan Destekler	53
2.3.1.Kira Yardımı	54
ÜÇÜNCÜ BÖLÜM	83
RİSKLİ YAPI VE ALANLARIN DÖNÜŞÜMÜNDE İDARİ VE HUKUKİ SÜREÇ.....	83

3.1.Yapı Maliklerinin Yönetim İşleri.....	84
3.1.1. Ayni Haklar Yönünden	85
3.2.2. Kat Mülkiyeti Yönünden	90
3.1.3. Paylı Mülkiyet Yönünden	93
3.2. Arsa Payının Düzeltilmesi Davası	94
3.3. Dönüşüm Sürecinde Alınan Kararların Hukuki Niteliği ve Sonuçları	96
3.3.1. Güçlendirme Kararı Alınması.....	101
3.3.2.Acele Kamulaştırma Kararı Verilmesi.....	105
3.3.3.Yıkım Kararı	112
3.4. Dönüşüm Süreçlerinde Oluşan Zararların Giderimi	117
3.5. Üçüncü Kişilerle Yapılan Hukuki İşlemler.....	120
3.5.1. Eser Sözleşmeleri.....	120
3.5.2. Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri.....	121
3.5.3. Kira Sözleşmeleri.....	123
3.5.5. Adi Ortaklık Sözleşmeleri.....	127
3.6. Dönüşüm Uygulamalarında Diğer Hak Sahipliği Tespiti	128
3.6.1. Yapı Kayıt Belgesi Sahipleri	128
3.6.2. Gecekondu Sahipleri	130
SONUÇ	133
KAYNAKÇA	135

KISALTMALAR

a.g.e.	adı geçen eser
a.g.m.	adı geçen makale
AYM	Anayasa Mahkemesi
bkz.	bakınız
bs.	Baskı, basım
C.	Cilt
DİDDK	Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulu
DÜHFD	Dicle Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
E.	Esas
HD	Hukuk Dairesi
HMK	Hukuk Muhakemeleri Kanunu
İÜHFM	İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası
İYUK	İdari Yargılama Usulü Kanunu
K.	Karar
KHK	Kanun Hükmünde Kararname
KMK	Kat Mülkiyeti Kanunu
m.	madde
MÜHFHAD	Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi
No.	numara
R.G.	Resmî Gazete
S.	Sayı

s.	sayfa
T.	Tarih
TAAD	Türkiye Adalet Akademisi Dergisi
TBBD	Türkiye Barolar Birliği Dergisi
TBK	Türk Borçlar Kanunu
TMK	Türk Medenî Kanun
TOKİ	Toplu Konut İdaresi
YHGK	Yargıtay Hukuk Genel Kurulu

GİRİŞ

Kentsel dönüşüm, şehir ve bölge planlama literatüründe kullanıldığı anlamıyla birlikte hukuki, idari, sosyal, ekonomik, kültürel ve çevresel süreçleriyle de tanımlanabilmektedir. Bu tanımlamalar kentsel dönüşümün uygulama amacı ve yöntemlerinin farklılığıyla ilgili olmaktadır. Ancak bu haliyle bile tüm bu süreçlerin birlikte ele alınması gerekmektedir. Zira kentsel dönüşümde kentin imar programlarına uygun hale getirilmesi, yeni ticari alanların oluşturulması, çevre düzenlemesinin yapılması, tarihi yapıların yenilenmesi gibi amaçlar tek başına yeterli olmamaktadır. Her uygulamada dönüştürülecek alanın değişen şartlara uygun hale getirilmesi örneğin ticari alan oluşturulsa dahi çevre düzenlemesinin de yapılması ya da tarihi yapılar restore edilirken turizmin gelişmesine imkan sağlayacak şekilde birtakım düzenlemelerin de yapılması gerekmektedir. Bu sayede dönüşümle beraber o alanda değişiklik yapma imkanı ile kentin yeni koşullarına da uygunluk sağlanacaktır.

Ülkemizde kentsel dönüşüm daha çok gecekondü alanlarının değiştirilmesi ve yıkılarak yeni imar alanlarının oluşturulması anlamında kullanılmaktadır. Oysa ki deprem gibi bir tehlikenin sadece fay hattı üzerindeki kentleri değil çevresini de ciddi oranda etkileyebildiği göz önüne alındığında mevzuata uygun olarak yapılmamış, yapı denetim hizmeti görmemiş veya zamanla farklı sebeplerle yıpranmış olan yapıların dönüştürülmesinin de ne kadar önemli olduğu açıktır. 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun riskli alanlarla birlikte riskli yapıların da tek başına dönüştürülebilmesine imkan tanıyan düzenlemelere sahiptir. Ancak Kanun'un idareye tanıdığı takdir yetkisi, temel hakların kısıtlanmasına sebebiyet verecek tedbirler ve bazı hükümlerdeki belirsiz düzenlemeler kentsel dönüşüm uygulamalarının hukuki denetiminin gerekliliğini, bu konuda verilecek hukuka uygun yargı kararlarının önemini zorunlu kılmaktadır.

BİRİNCİ BÖLÜM

KENTSEL DÖNÜŞÜM

Kentsel dönüşüm zamanla eskiyen, yıpranan veya değişen koşullarla ekonomik ömrünü tamamlamış yapılardan oluşan alanların ekonomik veya çevresel sebeplerle değiştirilmesi ve yenilenmesine dair çalışmaları içeren uygulamadır.¹ Kentsel dönüşüm bir değiştirme projesi olarak ele alındığında çeşitli sebeplerle eskimiş, yıpranmış yapıların kent içerisinde yeniden yaşanabilir bir alana dönüştürülmesi olarak tanımlanmaktadır.²

Kentsel dönüşüm kavramsal olarak yapılar özelinde kent sorunlarına fiziksel, çevresel ve toplumsal çözüm imkanı da getirebilmektedir. Kentsel dönüşümün fiziksel ve çevresel etkisi kadar ekonomik ve toplumsal etkisi de olmaktadır. Bununla birlikte toplumsal ve ekonomik bozulmaların düzeltilmesi için de çözüm yolu olarak kentsel kalkınma ihtiyaçlarını karşılayabilmektedir.

Bir başka görüşe göre kentsel dönüşüm, mevzuata bağlı kalınarak kamu gücünün de kullanılmasıyla kentin belli bölgelerinde yapıların değiştirilmesi ve kullanılan yöntemle uygun olarak bölgenin geliştirilmesi için yapılan uygulamalardır.³

Kentsel dönüşüm sürecinde başta afet riski olan bölgelerde afet riski altında kalmış ya da afetten etkilenmiş yapılarla; zamanla kullanım amacını yitirerek ekonomik değerini kaybetmiş yapıların sağlıklılaştırılması ve yeniden dönüştürülmesi amaçlanmaktadır. Bu şekilde kentsel dönüşüm yoluyla kent sınırları içerisinde dönüşüm ihtiyacı duyulan alanların tamamı kentsel dönüşüm sürecinin konusu olabilmektedir.

¹ Gül Üstün, **Kentsel Dönüşümün Hukuki Boyutu**, XII Levha Yayıncılık, İstanbul, 2009, s. 4.

² Zafer Savaş Şahin, İmar Planı Değişiklikleri ve İmar Hakları Aracılığıyla Yanıltıcı Kentsel Dönüşüm Senaryoları Ankara Altındağ İlçesi Örneği, Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildiriler Kitabı, İstanbul, 2003, s. 89.

³ Onur Kaplan, **İdare Hukuku Yönünden Afet Riski Altındaki Alanların Kentsel Dönüşüm Süreci**, XII Levha Yayınları, İstanbul, 2017, s.30.

Şehrin belli bölgelerinde yoğunlaşan kaçak yapılaşmalar, ekonomik ömrünü tamamlayan yapılar ve kentin tarihi yapılarını içeren alanlar⁴ ile idari sebeplerle dönüşüm alanı olarak ilan edilen yerler, kentsel dönüşüm uygulamaları kapsamındadır.

Bir alanda veya yapıda kentsel dönüşüm uygulamasının başlatılması ve 6306 sayılı Kanun'un uygulanması için sadece fiziksel olarak yıpranma veya can ve mal kaybı tehlikesinin olması yeterli olmamakta, yasal sürece uygun bir şekilde sorunun tespiti ve idare tarafından bu hususta karar alınması gerekmektedir.⁵ Ayrıca 6306 sayılı Kanun'un 6/A maddesi gereğince yıkım tehlikesi olan veya yaşanan doğal afetler ya da başkaca sebeplerle ağır hasarlı duruma gelen yapıların bulunduğu alanlarda Kentsel Dönüşüm Başkanlığı tarafından resen kentsel dönüşüm uygulamalarına ilişkin karar alınabilmektedir.

Kentsel dönüşüm işlemlerinin yürütülmesi için 6306 sayılı Kanun'da yapıların mevzuata aykırı ya da mevzuata uygun olarak inşa edilmesi bakımından bir ayrıma gidilmemiştir.⁶ O halde o alandaki mevcut imar düzenlemesine ve mevzuata aykırı şekilde yapılan yapıların da kentsel dönüşümüne konu edilmesinde hukuki bir engel bulunmamaktadır.

Kentsel dönüşümüne konu olan alanlarda, dönüşümle hedeflenen sonuçların elde edilmesi için dönüşüm alanının özelliğine göre belli bir usul uygulanmaktadır. Örneğin afet riski altındaki alanlarda yapılacak dönüşüm için o alanın yeniden yapılaşmasında hem günün koşullarına hem de o alanın çevreye uygun hale getirilmesine ilişkin yöntemler uygulanacaktır. Tek başına yapıların dönüşümünde dahi hem mevzuat hükümleri hem de Avrupa Konseyi tarafından ilan edilen Avrupa Kentsel Şartı'nda düzenlenen kentsel

⁴ Azize Ökten, **Kent Terimleri Ansiklopedisi**, Efeakademi Yayınları, İstanbul, 2023, s.511.

⁵ Efe Bilke, **Kentsel Dönüşüm Kapsamında Afet Riski Altındaki Alanların Tespit ve Yargısal Denetimi**, Adalet Yayınevi, Ankara, 2019, s.74.

⁶ 6306 sayılı Kanun ek 1/a maddesi “*Kamu düzeni veya güvenliğinin olağan hayatı durduracak veya kesintiye uğratabilecek şekilde bozulduğu yerlerde; planlama ya da altyapı hizmetleri yetersiz olan veya imar mevzuatına aykırı yapılaşma bulunan yahut yapı ya da altyapısı hasarlı olan alanlar*”.

haklar bakımından⁷ sağlıklı bir çevrede konutların ulaşılabilir bir noktada yer almaları, satın alınabilir konut stokunun oluşturulması ve bu konutların, içinde yaşayan insanların ekonomik ve kültürel özelliklerine uygun olması gerekmektedir. Ayrıca insanların içinde yaşadıkları bu konutlardan keyfi olarak tahliye edilmelerini ya da konutların yasal gerekçeler olmaksızın kamulaştırılmasını önleyecek düzenlemelerden yararlanma hakları bulunmaktadır.⁸

Kent sakinleri için kamusal alanlar öncelikli olarak çevresel, kültürel ve sosyal amaçlar doğrultusunda düzenlenmeli ve sürdürülebilir çevre koşulları sağlanmalıdır. Avrupa Kentsel Şartı'nda kent sakinlerinin yerel idarelerde etkinliklerinin artırılması ve şeffaflığın sağlanabilmesi için kentlerin planlama sürecine katılma hakları bulunmaktadır.⁹

Halkın karar alma süreçlerinde doğrudan hak sahibi olması demokratik toplumların en temel özelliklerinden birisidir. Bu süreçte kent sakinlerinin kentsel dönüşümden beklentileri, karar alma süreçlerinde adil temsil ve mülkiyet haklarının korunmasıdır.¹⁰

Avrupa Kentsel Şartı'nda kent sakinlerinin sağlıklı bir çevreye sahip olma hakkı da düzenlenmiş olup bu çerçevede yerel yönetimlerin hava, gürültü, su ve toprak kirliliğini engelleyici önlemler alması gerektiği belirtilmektedir. Böylece yerel yönetimler tarafından çevrenin korunması ile ekonomik kalkınmanın sağlanması hedeflenmektedir.

⁷ www.migm.gov.tr/kurumlar/migm.gov.tr/AVRUPA-KONSEYI/KentSart-1.pdf; kentsel haklar/ilkeler : “güvenlik, kirletilmemiş sağlıklı bir çevre, istihdam, konut, dolaşım/ulaşım, sağlık, spor ve eğlence, kültürler arası kaynaşma, kaliteli bir mimari ve fiziksel çevre, işlevlerin uyumu, katılım, ekonomik kalkınma, sürdürülebilir kalkınma, mal ve hizmetler, doğal zenginlikler ve kaynaklar, kişisel bütünlük, belediyeler arası işbirliği, finansal yapı ve mekanizmalar, eşitlik.” erişim tarihi 27.06.2024.

⁸ 12. İlke Katılım İlkesi “ Çoğulcu demokrasilerde; tüm paydaşlar arasındaki dayanışmanın esas olduğu kent yönetimlerinin; gereksiz bürokrasiden arındırılarak yardımlaşma ve gerekli bilgilendirmenin sağlanması.” Ayrıntı için bkz “Yenilenen Avrupa Kentsel Şartı ve Belediyeler”, **Marmara Belediyeler Birliği Kültür Yayınları**, No: 23, İstanbul, s.15.

⁹ Seçil Özdemir Metlioğlu, “Kentsel Dönüşüm Sürecinde Kent Hakkı Mücadelesi: İzmir Karabağlar Kentsel Dönüşüm Projesi Örneği”, doktora tezi, s.78, 2017, İzmir. (<https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/>) erişim tarihi 26.06.2024.

¹⁰ Hakan Reyhan-Özkan Leblebici, **Kentli Hakları Bağlamında Kenti Yeniden Düşünmek**, Alter Yayıncılık, Ankara, 2013, s. 149-154.

Vatandaşların ve toplumun yaşadıkları yerlerle ilgili hem belirli hakları talep etme, hem yapılan müdahaleler karşısında hak iddiasında bulunma, hem de hak arama karşısında idarenin takındığı tutum; kentsel alandaki toplumsal süreçlerin şekillenmesinde önemli bir rol oynamaktadır.¹¹

Kentsel alanlarda yaşayan tüm insanların sağlıklı bir çevrede yaşama ve barınma hakkına sahip olması gerekmektedir. Barınma hakkı bu anlamda yalnızca insanlara ilişkin bireysel bir talep olmanın yanında konut sorununu çözebilmek için düşük kiralı konut üretmek veya kooperatif biçimindeki konut üretim modelleri oluşturulabilme¹² şeklinde kentsel yaşama ilişkin toplumsal talepleri içeren bir hak olarak değerlendirilmelidir.

1.1. Kentsel Dönüşümün Temel Uygulama İlkeleri

Kentsel dönüşüm uygulamalarının hukuka uygun şekilde yürütülebilmesi için yasal düzenlemeler yeterli olmamaktadır. Bununla birlikte kentsel dönüşümle ilgili yasal düzenlemelerin uygulanması noktasında temel ilkelerin de göz önünde bulundurulması ve bu ilkeler doğrultusunda uygulamaların gerçekleştirilmesi gerekmektedir. Bu ilkeler kentsel dönüşümün planlanmasından itibaren son anına kadar dikkate alınacak şekilde tüm sürece yayılmaktadır.

¹¹ Çiğdem Şahin, “Türkiye’de Kentsel Dönüşüme Dayalı İnşaat Odaklı Ekonomi Modeli ve Toplumsal Maliyeti: En Temel İnsan Hakları, Sosyal Haklar, Çevre Hakkı ve Kent Hakkı Açısından Eleştirel Bir Değerlendirme”, **Sosyoloji Konferansları**, No 51, 2015, s. 70-71.

¹² Muharrem Es-Tolga Oral, “Toplu Konut İdaresi (TOKİ) Uygulaması Üzerine Bir İnceleme: Kocaeli Gölcük İlçesi”, **Emek ve Toplum Dergisi**, C.3, S.6, 2014, s. 96-97.

1.1.1. Kentsel Dönüşümün İkincilliği İlkesi

Kentsel dönüşüm, yasal düzenlemelere aykırı olarak inşa edilmiş veya yasal düzenlemelere göre hukuka uygun olarak inşa edilmişse de zamanla yıpranmış yapılarda olağan yöntemlerle giderilemeyen sorunların çözümü için elverişli bir yöntemdir.¹³

Kentsel dönüşümün ikincilliği ilkesi de dönüşümün, kentin yapısal sorunlarının bilinen yöntemlerle çözülemediği durumlarda başvurulacak bir uygulama olmasını ifade etmektedir. Bu sebeple idareler, kentsel dönüşüm uygulamalarına başvurduğunda normal koşullarda kullanabilecekleri yetkilerden fazlasına sahiptir. İdare kentsel dönüşümün ikincilliği ilkesine uyarak kendisine tanınan bu yetkilere imar mevzuatı ile örneğin yeni bir imar planı yapmakla çözülemeyecek sorunların olması durumunda başvurmalıdır.

1.1.2. Yerinde Dönüşüm İlkesi

Kentin yıpranan alanlarında yürütülen kentsel dönüşüm uygulamalarında orada yaşayan insanların yerinden edilmemeleri, dönüşüm sürecinin var olan alanda yapılması önemlidir.

Zemin yapısı veya afet riskli sebebiyle yapılaşmaya uygun olmayan yerler hariç olmak üzere kentsel dönüşüm sonrasında değer kazanacağı düşüncesiyle, kentsel dönüşüm alanlarında yaşayanların oradan çıkmaya zorlanmasına neden olarak bu alanların tamamen boşaltılması ya da o alanda önceki yapısından tamamen farklı bir yapı oluşturulması orada yaşayan insanların temel haklarının ihlaline sebep olacağından uygulanan kentsel dönüşüm de hukuka aykırı olabilecektir.¹⁴

¹³ Melikşah Yasin, **Kentsel Dönüşüm Uygulamalarına İlişkin Temel İlkeler/Kentsel Dönüşüm Hukuku**, XII Levha Yayıncılık, İstanbul, 2015, s. 2.

¹⁴ Melikşah Yasin, a.g.e., s.4.

1.1.3. Dönüşümün Çok Boyutluluğu İlkesi

Kentsel dönüşüm sadece fiziksel uygulama olmamakla ekonomik, sosyal, kültürel, idari olmak üzere pek çok alanda değişikliğe yol açmaktadır. Bu sebeple fiziksel dönüşümün yanı sıra, sosyal ve ekonomik kalkınma ile ekolojik dengenin korunması hususlarıyla birlikte çok boyutlu olarak ele alınmalıdır. Ülkemizde yapılan kentsel dönüşüm uygulamaları, genelde alanın fiziksel dönüşümüne odaklanmakta; kentsel dönüşümün ekonomik ve toplumsal boyutları dikkate alınmamaktadır.¹⁵

Kentsel dönüşüm uygulamalarında fiziksel çevrenin dönüşümüyle birlikte, o alanda yaşayan halkın istihdam olanaklarının artırılması; buna yönelik teşvik programlarının oluşturulması; mekansal ve toplumsal güvenlik tedbirlerinin alınması; doğal kaynakların ve enerji kaynaklarının hem korunması hem de verimli şekilde kullanılması gibi toplumsal, ekonomik ve çevresel değerler de dikkate alınmalıdır.¹⁶

1.1.4. Katılım İlkesi

İdari yönetimlerin demokratik şekilde yürütülmesi bakımından kişi veya ilgili konuda çalışma yürüten kuruluşların idarenin karar alma ve alınan kararların uygulanması sürecinde etkili şekilde rol almasını öngören temel ilkelerden biridir.¹⁷

Kentsel dönüşüm uygulamaları henüz planlama aşamasındayken projelerin üretilmesi esnasında; uygulayıcı ve denetleyici olan merkezi ve yerel yönetim kadroları, dönüşüme uğrayan yerde yaşayan insanlar ile teknik danışman niteliğinde mühendisler, mimarlar, sosyologlar, hukukçular ve kentsel dönüşüm alanıyla ilişkili olan sivil toplum örgütleri birlikte çalışma yürütmelidir. Kentsel dönüşümünün başlangıçtan itibaren tüm süreçlerde dahil olması gereken öznelerle temsiliyetin sağlanmaması sürecin katılım ve

¹⁵ Müge Akkar Ercan, “Kentsel Dönüşüm Üzerine Batı’daki Kavramlar”, **Tanımlar, Süreçler ve Türkiye, Planlama Dergisi**, TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını, C. 2, S. 36, Ankara, 2006, s. 35.

¹⁶ Müge Akkar Ercan, a.g.m., s.35.

¹⁷ Melikşah Yasin, a.g.e. s.8.

şeffaflıkla yürütülmesini engelleyerek kentsel dönüşüm uygulamalarını arzulanan amaçtan uzaklaştırmaktadır.¹⁸

Belirtildiği gibi katılım sürecinin başarılı şekilde gerçekleştirilmesi, o alanda yaşayan insanların kentsel dönüşüm uygulamalarını daha proje aşamasındayken sahiplenmesini ve böylece sürdürülebilir projelerin ortaya çıkmasını sağlayacaktır. Özellikle karar alma aşamasında halkın katılımı sağlanarak insanların kentsel dönüşüm projesini sahiplenmesi; ileride kararlara karşı tepki verilmesini ve projelerin iptali için dava açılmasını önleyecektir. Böylelikle maddi kaynaklar da gereksiz yere harcanmamış olacak hem zaman hem de kaynak kazanımı sağlanacaktır.

1.1.5. Dönüşümün Sürdürülebilirliği İlkesi

Kent yapılarının nüfus artışı, alt yapı sorunları, kontrolsüz yapılaşma, enerji kaynaklarının tüketilmesi gibi sebeplerle küresel anlamda iklim dengelerini olumsuz etkileyen unsurlardan biri olması; hedeflenen sürdürülebilir kent yapısının oluşturulması sürecinde kentsel dönüşüm uygulamalarının önemi giderek artmaktadır.¹⁹ Bu kapsamda kentsel dönüşüm projelerinin de kentleşmeye yönelik şartların göz önünde bulundurulduğu, sürdürülebilir şehircilik esaslarına göre yürütülen uygulamalar olmaları hedeflenmektedir.²⁰ Bu durum da kentsel dönüşüme uğrayan alanın, istihdam ve insan unsurlarıyla birlikte dikkate alınarak sürdürülebilir ve kapsamlı bir dönüşümün hedeflenmesi gerektiğini ortaya koymaktadır.²¹

¹⁸ Zekai Görgülü, “Kentsel Dönüşüm ve Ülkemiz”, **TMMOB İzmir Kent Sempozyumu** 8-10 Ocak, İzmir, 2009, s. 778.

¹⁹ Elif Çolakoğlu, “İklim Değişikliği Sürdürülebilir Kentler Ve Kentsel Planlama Etkileşimi” - **İklim Değişikliği Eğitim Modülleri Serisi 11**, Ankara, 2019, s. 6.

²⁰ Şebnem Akipek Öcal - Uğur İhtiyaroğlu, “Yargı Kararları Işığında Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının İncelenmesi”, **Hitit Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi**, C.13, S. 2, Çorum, 2020, s. 486.

²¹ Kaan Karaman, “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Kapsamında Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Süreci ve Sürecin Özel Hukuk Alanına Etkileri” , yüksek lisans tezi, s. 27, 2018, İstanbul. (<https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/>) erişim tarihi 26.06.2024.

1.2. Kentsel Dönüşümün Amaçları

Kentsel dönüşüm uygulamasının nedenlerinden biri; kent nüfusunun sürekli artması veya azalmasıdır. Ayrıca kent ekonomisinin gelişmesi ve buna bağlı olarak tüketimin artması, kent içinde ulaşım yolları, alt yapı, yeni yapı ihtiyacı gibi hususlar da kentsel dönüşüm yapılmasını gerektirmektedir. Kentsel dönüşümü gerektiren diğer nedenler ise, yapıların eskimesi veya deprem, sel gibi afetler sebebiyle tahrip olması ya da afetlere karşı dirençsiz hale gelmesidir.²² Ayrıca, imar planlarına aykırı inşaatlar, afet riski olan zemindeki yapılaşmalar, ruhsatsız olarak mevzuata aykırı şekilde kamu arazilerinde yapılmış yapılar, yetersiz altyapı hizmeti, sağlıksız çevre koşulları, sanayileşme ve turizm gibi hizmetlerin sağlanması nedeniyle yapılan planlamalar gibi birçok neden kentsel dönüşüm uygulamalarını gerektirmektedir.²³

Belirtilen sebepler kentsel dönüşüm için geçerli sebepler olmakla birlikte, kentsel dönüşüm için en önemli gerekçelerden biri imar mevzuatına aykırı yapılaşmalardır. Zira imar planlarına uyulmadan oluşan gecekondu bölgeleri ve kaçak yapılaşmanın yoğun olduğu alanlar ile kent merkezlerindeki ekonomik ömrünü tamamlayan yapıların dönüştürülmesi; yıpranmış tarihi alanların onarılarak kent turizmine kazandırılma ihtiyacı²⁴ kentsel dönüşüm uygulamalarının başlaması için diğer önemli sebeplerdir.

Kentsel dönüşüm, eskiyen yıpranan kent alanlarının yeniden iyileştirilerek değerlendirilmesini, kente ait tarihi yapıların korunmasını, sanayi ve ticari alanlar oluşturularak kent ekonomisinin iyileşmesini amaçlar.²⁵

Kentsel dönüşümün amacını genel anlamda özetleyecek olursak; sanayi ve ticaretin de gelişim alanlarını göz önünde bulundurarak imar planlarına uygun bir kent modeli oluşturmak, çarpık yapılaşmayla oluşan fiziksel ve ekonomik sorunları çözmek

²² İlhan Tekeli, “Kentleri Dönüşüm Mekanı Olarak Düşünmek”, **TMMOB Şehir Plancıları Odası Kentsel Dönüşüm Sempozyumu** 11-13 Haziran, İstanbul, 2003, s. 3.

²³ Gülten Kazgan, “Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Ekonomik Boyutu”, **TMMOB Şehir Plancıları Odası Kentsel Dönüşüm Sempozyumu** 11-13 Haziran, İstanbul, 2003, s.9-10.

²⁴ Azize Ökten, a.g.e. s.459.

²⁵ Gül Üstün, a.g.e., s. 39.

ve kentin tarihi alanlarını koruyacak uygulamalarla kültürel dokuyu korumak şeklinde belirtebiliriz. Özellikle dönüşüme uğrayan alanda yaşayan insanlar için istihdam olanakları sağlamak kentsel dönüşümün ekonomik amaçları arasındadır.

Kentsel dönüşüm için gerçekleştirilen projeler, kentin fiziki yapısının bozulduğu alanlarda yapılacak uygulamalarla bu alanları yaşanılabilir hale getirecektir. Bu da ancak kentsel dönüşüm sürecinin bütünüyle fiziki, sosyal ve ekonomik amaçların gerçekleşmesi ile olacaktır.²⁶

1.2.1. Çevresel Ve Fiziksel Amaçlar

Kentler içinde yaşayan insanlarla beraber varlığını sosyal ve ekonomik olarak sürdürmekte ise de fiziksel koşulların kent yaşamının sürdürülmesinde ne kadar önemli olduğu açıktır. Fiziksel koşulların kötü olduğu bir kent, doğayı ve doğal yaşam alanlarını tahrip etmektedir. Mevzuata aykırı plansız yapılaşmalar, sağlıksız altyapı, atık dönüşümünün yetersiz olması gibi sebeplerle kent yaşamının doğaya zarar verdiği söylenebilir.

Günümüzde iklim değişikliğinin ve dünyaya verdiği zararın daha iyi anlaşılması ile ülkelerce bu konuda önemli adımlar atılmaktadır. Açığa çıkan atıkların dönüşüm sürecinin titizlikle yürütülmesi, hava toprak ve su kirliliğinin önlenmesi, kentlerin afetlere hazırlıklı hale getirilmesi çevresel amaçlar olarak sayılabilir.

Kentsel dönüşüm uygulamalarında bu çevresel amaçlar göz önünde bulundurularak öncelikle doğal afetlere dayanıklı yapıların inşa edilmesi veya yapıların afetlere hazır hale getirilmesi, kentin kültürel ve tarihsel değerlerinin mevzuata uygun bir şekilde korunması, ulaşım ve altyapının kentin yaşam kalitesini artıracak şekilde düzenlenmesi amaçlanmaktadır.²⁷

²⁶ Gülay Kurt, “Yerinde ve katılımcı dönüşüm için ada bazlı uygulamalar: Kağıthane örneği”, yüksek lisans tezi, s. 9, 2014, İstanbul. (<https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/>) erişim tarihi 26.06.2024.

²⁷ Uğur Sadioğlu- Eser Ergönül, “Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Anlamı Aktörleri ve Amaçları”, **Kent Araştırmaları Dergisi**, C.11, S.30, Ankara, 2020, s. 886.

1.2.2. Ekonomik Amaçlar

Kentsel dönüşüm uygulamaları ile kentin ekonomik olarak geliştirilebilmesi için; altyapı ve üst yapı sorunlarının birlikte çözülmesi ve vatandaşların ekonomik faaliyetlerine katkı sağlayacak şekilde sürdürülebilir bir kentleşme modelinin koşulları sağlanmalıdır.²⁸

Kentsel dönüşüm uygulamaları ile kendine yetebilen bir sistemle kent ekonomisinin geliştirilmesi beklenmektedir. Hem mevcut yapılarda hem de yeni yapılacak yapılarda çevreye duyarlı üretimler yapılması²⁹ kent kaynaklarının ekonomik olarak kullanılmasını sağlayacaktır.

1.2.3. Kentsel Adaletin Gerçekleştirilmesi Amacı

Kentte yaşayan her insanın özgün durumlarından bağımsız olarak kentin sağladığı her olanaktan eşit olarak yararlanması kentsel adalet olarak tanımlanabilir.³⁰ Şehir planlamalarında kentsel adaletin sağlanması için kentin tüm imkanlarına kentte yaşayan her insanın kolay şekilde erişebileceği şekilde tasarlanmaktadır.

Kentsel adalet Anayasa’da yer alan sosyal devlet ve kanun önünde eşitlik konularıyla yakından ilgili olup sosyal ve ekonomik haklar ve ödevler başlığı ile düzenlenen hakların devlete yüklediği sorumluluklar doğrultusunda kent imkanlarının adil paylaşımı ilkesiyle hizmet edilmeye çalışılmaktadır.

Halka sunulan hizmetlerin sürekli ve adil bir yapıya sahip olması ancak planlama aşamasında bu durumun göz önünde bulundurulması ile mümkün olacaktır. Ayrıca kamu hizmetlerindeki kalitenin arttırılması için, vatandaşların bu aşamalara katılımı sağlanmalıdır. Aynı şekilde kentsel dönüşüm uygulamalarına, planlama aşamasından

²⁸ Uğur Sadioğlu- Eser Ergönül, a.g.m. s. 901.

²⁹ Korumada Sürdürülebilirlik Araştırma Raporu, s. 15, (www.tarihiKentlerBirliği.org/yayinlar/) erişim tarihi 27.06.2024.

³⁰ Selahattin Yıldırım, “Adalet, Kentsel Adalet Ya Da Mekânsal Adalet Üstüne”, **Marmara Belediyeler Birliği Kültür Yayınları**, İstanbul, 2020, s.29-30.

başlamak üzere uygulama süreçlerine kadar her aşamada kentte yaşayan insanların katılımının sağlanması kentsel adaleti de pekiştirecektir.

1.2.4. Kentlerin Kültürel ve Tarihi Dokusunun Korunması Amacı

Kentlerin kültürel ve tarihsel yapısı, kentin tamamına yayılan mimari görünümünden ziyade özel alanlardan kamusal mekanlara kadar birçok alanda etkisini göstermektedir.

Özel kişilere ait veya kamu mülkiyetine tabi tarihi eser ve yapılar, mevzuat ile koruma altına alındığından bunlar üzerinde gerekli tadilatlar ve bakımlar yapılması sonraki kuşaklara aktarılması için önemlidir.³¹

Kültür ve tabiat varlıklarının korunması anayasal olarak güvence altına alınmış³² olup 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nda da korunmaya değer kültür ve tabiat varlıklarıyla ilgili işlemlerde uyulacak ilkeler düzenlenmiştir. Bu doğrultuda kültürel ve tarihsel yapıların korunması kapsamında dönüşüm planlamaları yapılması mümkündür.

³¹ Melikşah Yasin, “Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Hukuki Boyutu”, **TBBD**, S. 60, Ankara, 2005, s. 109.

³² Anayasa'nın 63/1. maddesi “Devlet, tarih, kültür ve tabiat varlıklarının ve değerlerinin korunmasını sağlar, bu amaçla destekleyici ve teşvik edici tedbirleri alır.”.

1.2.5. Sürdürülebilir Kentleşmenin Sağlanması Amacı

Sürdürülebilirlik, bugünün ihtiyaçlarının, geleceğin ihtiyaçlarını tehlikeye sokmadan karşılanmasını esas almaktadır. Kentsel dönüşüm bakımından sürdürülebilirlik ise; dönüşümün tüm boyutları ile birlikte ele alınarak yapıların kalitesini, yapının uzun sürelerce kullanabilecek, faydalanabilecek şekilde arttırmaktır.³³

Kent nüfusunun giderek artması, hızlı nüfus artışıyla beraber çevresel, sosyal ve ekonomik sorunlardaki artış, kentsel dönüşümde sürdürülebilirliğin ne kadar önemli olduğunu ortaya koymaktadır. Zira yapının dönüşümüyle güçlendirme yapıp yapılmayacağına veya yapının yeniden inşa edilip edilmeyeceğine bakılmaksızın oldukça maliyetli bir süreçte girilmektedir. Riskli alanın dönüşümünde ise bu maliyetler çok daha fazla olmaktadır. Bu sebeple dönüşüm yapılan yapı veya alanda ileride yeniden dönüşüm gerektirmeyecek şekilde uygulama yapılmalıdır.

Kentsel dönüşüm planlamalarında öngörülen bu amaçlar aynı şekilde kentsel dönüşüm uygulamalarında da benimsenmelidir. Kentsel dönüşüm, yeniden canlandırma ya da yenisini yapma amacı ile yürütülen uygulamalar olduğundan sürdürülebilir olması önemlidir. Bu nedenle, kentsel dönüşüm uygulamalarında eskiyen yapılar yenilenerek kent dokusu canlandırılacak, planlamanın bir parçası olarak sanayi ve ticaret bölgeleri oluşturularak kentin ihtiyaçları karşılanacaktır. Kentsel dönüşümün sürdürülebilirlik amacının yanında, kentlerin sürdürülebilir kalkınma planlamalarında da kentsel dönüşüm önemli bir araç olmaktadır.³⁴

Kent planlamaları sırasında sürdürülebilir kentleşmenin sağlanması adına kararlar alınmalıdır. Bu bağlamda kentlerin sürdürülebilir gelişiminde ana unsurlar şu şekildedir:

- Kentlerdeki yapılaşma ve fiziksel gelişimin kontrol altına alınması,

³³ Mehmet Ertaş – Özge Bayındır, “Sürdürülebilir Kentsel Dönüşüm”, **Türkiye Arazi Yönetimi Dergisi**, C.2, S.1, 2020, s. 7.

³⁴ Polat Sökmen, “Kentsel Dönüşüm İçin Kaynak Yaratıcı Sürdürülebilir Bir Planlama Çerçevesi”, **TMMOB Şehir Plancıları Odası Kentsel Dönüşüm Sempozyumu** 11-13 Haziran, İstanbul, 2003, s.55.

- Nüfusun içinde var olan ancak sosyal dışlanma tehdidi altındaki grupların kent çalışmalarına katılması,
- Kentsel enerji, atık yönetimi gibi konularda çalışmalar yapılarak kentin korunması,
- Çevre dostu ulaşım imkânlarının oluşturulması,
- Kültürel ve doğal mirasın korunarak geliştirilmesi.³⁵

Sürdürülebilir kentsel dönüşümden beklenen dönüşümün sebebine göre çözüm üretmek ve çözümler doğrultusunda dönüşüm yapılacak alanda çevresel, ekonomik ve kültürel unsurları koruyarak alanın kentle uyuşarak geleceğe ulaşmasını sağlamaktır.

1.2.6. Afet Riskine Karşı Tedbir Alma Amacı

Türkiye jeolojik ve coğrafi koşulları nedeniyle doğal afet riski altındadır. Yaşanan acı tecrübelerden anlaşılabileceği gibi yoğun fay hatları nedeniyle ülkemizin belli bölgeleri deprem riskiyle karşı karşıyadır. Deprem, teknik şartlara aykırı, mühendislik hizmeti almadan ruhsatsız yapılar yapı denetimden geçmeyen binalar bakımından daha tehlikeli olmaktadır.³⁶

Ülkemizde kentsel dönüşüm uygulamalarıyla, daha çok yıpranan yapıların deprem riskine karşı önlem amaçlı tekniğe ve deprem mevzuatına uygun olarak yeniden inşa edilmesi amaçlanmaktadır. 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun'un 1. maddesindeki düzenlemeye göre Kanun'un temel amacının afet riski altındaki alan ve yapıların teknik şartlara uygun olarak dönüştürülmesi ile bir nevi afet riskine karşı gerekli tedbirlerin alınması olduğu söylenebilir.³⁷ Aynı şekilde 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73. maddesi ile belediyelere kentsel dönüşüm projeleri

³⁵ European Commission (1999), European Spatial Development Perspective : Towards Balanced and Sustainable Development of the Territory of the European Union. (http://ec.europa.eu/regional_policy/sources/docoffic/official/reports/pdf/sum_en.pdf).

³⁶ Duygu Ak - Filiz Daşkiran, "6306 sayılı Kanun Kapsamında Kentsel Dönüşüm", **Yönetim ve Ekonomi Araştırmalar Dergisi**, S.13, 2015, s. 265.

³⁷ " 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."

uygulama yetkisinin afet riskine karşı tedbir almak amacıyla verilmiş olması³⁸ yasal düzenlemenin afetlere karşı korunma amacı ile yapıldığını göstermektedir.

1.2.7. Temel Hakların Korunması Amacı

İmar düzenlemelerine aykırı yapılaşmanın önüne geçme, yıpranmış yapıları yeniden inşa etme, deprem, heyelan, sel gibi doğal afetlere karşı kenti ve insanları koruyacak şekilde müdahale mekanizmaları ile pozitif yükümlülüklerini yerine getiren Devlet, doğal yaşamı ve tarihi kültürel varlıkların koruyarak, kent dokusunun bozulmasıyla ve çevrenin kirletilmesiyle mücadele ederek insanların sağlıklı bir çevrede yaşama hakkını sağlamaya çalışmaktadır.³⁹

Anayasa'nın 56/1. maddesinde sağlıklı ve dengeli çevrede yaşama hakkı anayasal güvence altına alınmıştır. Anayasa Mahkemesi de verdiği kararda⁴⁰ yapıların fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun hale getirilmesinde kamu yararı olduğunu belirterek sağlıklı ve güvenli yapılarda yaşama hakkının önemini vurgulamıştır.

Kentsel dönüşüm amacına uygun olarak yapıldığında hem yıpranan kent alanları iyileştirilerek yeni konut ve işyerleri sağlanacak hem de fiziksel anlamda çevre sorunlarına çözüm olabilecektir.⁴¹

³⁸ Onur Kaplan, “5366 Sayılı Kanun Kapsamında Yenileme Alanlarında Gerçekleştirilen Kentsel Dönüşüm Süreci Üzerine Bir Deneme”, **Hacettepe Hukuk Fakültesi Dergisi**, Ankara, 2017, s.282.

³⁹ Ahmet M.Güneş, **Çevre Hukuku**, Adalet Yayınevi, Ankara, 2020, s. 160-161.

⁴⁰ AYM 2014/4874 başvuru numaralı ve 15.06.2016 Tarihli Kararı; “... İnşa edilecek yapıların imar mevzuatına uygun olarak yapılmasının sağlanması ve bu kapsamda ilgili mevzuat hükümleri uyarınca ruhsat alınmadan yapılabileceği açıkça düzenlenen yapılar hariç diğer yapıların ruhsata bağlanması suretiyle yapılaşmanın fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun olarak teşekkülü, sağlıklı, güvenli, kaliteli ve ekonomik yaşam çevrelerinin oluşturulması bakımından önemli olup ruhsata bağlanması mümkün olmayan yapıların yıkılmasında kamu yararı bulunduğu anlaşılmaktadır.” (www.anayasa.gov.tr/tr/kararlar-bilgi-bankasi) erişim tarihi 27.06.2024.

⁴¹ Gül Üstün, a.g.e., s. 42.

Konut, kişinin barınma hakkının en önemli parçasıdır. Konut hakkı olarak barınma Anayasa’da yer alan yerleşme hürriyeti ile sağlık ve yaşam hakkıyla dolaylı veya doğrudan bağlantılıdır.⁴²

Kentsel dönüşüm uygulamalarında ise konut hakkı, yıpranmış ve eskimiş konutların yenilenerek sağlamlaştırılması, boşaltılan yapılar yerine yenilerinin yapılması veya yapılan bu yeni yapıların sosyal konut olarak kiralanması⁴³ olarak kendini göstermektedir.

Konut hakkı, Anayasa’nın üçüncü bölümünde düzenlenen sosyal ve ekonomik haklar arasında yer almakta ancak tek başına anlam ifade etmemektedir. Örneğin konut dokunulmazlığının korunmasındaki hukuki yarardan biri konut hakkının güvence altına alınmasıdır.⁴⁴ Bu şekilde bakıldığında konut hakkının diğer haklarla birlikte anlam kazandığını söylemek mümkündür.

Konut hakkının sağlanması ve toplu konut teşebbüslerinin desteklenmesi için 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile Toplu Konut İdaresi kurulmuştur. Toplu Konut İdaresinin 2985 sayılı Kanun’un ek 1.maddesiyle belirlenen görevleri şu şekildedir:

“Ferdî veya toplu konut kredisi vermek, köy mimarisinin geliştirilmesine, gecekonduların dönüşümüne, tarihi doku ve yöresel mimarinin korunup yenilenmesine yönelik uygulamalar yapmak ve bu konulardaki projeleri kredilendirmek ve gerektiğinde tüm bu kredilerde faiz sübvansiyonu yapmak; (ı fıkrası)

Yurt içi ve yurt dışında doğrudan veya iştirakleri aracılığıyla proje geliştirmek; konut, altyapı ve sosyal donatı uygulamaları yapmak; (j fıkrası)

Doğal afet meydana gelen bölgelerde gerek görüldüğü takdirde konut ve sosyal donatıları, altyapıları ile birlikte inşaa etmek, teşvik etmek ve desteklemek.” (l fıkrası)

⁴² Fatmagül Kale-Erdal Abdulhakimoğulları, “Türk Anayasalarında Karşılaştırmalı Hukukta Konut Hakkı”, **TAAD**, S. 15, 2013, s. 15-38.

⁴³ 2009 Kentleşme Şûrası, **Kentsel Dönüşüm, Konut Ve Arsa Politikaları**, Ankara, 2009, s.11.

⁴⁴ Suphan Olcay, “Konut Dokunulmazlığı Hakkı ve Konut Dokunulmazlığının İhlali Suçu”, **İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C.6, S.1, İstanbul, 2019, s. 238.

Bu düzenleme doğrultusunda kentsel dönüşüm uygulamaları ile yıpranan kent alanlarının yeniden iyileştirilmesi, gerekli görülmesi halinde yıpranan kent alanının yapılardan tamamen temizlenerek burada sosyal konutlar inşa edilip vatandaşlara temel niteliklere sahip konutlar verilerek konut hakkı sağlanmaktadır.⁴⁵

Anayasanın 35.maddesinde mülkiyet hakkı " *herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz* " şeklinde düzenlenerek anayasal güvence altına alınmıştır. Devlet, özel mülkiyeti üçüncü kişilere karşı korumakla yükümlü olduğu gibi idare eliyle yapılan müdahalelere karşı da mülkiyet hakkını ortadan kaldırmamakla yükümlüdür.

Kentsel dönüşüm bir taraftan imar planlaması gibi kamusal bir amaçla bir taraftan da kişilerin taşınmazını yenilemesi ile ilgilidir. Kişi taşınmazı üzerinde idari tasarrufta bulunulacaksa da haklarının gözetilmesi gerekmektedir. Mülkiyet hakkının taşınmaz üzerindeki temel hak olması nedeniyle kentsel dönüşüm uygulamaları, mülkiyet hakkını koruyarak gerçekleştirilmelidir.

1.3. Kentsel Dönüşüm Yöntemleri

Türkiye’de kentsel dönüşüm, ekonomik değerini kaybetmeye başlayan, yıpranmış yapıların hak sahiplerine kazandırılması veya bir alanın dönüşümü söz konusu olduğunda o alanın dönüştürülerek kente yeniden kazandırılması için yapılan uygulamalardır.⁴⁶

Kentsel dönüşüm alanında doğal afet risklerine karşı alınacak önlemlerle çevre düzeni, çevre kirliliğinin engellenmesi, altyapı, ulaşım hizmetlerinin de tam anlamıyla sağlanarak nitelikli yapı ihtiyacı karşılanmış olur. Bununla birlikte dönüşüm geçiren alan kentin geri kalanıyla bütünlüklü olmalıdır. Yapı bazında veya alan bazında yapılan kentsel dönüşüm, kentlerin eskiyen alanlarının yenilenmesini ve geleceğe aktarımının yapılması

⁴⁵ Gül Üstün, a.g.e. s. 55.

⁴⁶ Fatma Neval Genç, “Türkiye’de Kentsel Dönüşüm: Mevzuat Ve Uygulamaların Genel Görünümü”, **Yönetim ve Ekonomi Dergisi**, C.15, S.1, Manisa, 2008, s.117.

açısından önemlidir.⁴⁷ Yenileme ile yıpranmış alanların fiziksel olarak daha iyi bir görünüme kavuşması kentin yaşam standartlarının yükseldiğini gösterir.

Konuları ve amaçları birbirinden farklı olsa da kentsel dönüşüm yöntemleri olarak *“kentsel yenileme, yeniden canlandırma, kentsel geliştirme ya da imar, kentsel koruma, kentsel soylulaştırma”* şeklindeki kavramların hepsinden yararlanılabilir.⁴⁸

Aslında kavramlar arasında çok büyük farklılık bulunmayıp bu kavramların ortak amacı yıpranan ve eskiyen yapıları yenileyerek veya tamamen değiştirerek kent alanına dahil etmektir. Bu yöntemlerden bir veya birkaçı kültürel ve tarihsel varlıkların korunması için de kullanılmakta; kullanılan yöntemlerin asıl amacı kültürel yapıyı sınırlı değişim ile korumaktır.⁴⁹

1.3.1. Kentsel Yenileme

Kentsel yenileme; yıpranan yapıların daha iyi hale getirilmesi, imar plan ve programlarına uygun olarak kent merkezinin tamamı veya bir kısmının daha iyi hale getirilmesidir.

Kentsel yenileme sadece yıpranan yapının yenilenmesi değil yıkılıp yeniden yapılması şeklinde de olabilir. Yapı riskli bir hal almışsa artık o yapının yenilenmesinden ziyade tamamının yeniden yapılması gerekecektir. Yani yapının iyileştirilmesi mümkün değilse tümünün yıkılıp yeniden inşa edilmesi gerekir. Bu anlamda kentsel yenileme, kentin eskimiş ve yıpranmış alanlarına kentin sosyoekonomik koşullarına uyacak şekilde müdahale edilmesidir.⁵⁰

⁴⁷ Mehmet Zeki Pestil, “Kentsel Dönüşüm Üzerine Nitelikli Yapı Üretimi” , yüksek lisans tezi, s.27, 2015, Bursa. (<https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/>) erişim tarihi 26.06.2024.

⁴⁸ Ruşen Keleş, “Kentsel Dönüşümün Tüzel Alt Yapısı”, **TMMOB Mimarlar Odası Mimarist Dergisi**, S.12, İstanbul, 2004, s. 73.

⁴⁹ Sibel Polat-Neslihan Dostoğlu, “Kentsel Dönüşüm Kavramı Üzerine: Bursa’da Kükürtlü Ve Mudanya Örnekleri”, **Uludağ Üniversitesi Mühendislik-Mimarlık Fakültesi Dergisi**, C.12, S.1, Bursa, 2007, s. 74.

⁵⁰ Vildan Armağan, “Toplum Mekan İlişkisi Açısından Kentsel Dönüşüm: Yeni Mamak Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi Örneği”, yüksek lisans tezi, s. 71, 2014, Ankara. (<https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/>) erişim tarihi 26.06.2024.

Kentsel dönüşümün bir türü olarak yenileme, genel anlamda yıpranan ve eskiyen kent dokusunun yeniden üretilmesidir.⁵¹ Bu tanımlamalar kapsamında kentsel yenileme, alanı ve yapıyı canlandırmak ve sağlıklı hale getirmek şeklinde hem sosyal hem de ekonomik boyutlarıyla bir bütün olarak değerlendirilmelidir.

Kentin belirli alanlarında yapı kalitesi kötüleşmiş veya insan hayatı için riskli bir hale gelmişse bu koşulların iyileştirilmesi ile birlikte alandaki tüm yapıların veya bir kısmının yıkılıp yeniden yapılması gerekebilmektedir.

Yıkıp yeniden yapma sürecinin maliyetli olacağı öngörülürse onarım ve çevre yenilemelerini de kapsayan yöntemlerin kullanılması ile de düzelme mümkün olacaksa bu yöntemin kullanılması daha ölçülü olacaktır. Bu haliyle yöntem olarak mevcut kentsel dönüşüm uygulamalarına daha yakın olacaktır.

1.3.2. Kentsel İyileştirme

Kentsel iyileştirme; yapıların daha sağlıklı hale getirilerek yerel imar plan ve programları uyarınca, kentin bir bölümünün veya yapıların günümüz koşullarına daha uygun hale getirilmesidir.⁵² Kentsel iyileştirme zamanla eskimiş, çeşitli değişikliklerle yıpranmış ancak mevcut niteliğini kaybetmemiş yapıların çevre düzeni ile birlikte daha iyi bir hale getirilmesi olarak da tanımlanabilir.

Korumacı bir yöntem olan kentsel iyileştirmede, sadece fiziksel yenilemeyi değil yapılarla birlikte kamusal alanları kültürel, sosyal ve ekonomik olarak tüm yönlerden düzenleyerek genel bir iyileştirme hedeflenmektedir.⁵³

⁵¹ Uğur Eyidiker, “Kentsel Dönüşüm- Kentsel Yenileme Ayrımı Ve Türkiye’de Kentsel Dönüşüm”, **Pesa Uluslararası Sosyal Araştırmalar Dergisi**, C.7, S.2, 2021, s. 97.

⁵² Ruşen Keleş, a.g.m. s.74.

⁵³ Ayşe Tuğba Açıkgöz, “Kentsel Dönüşümün Ekonomik, Mekânsal, Sosyal Etkileri ve Kamunun Rolü: Ankara Gültepe (Çinçin) Örneği” , yüksek lisans tezi, s. 16, 2014, Ankara. (<https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/>) erişim tarihi 26.06.2024.

1.3.3. Kentsel Canlandırma

Kentsel canlandırma kent içinde yaşanan kültürel, ekonomik ve fiziksel bozulmaya uğrayan alanların daha iyi bir düzeye getirilerek⁵⁴ kente kazandırılması olarak tanımlanabilir.

Kentsel alanlarda eskimeye sebep olan sosyal, ekonomik ve fiziksel gibi bazı unsurların ortadan kaldırılarak veya değiştirilerek kentsel canlandırma ile kentsel mekanın yaşam kalitesinde iyileştirme hedeflenmektedir.⁵⁵

Kentsel canlandırma, yapıların statik anlamda sağlam olmasına rağmen eskimesi sebebiyle değerinin düşmesi durumlarında uygulanabilmektedir. Ayrıca kentsel canlandırma uygulamalarında sosyal, ekonomik ve fiziksel nedenlerle yıpranmaya neden olan unsurlar ortadan kaldırılarak alanın değiştirilmesi sağlanmaktadır.⁵⁶

Yapısal yönden sağlam fakat işlevsel olarak zayıflayan ve bu nedenle kentsel dönüşüm ihtiyacı duyan alanlar, kentsel canlandırma yöntemi ile kente yeniden kazandırılarak bahse konu alanların eski değerleri ve canlılıkları yeniden kazandırılmış olur.⁵⁷

⁵⁴ Murat Yaman, “Türkiye’deki Uygulamalar Bağlamında Kentsel Dönüşümün Yeniden Kavramsallaştırılması”, **Toplum ve Demokrasi Dergisi**, S.4, Ankara, 2010, s. 121.

⁵⁵ Mehmet Zeki Pestil, a.g.e., s.27.

⁵⁶ Murat Yaman, “Türkiye’de Kentsel Dönüştürme Uygulamaları: Sosyo-Politik Bir Yaklaşım”, **Otorite Yayınları**, Antalya, 2015, s. 33.

⁵⁷ Mehmet Keşoğlu, “Kentsel Kimlik Bağlamında Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesinin Analizi” yüksek lisans tezi, s.18, 2015, İstanbul. (<https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/>) erişim tarihi 26.06.2024.

1.3.4. Kentsel Soylulaştırma

Kentsel soylulaştırma, kentin herhangi bir alanında yer alan yapıların fiziki olarak iyileştirilmesiyle birlikte o alandaki sosyal dokunun da değıştirilmesine yönelik bir ıslah yöntemidir.⁵⁸

Soylulaştırma yöntemi, bir taraftan eskimiş ve yıpranmış alanların korunmasını öngörürken diğer taraftan o alanda yaşayan insanları başka yere taşınmaya yönelterek o alanda yeni bir kimliğin oluşmasını sağlamaktadır. Soylulaştırma uygulamalarında yapıların fiziksel olarak iyileştirilmesi sonrası hak sahiplerinin yapılarından çıkmaları istenebilmektedir. Dönüşüme uğrayan alanda yaşayan insanlardan ekonomik olarak daha iyi durumda olan insanların dönüşüm sonrası bu alanlara yerleşmesinde yapılarla birlikte çevrenin iyileştirilmesi de önem arz etmektedir.⁵⁹

Kentin aynı alanında farklı gelir gruplarından oluşan insanların bir arada olmasıyla eşitsizlik oluşmaktadır. Ancak kentsel soylulaştırma yönteminin amacı bu değildir; yöntemin asıl amacı eskiyen alanın yenilenerek sağlıklı hale getirilmesidir. Bununla birlikte yenilenen alanda yapı fiyatlarının artması, çevresel düzenleme ile yeni bir yaşam alanı oluşturulması sonucu dönüşüme uğrayan alana ancak daha yüksek gelirli insanlar gelecektir.

1.3.5. Kentsel Sağlıklaştırma

Kentin yıpranmış alanlarında yapıların yıkılarak yeniden inşa edilmesi, yeni altyapı düzenlemeleri, ulaşım akslarının belirlenmesi gibi uygulamalarla kent alanlarının kısmi olarak yenilenmesiyle dönüştürülmesidir.⁶⁰

Söz konusu yöntemin temel amacı, kendine ait nitelikleri halen taşıyan alanlarda başlayan yapısal bozulmaların ve niteliksiz gelişmelerin önlenerek temel uygulamalarla

⁵⁸ Gül Üstün, a.g.e. s. 7.

⁵⁹ Fatma Selin Arıkan “Sulukule Özelinde Kentsel Dönüşüm Projelerinin Hukuki Boyutu”, yüksek lisans tezi s. 12, 2010, İstanbul. (<https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/>) erişim tarihi 26.06.2024.

⁶⁰ Mustafa Görün-Mustafa Kara, “Kentsel Dönüşüm ve Sosyal Girişimcilik Bağlamında Türkiye’de Kentsel Yaşam Kalitesinin Artırılması”, *Yönetim Bilimleri Dergisi*, 2010, s. 146-158.

kentsel alanın eski haline kavuşturulmasıdır. Kısacası yıpranan, alt yapının yetersiz kaldığı alanlarda çevrenin yaşanılabilir hale getirilmesi için yürütülen uygulamalar kentsel sağlıklılaştırma yöntemini ifade etmektedir.⁶¹

Yapının işlevlerini kaybeden yerlerinde iyileştirme yapılarak örneğin dış cephenin zamanla yıpranması sebebiyle dış cephede yapılacak bakımlar ile yapının iş görürlüğünün artırılması amaçlanmaktadır.

Kent alanında veya yapılarda oluşan bozulmalar sonucunda yapının özgünlüğü kaybolmamışsa yıkılıp yeniden yapılması yerine eski haline dönüştürülebilecek şekilde yapılacak bakım ve tadilatlarla sağlıklılaştırma yapılabilir.

1.3.6. Kentsel Yeniden Üretim

Yeniden üretim kavramı yeni bir kent alanı oluşturma anlamında kullanılmakla; kentsel yeniden üretim uygulaması ile fiziksel ve sosyal açıdan zarar görmüş alanlarda yerel ekonomiyi etkin hale getirerek bu alanların yeniden yaşanabilir hale getirilerek kente kazandırılması amaçlanmaktadır.⁶²

Yeniden üretim uygulamalarında yapıların yıktırılıp yerine yenilerinin yaptırılması şart olmayıp, kendisinden beklenen işlevi yerine getiremeyen yapıların değiştirilmesi veya kullanım amacına uygun olarak iyileştirilmesi için gerekli herhangi bir yöntemin kullanılması yeterli olacaktır.

⁶¹ İlhan Tekeli, “Kent Kentli Hakları Kentleşme ve Kentsel Dönüşüm Yazıları”, **Tarih Vakfı Yurt Yayınları**, İstanbul, 2015, s. 315.

⁶² Yavuz Selim Akkoç, “Kentsel Dönüşüm Projelerinin Kent Kimliğine Etkileri”, **Çağdaş Yerel Yönetimler Dergisi**, C.27, S.1, 2018, s. 31.

1.4. Kentsel Dönüşümle İlgili Hukuki Kaynaklar

1.4.1. 5393 Sayılı Belediye Kanunu

Kentsel dönüşüm uygulaması yapma yetkisi belediyelere ilk kez 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73. maddesiyle verilmiştir.⁶³ 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73. maddesiyle birlikte 69. maddesinde de düzenli kentleşmeyi sağlamak amacıyla “*imarlı ve altyapılı arsalar üretmek*”, konut yapmak ve gerekli görüldüğünde kamulaştırma yapmaya ilişkin belediyelere özel yetkiler verilmiştir. Madde hükmünde geçen satma, satın alma, kiralama ve konut yapma hususlarında karar merci belediye meclisidir (*Belediye Kanunu'nun 18/e maddesi ve Belediyelerin Arsa, Konut Ve İşyeri Üretimi, Tahsisi, Kiralaması Ve Satışına Dair Genel Yönetmelik 10/2. maddesi*). Madde hükmünde kamulaştırma ve üç yıldan daha az süreli kiralama işlerinde ise karar merci Belediye Kanunu'nun 34. maddesi b ve g fıkraları gereğince belediye encümenidir.

Belediye Kanunu'nun 69. maddesinde kentsel dönüşüm kavramı kullanılmamış ancak belediyelerin düzenli kentleşmeyi sağlama amacı dikkate alınarak kentsel dönüşüm sürecinde belediyelerce başvurabilecek yöntemler düzenlenmiştir. Bununla birlikte Belediye Kanunu'nun 73. maddesinde ise belediyelere dönüşüm projeleri yapma yetkisi verilmiştir.⁶⁴

Kanun genel olarak; dönüşüm, onarım, restore etme, yenileme, gelişim, yeniden inşa, koruma ve yıkma kavramlarına yer vererek kentsel dönüşümle ilgili temel konuları içermektedir. Bunlardan restore etme kavramı kentsel dönüşüm uygulama yöntemlerinden olan kentsel iyileştirme ile; koruma ve yenileme kavramları kentsel yenileme ile; yıkma

⁶³ Fatma Neval Genç, a.g.e., s. 119.

⁶⁴ 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73/1.maddesi “*Belediye, belediye meclisi kararıyla; konut alanları, sanayi alanları, ticaret alanları, teknoloji parkları, kamu hizmeti alanları, rekreasyon alanları ve her türlü sosyal donatı alanları oluşturmak, eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek, kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak veya deprem riskine karşı tedbirler almak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir. Bir alanın kentsel dönüşüm ve gelişim alanı olarak ilan edilebilmesi için yukarıda sayılan hususlardan birinin veya bir kaçının gerçekleşmesi ve bu alanın belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde bulunması şarttır. Ancak, kamunun mülkiyetinde veya kullanımında olan yerlerde kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı ilan edilebilmesi ve uygulama yapılabilmesi için ilgili belediyenin talebi ve Cumhurbaşkanınca bu yönde karar alınması şarttır.*”

ve yeniden inşa kavramları kentsel yeniden üretim ile; gelişim kavramı kentsel soylulaştırma ile; onarım kavramı kentsel sağlıklaştırma ile; son olarak dönüşüm kavramı ise uygulama yöntemlerinden olan kentsel canlandırma ile ilişkilendirilebilir.⁶⁵

5393 sayılı Kanun kapsamında sadece afet ve deprem riskine karşı önlem almak değil eskiyen kent alanlarının onarılması ve yapıların restore edilmesi gibi birçok sebeple kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan edilebilmektedir.⁶⁶ Bununla birlikte Kanun'un 73. maddesinde sayılan sebeplerle ilan edilecek kentsel dönüşüm ve gelişim alanının belediye sınırları içerisinde bulunması ve alanın en az 5 en çok 500 hektar arasında olması gerekmektedir (5393 sayılı Kanun 73/2. maddesi). Söz konusu maddede öngörülen alan sınırlaması gereği Kanun'da belirlenenden daha küçük bir alanın yenilenmesi gereken bir durum olursa bu şekildeki birden fazla alan birleştirilerek tek bir dönüşüm alanı belirlenebilmektedir.⁶⁷

Kentsel dönüşüm sadece bir alanın dönüşümü olmayıp bir yapının uğrayacağı yenileme, iyileştirme, sağlıklaştırma, koruma gibi farklı birçok müdahaleyi de içerdiğinden kent sınırları içerisindeki bir alan veya mahalledeki yapıları kapsayacak şekilde de dönüşüm projeleri uygulanabilmektedir. Kanun'da aranan söz konusu alan sınırlama koşulu; afet riskinin ortadan kaldırılması veya konut ve sosyal donatı alanlarının oluşturulması amaçlarına yönelik projeler için geçerli olacağından; sadece bir binanın dönüşümü gereken durumlarda öngörülen alan sınırlama koşulu aranmamalıdır.⁶⁸

5393 sayılı Belediye Kanunu, belediyelerin sorumlulukları ve görevlerini kapsayacak şekilde belediye işleri için yol gösterdiğinden belediye iş ve işlemleri bu

⁶⁵ Yüksel Boz-Tayfun Çay, "Kentsel Dönüşüm Mevzuatında Kullanılan Kavramların Kentsel Dönüşüm Modelleri Bağlamında İncelenmesi", **TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 17. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı**, 25-27 Nisan 2019, Ankara, s. 4.

⁶⁶ Rıfat Akbıyıklı-Ömer Faruk Çınar-Selim Koç, "Kentsel Dönüşüm İşlemlerinde 6306 sayılı Kanun İle 5393 sayılı Kanun Hükümlerinin ve Uygulama Aşamalarının Kıyaslanması", **Uluslararası Katılımlı 7. İnşaat Yönetimi Kongresi** bildiriler kitabı, 6-7 Ekim 2017, Samsun, s. 127.

⁶⁷ Yasin Sezer-Recep Emre Kalkan-Mustafa Emre Şahin, **İmar Hukuku Dersleri**, Adalet Yayınevi, Ankara, 2021, s.239.

⁶⁸ Melikşah Yasin, a.g.m., s. 124.

Kanun ile sınırlandırmış olup Kanun'un 73/3. maddesinde "...*kentsel dönüşüm ve gelişim projesi alanı ilan etmeye büyükşehir belediyeleri yetkilidir.*" denilerek yetki büyükşehir belediyelerine verilmiştir. Madde devamındaki düzenlemeye göre ise ilçe belediyelerinin yetkisi büyükşehir belediye meclisinin kararına bırakılmıştır.

Belediye Kanunu'nun 73/1. maddesinde yer alan hüküm gereği belediye meclisince bu doğrultuda alınacak bir karar ile kentsel dönüşüm uygulaması yapılabilmektedir. Aynı maddenin üçüncü fıkrasında ise büyükşehir belediyesi olan illerde bu kararın büyükşehir belediye meclisince alınacağı düzenlenmiştir. Maddenin devamında da büyükşehir belediye meclisince uygun görülmesi halinde büyükşehir olan illerdeki ilçe belediyelerinin kentsel dönüşüm projeleri yürütebileceği düzenlenmiştir.

5393 sayılı Kanun'un 73/5. maddesinde belediyelere, kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında proje amacı ile sınırlı kalmak kaydıyla taşınmazların yıkımına karar verme, kamulaştırma yapma yetkisi verilmiştir.

Sadece özel mülkiyete konu alanlarda değil ayrıca kamu idarelerinin mülkiyetinde veya kullanımında olan alanlar da kentsel dönüşüm alanı olarak ilan edilebilmektedir. Ancak burada kentsel dönüşüm alanı ilan etmek ve uygulama yapabilmek için özel mülkiyetteki alanlardan farklı olarak karar Cumhurbaşkanlığınca verilecektir. Bu durumda kentsel dönüşüm alanı ilan talebi ilgili belediye tarafından Cumhurbaşkanlığına bildirilecek ve Cumhurbaşkanlığınca talebin kabul edilmesi durumunda söz konusu alan dönüşüm ve gelişim proje alanı olarak belirlenmiş olacaktır (5393 sayılı Belediye Kanunu 73/1. maddesinin son cümlesi).

Belediye tarafından yapılacak olan kentsel dönüşüm projesinin amacı ile proje uygulamasının birbirine uygun olması gerekmektedir. Kentsel dönüşüm uygulama amaçları 5393 sayılı Kanun'da açık bir şekilde düzenlenmiştir. Bu amaçlardan birinin olması durumunda ilgili belediye meclisi kararıyla kentsel dönüşüm uygulaması yapılabilecektir. Bu amaçlar 5393 sayılı Kanun'un 73/1. maddesinde şu şekilde belirlenmiştir :

- *“Konut alanları, sanayi alanları, ticaret alanları, teknoloji parkları, kamu hizmeti alanları, rekreasyon alanları ve her türlü sosyal donatı alanları oluşturmak,”*
- *“Eskiye kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek,”*
- *“Kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak,”*
- *“Deprem riskine karşı tedbirler almak.”*

Belediyelerce alınan kentsel dönüşüm kararlarında Kanun’da sayılan bu sebepler açısından amaca uygunluk tek başına yeterli olmayıp kararın uygulamasına geçildiğinde de tüm aşamalarda uygulama işlemlerinin kentsel dönüşüm amacına uygun olması gerekmektedir. Belediye Kanunu’nun 22. maddesinde *“Belediye meclisi, üye tam sayısının salt çoğunluğuyla toplanır ve katılanların salt çoğunluğuyla karar verir. Ancak, karar yeter sayısı, üye tam sayısının dörtte birinden az olamaz. Oylamada eşitlik çıkması durumunda meclis başkanının bulunduğu taraf çoğunluk sayılır. Gizli oylamalarda eşitlik çıkması durumunda oylama tekrarlanır, eşitliğin bozulmaması durumunda meclis başkanı tarafından kur’a çekilir. Meclisin toplanmasında, üye tam sayısının salt çoğunluğu sağlanamadığı takdirde başkan, gün ve saatini tespit ederek en geç üç gün içinde toplanmak üzere meclisi tatil eder. Gelecek toplantı, üye tam sayısının dörtte birinden az olmayan üye sayısı ile yapılır.”* şeklinde bir düzenlemeye yer verilerek belediye meclislerinin karar alma usulü düzenlenmiştir. Kanun hükmüne göre toplantı yeter sayısı ve karar nisabı salt çoğunluk usulüne bağlanmıştır. Kentsel dönüşüm alanı ilan kararı da belediye meclisince alınan kararlardan biri olması sebebiyle salt çoğunluk usulüne göre karar alınacak ancak karar yeter sayısı, asgari olarak üye sayısının dörtte biri olarak dikkate alınacaktır.

1.4.2. 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu

Devlet ve kamu tüzelkişileri tarafından kamu yararının olması koşuluyla gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetindeki taşınmazların kamulaştırılabileceği 2942 sayılı Kanun ile hüküm altına alınmıştır. Devlet ve kamu tüzel kişileri haricinde gerçek ve özel hukuk tüzel kişileri adına da özel kanunlar gereği kamulaştırma yapılabilmektedir (2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu 1. maddesinin son cümlesi). Tüm bu kamulaştırmaların dayanağını 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu oluşturmaktadır.

2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu’nun 3/2. maddesinde geçen Cumhurbaşkanınca kabul edilen iskan projelerinin gerçekleştirilmesi amacıyla yapılacak kamulaştırmalar, ihtiyaç duyulması halinde kentsel dönüşüm uygulamaları sebebiyle yapılabilmektedir (6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dnştrlmesi Hakkındaki Kanun’un 6/2. maddesi).

Kentsel dönüşüm ve gelişim alanlarındaki uygulamalarda dikkate alınan hukuki kaynaklarda uygulamaları yürüten ilgili idarelere kamulaştırma yetkisi tanınarak bu kamulaştırmaların 2942 sayılı Kanun hükümleri dikkate alınarak yapılacağı düzenlenmiştir. 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun’un 4/2. maddesinde bu Kanun uyarınca yenileme alanı sınırları içinde yapılacak kamulaştırmaların ilgili belediye ve il özel idaresi tarafından yapılacağı; 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dnştrlmesi Hakkındaki Kanun’un 6/2. maddesinde afet riski altındaki alan ve yapılarla ilgili Kentsel Dönüşüm Başkanlığı, TOKİ veya ilgili idare tarafından kamulaştırma yoluna gidilebileceği; 775 sayılı Gecekondu Kanunu’nun 5. maddesinde kanunda belirtilen amaçlarda kullanmak üzere gecekondu ıslah ve tasfiye sahaları içinde bulunan alanlarda yapılacak kamulaştırmaların Toplu Konut İdaresi Başkanlığının izni ile ilgili belediye tarafından yapılabilbileceği; 5393 sayılı Belediye Kanunu’nun 69/1. maddesinde düzenli kentleşmeyi sağlamak amacıyla belediyelerin kamulaştırma yetkisinin olduğu düzenlenmiştir.

1.4.3. 775 Sayılı Gecekondu Kanunu

Gecekondu Kanunu'nun 4. ve 5. maddelerindeki hükümler gereği gecekondu ıslah ve tasfiye sahaları içindeki alanların bedeli ödenmek suretiyle belediye mülkiyetine geçirilerek bu alanlar kentsel dönüşüm uygulamaları için kullanılabilir. Kanun'un 7. maddesi ile bu arazi ve arsalardan Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından uygun görülenler belediye meclisince belirlenip konut yapımına ayrılmaktadır. Kanun'un 8. maddesinde; imar planlarına göre belirli bir kamu hizmetine ayrılmamış olan veya ucuz konut yapımına uygun olmayan alanların Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından uygun görülmesi halinde belediye meclis kararı uyarınca belediyelerce kiraya verilebileceği, satılabileceği, başka şekillerde kıymetlendirilebileceği ve elde edilen gelirin Kanun'un 12. maddesine göre kurulan fon hesabına yatırılacağı düzenlenmiştir.

Kanun'un 8. maddesiyle söz konusu fonun belediyelerce kullanımı da Toplu Konut İdaresi Başkanlığının iznine bağlanmıştır. Kanun'un 25. maddesinde, 7. maddesi gereği belirlenen önleme bölgelerindeki arsaların, önleme bölgelerinde ıslah ve tasfiye nedeniyle açıkta kalacaklara ve konutsuz vatandaşlara verileceği düzenlenmiştir.

Kanun'un 31. maddesi uyarınca Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve bu Başkanlığın izni ile ilgili belediyeler; gecekonduların ıslah, tasfiye ve önlenmesi maksadıyla halk konutları ve geçici olarak kullanılacak misafir konutları inşa edebilmektedir.

775 sayılı Kanun'da bahsi geçen hukuki düzenlemelerdeki ıslah, önleme ve tasfiye kavramları ile kentsel dönüşüm uygulamaları anlatılmak istenmektedir. Zira ıslah kavramı ile kentsel dönüşüm yöntemlerinden biri olan kentsel iyileştirme; tasfiye kavramıyla ise kentsel soylulaştırma yöntemi ilişkilendirilebilir.

1.4.4. 3194 Sayılı İmar Kanunu

Kanun'un amacı 1. maddesinde “... yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların; plan, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak” şeklinde ifade edilmektedir.

Kent planlaması, yerleşim yerlerinin mevcut koşullar ve gelecekteki kültürel, ekonomik, sosyal ve doğal koşullarla bir düzen içinde olması için gerekli işlem ve yöntemlerin uygulanması olarak tanımlanmaktadır.⁶⁹

İmar Kanunu'nun 18. maddesi⁷⁰ doğrultusunda maliklerinin rızası aranmadan arazilerin veya arsaların üzerinde yapı olsun veya olmasın ilgili idarece söz konusu arsa; imar planına uyulmadan yapılan yapılar ve bu yapılardan oluşan alanlar yeniden düzenlenebilmektedir. Böylelikle yol, park, gibi kimi kamusal alanlar alan düzenlemesine dahil edilmektedir. Ayrıca zamanla mevcut imar düzenlemelerinin yetersiz kalması halinde imar planlarının değiştirilmesi de mümkündür.

Yasal düzenleme böyle olmasına rağmen mevzuat kurallarına uyulmadan yapılar inşa edilmesi, idarelerin kimi zaman bu uygulamalara göz yumması ya da yeterince yaptırım uygulamaması nedeniyle imara aykırı yapılaşmalar artmış bu da kent dokusunu bozmuştur. Yapıların tek başına imar planına uygun olması da yeterli olmamaktadır. Çünkü mevcut imar planı uygulamalarında bölgenin ihtiyacına göre ve bu ihtiyaçları karşılayacak düzeyde çevre düzeni planlaması da yapılması gerekmektedir.⁷¹

İmar Kanunu'nun 18. maddesindeki düzenleme imar planlarının yetersiz yapıldığı, zamanla değişiklik ihtiyacı gerektiği durumlarda zorunlu nedenlerle revizyon imar

⁶⁹ Yayla Yıldızhan, **Şehir Planlamasının Başlıca Hukuki Meseleleri ve İstanbul Örneği**, İstanbul Üniversitesi Yayınları, İstanbul, 1975, s. 9.

⁷⁰ “ İmar hududu içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazileri malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakatı aranmaksızın, birbirleri ile, yol fazlaları ile, kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden imar planına uygun ada veya parsellere ayırmaya, müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya ve re'sen tescil işlemlerini yaptırmaya belediyeler yetkilidir. Sözü edilen yerler belediye ve mücavir alan dışında ise yukarıda belirtilen yetkiler valilikçe kullanılır.”

⁷¹ Halil Kalabalık, **İmar Hukuku Dersleri**, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2023, s. 72.

planlarının yapılmasını; imar planlarına aykırı yapı ve alanların yeniden düzenlenmesi⁷² adına kentsel dönüşüm uygulamalarının gerçekleştirilmesine imkan tanımaktadır. Bu durumda imar planlarındaki değişiklikler kentsel dönüşüm uygulamalarını da beraberinde getirecektir.

İmar Kanun ile getirilen düzenleme ortaklık payı (DOP) ile kentte yaşayanların genel ihtiyaçlarının (yol, meydan, park, yeşil alan, otopark, pazar yeri, semt spor alanı, su yolu, mezarlık alanı gibi) karşılanması amacıyla özel mülkiyette bulunan taşınmazlara, yetkilendirilen idareler tarafından el atılabilmektedir. Düzenleme ortaklık payı ile düzenlemeye tabi tutulan yerlerde bölgenin ihtiyacı olan alanlar oluşturularak bu alanlar sadece umumi hizmetler için kullanılmaktadır.⁷³

1.4.5. 2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu

2985 sayılı Toplu Konut Kanunu, konut ihtiyacının karşılanması ile konut inşaatlarının tabi olacağı usul ve esasları düzenlemektedir. Yapı sorunun çözümü olarak görülen toplu konut aslında sosyal konut kavramına dayanmaktadır. Bu sebeple kentsel dönüşüm uygulamalarında konut sorununun çözüm aracı olarak olabilmektedir.⁷⁴

Toplu Konut Kanunu'nun 4/1. maddesi⁷⁵ ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı yetkili kılınmıştır. Madde devamında ise kanun kapsamında TOKİ tarafından yapılacak proje ve planların onaylanma süreci düzenlenmiştir.⁷⁶ Bu düzenleme ile Toplu Konut

⁷² Halil Kalabalık, a.g.e., s. 158.

⁷³ Tahir Muratoğlu, **Teşkilat Planlama ve Uygulama Boyutlarıyla İmar Hukuku**, Ankara, 2021, s. 254.

⁷⁴ www.toki.gov.tr/kentsel-yenileme, erişim tarihi 27.06.2024.

⁷⁵ “Başkanlık, gecekondü dönüşüm projesi uygulayacağı alanlarda veya mülkiyeti kendisine ait arsa ve arazilerde veya valiliklerce toplu konut iskan sahası olarak belirlenen alanlarda çevre ve imar bütünlüğünü bozmayacak şekilde her tür ve ölçekteki planlar ile imar planlarını yapmaya, yaptırmaya ve tadil etmeye yetkilidir.”

⁷⁶ “Bu planlar; büyükşehir belediye sınırları içerisinde kalan alanlar için büyükşehir belediye meclisi tarafından, il ve ilçe belediye sınırları ile mücavir alanları içerisinde kalan alanlar için ilgili belediye meclisleri tarafından, beldelerde ve diğer yerlerde ilgili valilik tarafından, planların belediyelere veya valiliğe intikal ettiği tarihten itibaren üç ay içerisinde aynen veya değiştirilerek onaylanır. Belediyeler ve valilik tarafından üç ay içerisinde onaylanmayan planlar Başkanlık tarafından re'sen onaylanır”

İdaresi Başkanlığına, öncelikle gecekondü bölgeleri olmak üzere gerek görülen alanlarda kentsel dönüşüm projesi yapma yetkisi verilmiştir.

Toplu Konut Kanunu'nda yer alan dönüşüm, gelişim, iyileştirme ve yenileme kavramları kentsel dönüşüm uygulama yöntemleri ile ilişkilendirilebilir. Kentsel dönüşüm uygulamalarının daha çok yerelden yürütüldüğü düşünöldüğünde merkezi yönetim kurumlarından olan TOKİ (Toplu Konut İdaresi), hızlı nüfus artışı ve kentleşme sebebiyle oluşan konut sorununun çözölməsi ve konut üretiminin arttırılması amacıyla kurularak⁷⁷ kent ve yapı sorunlarının merkezden doğru tek elden yürütölməsini sağlamaktadır. Toplu Konut Kanunu konut sorununu sadece yapı inşa etme şeklinde değıl bir bütün olarak altyapı düzenlemesi, kredi finansman desteğı gibi konularına kadar düzenlenmiş olmasına rağmen sadece fiziksel yapı boyutuyla kentsel dönüşüm uygulamalarına konu olmaktadır.

1.4.6. 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu

Kanun'un amacı 1. maddesinde “...büyükşehir belediyesi yönetiminin hukukî statüsünü düzenlemek, hizmetlerin plânlı, programlı, etkin, verimli ve uyum içinde yürütölməsini sağlamaktır.” şeklinde belirtilmiştir.

5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 69. ve 73. maddelerindeki yetkileri kullanma görevi, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7/e maddesinde düzenlenmiştir. Bu düzenleme ile birlikte büyükşehir belediyeleri de kentsel dönüşüm uygulamaları yapma konusunda yetkilendirilmiştir. Büyükşehir belediyeleri görev ve yetki alanlarında kentsel dönüşüm projeleri yapabilmekte; büyükşehir sınırlarında olan ilçe belediyeleri de kendi görev ve yetki sınırları içerisinde proje hazırlayarak uygulamaktadır.⁷⁸

5216 sayılı Kanun'un 7/3-f maddesinde “Afet riski taşıyan veya can ve mal güvenliğı açısından tehlike oluşturan binaları tahliye etmek ve yıkmak.” şeklinde bir düzenlemeye yer verilerek büyükşehir sınırları içerisindeki ilçe belediyelerinin görev ve yetkilerinden biri sayılmıştır. Kanun maddesinde geçen yıkmak kavramı kentsel dönüşüm

⁷⁷ Hakan Arslan, Türkiye'nin Kentleşme Sürecinde Konut Politikalarının Evrimi, Akademik Bakış Dergisi 40. Sayı, s. 22, 2014.

⁷⁸ Melikşah Yasin, Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Hukuki Boyutu, s. 123.

uygulama yöntemlerinden olan kentsel yeniden üretim ile ilişkilendirilebilir. Kentsel dönüşüm uygulama yöntemi olmasa da risklerin önlenmesi için önemli olan tahliye kavramı ise yeniden üretim veya onarım sürecine girmeden önceki evreyi anlatmaktadır.

1.4.7. 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu

2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nda, kanuna tabi olan taşınmazlar önemlerine göre sıralanmış bakım, onarım ve restorasyon işlemleri koruma kavramının bir parçası olarak ele alınmıştır.⁷⁹

2863 sayılı Kanun'un 10. maddesinde *“Her kimin mülkiyetinde veya idaresinde olursa olsun, taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının korunmasını sağlamak için gerekli tedbirleri almak, aldırarak ve bunların her türlü denetimini yapmak veya kamu kurum ve kuruluşları ile belediyeler ve valiliklere yaptırmak, Kültür ve Turizm Bakanlığına aittir.”* şeklinde bir düzenlemeye yer verilerek taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının korunması için gerekli tedbirleri alma görevi Bakanlığa ya da Bakanlığın talebiyle belediyelere ve valiliklere verilmiştir.

Madde devamında büyükşehir belediyelerine, valiliklere ve Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından izin verilen belediyeler bünyesinde kültür varlıklarıyla ilgili işlem ve uygulamaları yürütmek için koruma uygulama ve denetim büroları kurulması öngörülmüştür (2863 sayılı Kanun 10.madde ek 2. fıkrası).

2863 sayılı Kanun ile büyükşehir belediyeleri ve valilikler bünyesinde kurulan, koruma uygulama ve denetim büroları (KUDEB) Koruma, Uygulama ve Denetim Büroları, Proje Büroları ile Eğitim Birimlerinin Kuruluş, İzin, Çalışma Usul ve Esaslarına Dair Yönetmelik hükümlerine tabi olarak görev yapmaktadır. Yönetmelik'in 7. maddesine göre KUDEB, kültür ve tabiat varlıklarını korumak, onarmak ve gerekli diğer uygulamaları yapmak için yetkili olup özel mülkiyete tabi olsa dahi yapılacak her işlemde KUDEB'e bildirim yapılması gerekmektedir. Ayrıca KUDEB yapacağı tadilat ve onarım

⁷⁹ Yaşagül Ekinci, “Tarihi Çevre Korumanın Yönetmelik Boyutu ve Yerel Yönetimlerin Sorumlulukları: Selimiye Camii Alan Yönetimi Örneği”, yüksek lisans tezi, 2009, Edirne. (<https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/>) erişim tarihi 26.06.2024.

işlerini Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın bünyesinde kurulan Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'ne bildirmektedir. Bu durumda kültür ve tabiat varlıklarını da içerir bir kentsel dönüşüm uygulaması yapılacak ise proje aşamasından itibaren çalışmalar KUDEB ile birlikte yürütülmelidir.

Kültür varlıklarının onarımı ve bakımı için de belediyelerin bütçelerinden katkı sunulmasına dair yasal hükümler oluşturulmuş bu kapsamda belediyeler ve il özel idarelerinin, ilgili mükellefe tahakkuk edilen emlak vergilerin % 10'u oranında taşınmaz kültür varlıklarının korunmasına katkı payı da tahakkuk ettirilerek ilgili idare tarafından emlak vergisi ile birlikte tahsil edilmesi öngörülmüştür (2863 sayılı Kanun 12/6. maddesi).

Kanun maddesinde geçtiği üzere taşınmaz kültür varlıklarının korunmasına katkı payı adı altında belediyelerce tahsil edilen bu kaynak *“belediyelerde koruma kültürünü yerleştirmek amaçlı yerel bir kaynak”* olarak tanımlanmaktadır.⁸⁰

1.4.8. 5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun

Kanun'un genel amacı 1. maddesinde⁸¹ belirtilmiş olup yenileme alanlarında büyükşehir, il ve ilçe belediyeleri ile il özel idareleri dönüşüm konusunda yetkilendirilmiştir.

Kanun'un 1. maddesinde düzenlendiği gibi kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurullarınca sit alanı olarak tescil ve ilan edilen bölgeler ile bu bölgelere ait koruma alanlarıyla ilgili yapılacak her türlü iş ve işlemde 5366 sayılı Kanun uygulanacaktır. Kanun'da geçen yenileme, restore etme, onarım ve koruma kavramları kentsel dönüşümle

⁸⁰ TMMOB Şehir Plancıları Odası, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun Bazı Maddelerinde Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun Tasarısı Hakkında Şehir Plancıları Odası'nın Görüşü, (http://www.spo.org.tr/genel/bizden_detay.php?kod=832&tipi=4&sube=0). erişim tarihi 27.06.2024.

⁸¹ *“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.*

ile ilgili hususları içermektedir. Yani bu Kanun ile kültür ve tabiat varlıkları ile bunların bulunduğu alanlarda yapılacak kentsel dönüşüm uygulamalarının usul ve esasları da düzenlenmektedir.

5366 sayılı Kanun'un 2/1. maddesinde *“Yenileme alanları; il özel idarelerinde il genel meclisinin ve belediyelerde belediye meclisinin üye tam sayısının salt çoğunluğunun kararı ile belirlenir. İl özel idaresinde il genel meclisince ve büyükşehirler dışındaki belediyelerde belediye meclisince bu konuda alınan kararlar, Cumhurbaşkanına sunulur. Büyükşehirlerde ise ilçe belediye meclislerince alınan kararlar, büyükşehir belediye meclisince onaylanması üzerine Cumhurbaşkanına sunulur. Cumhurbaşkanı projenin uygulanıp uygulanmamasına üç ay içinde karar verir.”* şeklinde bir düzenlemeye yer verilerek yenileme alanlarının belirlenmesi belediye ve il genel meclis kararlarına bağlanmış; yenileme alanı kararı ise Cumhurbaşkanının onayına tabi tutulmuştur.

Cumhurbaşkanınca kabul edilen yenileme alanlarındaki projelerin uygulanması ise Cumhurbaşkanının kararından sonra meclis üye tam sayısının salt çoğunluğunun kararı ve belediyelerde belediye başkanının, il özel idarelerinde valinin onayı ile gerçekleşmektedir (5366 sayılı Kanun 2/3. madde).

Kanun'un amacında belirtildiği şekilde alan uygulama projeleri ile bölgelerin gelişimine uygun olarak sit alanı olan bölgeler yeniden restore edilerek bu bölgelerde *“konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturulması, afet risklerine karşı tedbirler alınması, kültürel ve tarihi taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması ve yaşatılması”* amaçlanmaktadır (5366 sayılı Kanun 1. maddesi). Böylelikle yıpranmış kültür ve tabiat varlıkları da bölgelerin gelişimine uygun olarak restore edilebilecektir.

5366 sayılı Kanun'un 3/6. maddesinde yenileme alanlarındaki uygulamaların vergi, resim, harç ve ücretlerden muaf tutulacağı; 7. fıkrasında ise yenileme projelerini onaylamak üzere Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu oluşturulacağı düzenlenmiştir. Yenileme projeleri Koruma Bölge Kurulu tarafından onaylandıktan sonra il özel idaresi veya belediye tarafından uygulanabilmektedir.

5366 sayılı Kanun’a göre yenileme alanlarındaki taşınmazların 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu’nun 3/2. maddesi doğrultusunda iskân projelerinin gerçekleştirilmesi amacıyla belediyeler ve il özel idarelerince kamulaştırılabileceği; taşınmazların boşaltılması ve yıkımı süreçlerinde anlaşma yoluna gidilmesi gerektiği belirtilmiştir (5366 sayılı Kanun 4/3. maddesi).

İl özel idaresine ve belediyelere verilen kısıtlama yetkisinin keyfi ve kişisel nedenlerle değil hukuka uygun bir biçimde kullanılması gerekmektedir.⁸² İdare işlem veya eylemlerinde takdir yetkisini hukuka uygun bir biçimde kullanmalıdır.

5366 sayılı Kanun’un 4. maddesindeki düzenleme ile idarelere verilen bu yetkinin kullanılması ile mülkiyet hakkının kısıtlanması konusu gündeme gelecektir. Kamulaştırma yapılmasa dahi taşınmazdaki herhangi bir kısıtlama da taşınmazın istendiği şekilde kullanımını engelleyerek mülkiyet hakkının geçici olarak ihlali sorununu yaratacaktır. Bu durumda idarenin taşınmaz üzerindeki kısıtlamaları, taşınmazın kullanımını tamamen ortadan kaldırmayacak şekilde, uygulama ile istenen amaçla paralel olarak mülkiyet hakkına en az müdahale edecek şekilde yapılmalıdır.

Kanun’un 4/4. maddesindeki düzenlemeye göre idarece uygun görülmesi halinde kamulaştırma yoluna gitmeden satın alma, kat karşılığı veya sınırlı ayni hak kurulabileceği hususu da idarelerin takdirine bırakılmıştır.

1.4.9. 6292 Sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun

Kanun’un amacı 1. maddesinde düzenlendiği haliyle “...31/8/1956 tarihli ve 6831 sayılı Orman Kanununun 2 nci maddesi gereğince, Hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan yerlerin değerlendirilmesi, yeni orman alanlarının oluşturulması, nakline karar

⁸² Onur Kaplan, a.g.m., Ankara, 2017, s.298-299.

verilen Devlet ormanları içinde veya bitişinde bulunan köyler halkının yerleştirilmesi ve orman köylülerinin kalkındırılmasının desteklenmesi ile Hazineye ait tarım arazilerinin satışına ilişkin usul ve esasların belirlenmesidir.” şeklindedir.

Kanun’un 2. maddesine göre proje alanı, gecekondü projesi veya kentsel dönüşüm uygulanacak alanları ifade etmekte; Kanun’un 6/15. maddesinde ise idarelerin Kanun kapsamında kalan taşınmazların tahliye işlemlerini yürüteceğı hususları düzenlenmiştir.

Yerinde dönüşüm mümkün olmayan köylerde köy halkının başvurusu üzerine veya resen olmak üzere diğeryerlere kısmen veya tamamen nakillerine ve yerleştirilmelerine Cumhurbaşkanınca karar verilmektedir. İlgili iş ve işlemler ise Orman Genel Müdürlüğünce yürütölmektedir.

Kanun’un 8. maddesinde idare tarafından proje alanlarının belirlenebileceğı ve onaylanmak üzere TOKİ tarafından doğrudan Çevre, Şehircilik ve İklim Değışikliği Bakanlığına; belediyeler tarafından ise valilikler aracılığıyla Bakanlığına gönderileceğı düzenlenmiştir.

1.4.10. 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürölmesi Hakkında Kanun ve 6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğı

Kanun, Anayasa’nın 56. maddesiyle ilişkili konuları düzenlemiş olması ile sağlıklı, dengeli ve güvenli çevreyi kapsayan unsurlardan biri olarak alt yapı ve üst yapı tesisleri ile yeterli sosyal donatı alanlarının birlikte olduğı alanlar bu kapsamda değıerlendirilmektedir.⁸³

Anayasa’nın 57. madde⁸⁴ hükmüyle paralel olarak Kanun’da Çevre, Şehircilik ve İklim Değışikliği Bakanlığı ve TOKİ’ye her türlü uygulamada bulunma yetkisi verilmiştir. Bu durumda, yapıların niteliğı ve yaşanan alanların kalitesinin artırılması için afet riski

⁸³ 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürölmesi Hakkında Kanun Tasarısı Genel Gerekçesi, TBMM Bayındırlık, İmar, Ulaştırma Ve Turizm Komisyonu Tutanak Dergisi, C.1, s. 6, 28.Dönem, (<https://www.tbmm.gov.tr/>) ; erişim tarihi 26.06.2024.

⁸⁴ “Devlet, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeteyen bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır, ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekler.”

taşıyan ya da yıpranan alanlarda kentsel dönüşüm uygulamalarının yapılması gerekmektedir.

6306 sayılı Kanun'da, başta büyük şehirler olmak üzere imar planlarına uygun şehirler oluşturmak için riskli alanların ve afetlere karşı risk teşkil edecek yapıların dönüşümü için uygulanacak faaliyetlerin düzenlendiği görülmektedir. Bu kapsamda kentsel dönüşüm uygulamaları ile;

- Yıpranmış kent alanlarında yeniden yapılaşmaya gitme,
- Mevcut alanların canlandırılması,
- Yerleşim alanının mekânsal ve sosyoekonomik özgün koşullarının korunarak inşası,
- Kültürel ve tarihsel değerlerin korunmasına amaç edinmelidir.⁸⁵

Bu şekilde değerlendirildiğinde kentsel dönüşüm sadece yıpranan yapıların yenilenmesi değil sosyolojik, ekonomik ve kültürel boyutlarıyla beraber uygulamaların yürütülmesini gerektirmektedir.

6306 sayılı Kanun ile kentsel dönüşüm uygulamalarının denetimi merkezi yönetim olarak Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının yetkisindedir. Kanun genel olarak usul ve esasları düzenlemişse de riskli yapıların yıkım sürecine ilişkin düzenlemeler Yönetmelik'te düzenlenmiştir.

Ayrıca 3194 sayılı İmar Kanunu'nda kentsel dönüşüm kavramsal olarak geçmeyip bunun yerine 6306 sayılı Kanun ile ayrı bir düzenlemeye konu edilmiştir. Ancak kentsel dönüşüm belirtildiği gibi sadece yapıların yıkılması, yenilenmesi gibi hususları değil bir bütün olarak mekanın değişikliğini ve yeniden planlamasını da içermektedir. Bu sebeple imar plan ve programlarından ayrı olarak düşünülmesi mümkün değildir.

6306 sayılı Kanun'daki düzenlemelerde yapabilir, yapılabilir gibi takdire bırakılmış kesinlik taşımayan ifadeler kullanılmışsa da başta mülkiyet hakkı olmak üzere

⁸⁵ Ergun Özsunay, "6306 sayılı Kanun ve Kentsel Dönüşüm Uygulamalarına İlişkin Düşünceler", **İstanbul Barosu Dergisi**, C.8, S.6, İstanbul, 2014.

haklara müdahale eden uygulamaları içermesi nedeniyle Kanun’da yer alan ifadelerin açık ve net bir şekilde düzenlenmesi gerekmektedir.

1.5. Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Yetkili Kurumlar

1.5.1. T.C. Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı

6306 sayılı Kanun kapsamındaki kentsel dönüşüm uygulamalarının verimli bir şekilde yürütülmesi için Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı bünyesinde Kentsel Dönüşüm Başkanlığı birimi kurulmuştur.⁸⁶ Bu birim hem 6306 sayılı Kanun kapsamındaki uygulamalarda hem de 5393 sayılı Belediye Kanunu’nun 73. maddesiyle yapılacak olan uygulamaları yürütmek ve onaylamak için yetkilidir.

Kentsel Dönüşüm Başkanlığı altında; Kentsel Dönüşüm Genel Müdürlüğü, Marmara Kentsel Dönüşüm Genel Müdürlüğü, Taşınmaz ve Kaynak Geliştirme Genel Müdürlüğü olmak üzere 3 ayrı genel müdürlük bulunmaktadır.⁸⁷

6306 sayılı Kanun 6/5-e maddesiyle⁸⁸ hazine arazilerinde kentsel dönüşüm uygulamaları için yetkili birim Kentsel Dönüşüm Başkanlığı olarak belirlenmiştir.

6306 sayılı Kanun’un 4. maddesine göre kentsel dönüşüm uygulaması Kentsel Dönüşüm Başkanlığı tarafından yürütülüyor ise Başkanlık, TOKİ ya da idare tarafından iki yıl süre ile imar işlemlerinin geçici olarak durdurulması mümkündür. Gerekli görülmesi halinde bu süre bir yıl daha uzatılabilmektedir. Maddenin devamında kentsel dönüşüm alanındaki taşınmazların tahsis ve devir işlemleri bitene kadar satma, tahsis etme, irtifa hakkına konu etme, kiraya verme gibi işlemler de durdurulmaktadır. Söz konusu işlemlerin durdurulması ile birlikte Yönetmelik’teki düzenleme ile kentsel

⁸⁶ 16.10.2023 Tarih 32341 sayılı RG: Bazı Cumhurbaşkanlığı Kararnamelerinde Değişiklik Yapılması Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi.

⁸⁷ <https://altyapi.csb.gov.tr/teskilat-semasi> , erişim tarihi 27.06.2024.

⁸⁸ “Başkanlık Hazine mülkiyetinde olup bu Kanun kapsamında Başkanlığa devredilen taşınmazları; Kanun kapsamında Başkanlıkça kamulaştırılan taşınmazları ve yürütülen uygulamalar neticesinde Başkanlık payına düşen taşınmazları, dönüşüm projeleri özel hesabına gelir elde etmek amacıyla kiralamaya ve satmaya...yetkilidir.”

dönüşüm uygulama alanında taşınmazları satın alma, ön alım hakkını kullanma ve trampa yapma yetkisi de Kentsel Dönüşüm Başkanlığına verilmiştir.

6306 sayılı Kanun'da Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının ilgili idarenin talebi veya resen rezerv yapı alanı belirleme yetkisi bulunmaktadır (6306 sayılı Kanun 2/c maddesi). Ancak Kanun'da hem rezerv yapı alanı hem de riskli alan ile ilgili itiraz süreci düzenlenmemiştir. İdari yargılama usulüne göre genel olarak ilgili kararların iptali ve yürütmesinin durdurulması davaları açılabilir. Buna karşın Kanun'da riskli yapılar için itiraz süreci öngörülmüş ve itiraz incelemesi de Kentsel Dönüşüm Başkanlığı bünyesinde yetkilendirilmiş teknik bir heyetle yapılmaktadır (6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği 9/1. maddesi).

Dönüşüm Projeleri Özel Hesabı Yönetmeliği ile dönüşüm gelirlerinin nasıl sağlanacağı ve giderlerinin nasıl kullanacağı düzenlenmiştir. Yönetmelik'in 4. maddesinde genel bütçeye yapılacak özel gelir kayıtları ve özel hesap gelirlerinin bir kısmı Bakanlık gelirlerinden oluşturulmuştur. Zaten Bakanlık bünyesinde kurulan Kentsel Dönüşüm Başkanlığı ile birlikte de Bakanlık gelirlerinin büyük bir kısmı kentsel dönüşüm uygulamaları için ayrılmıştır. Yönetmelik'in 6. maddesinde ise kentsel dönüşüm uygulamalarının gerektirdiği harcamalar olarak kamulaştırma, tahliye, yıkım, kira yardımı ödemeleri, kredi faiz desteği, personel ödemeleri sayılmış ve Kanun kapsamındaki diğer harcamalar ile birlikte dönüşüm özel hesabına gider olarak kaydedilmektedir.

6306 sayılı Kanun'un 7/12. maddesi uyarınca Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı TOKİ'ye, belediyelere ve İller Bankasına dönüşüm projeleri özel hesabından kaynak aktarımı yapabilmektedir. Ayrıca kentsel dönüşüm uygulamalarını yürüten belediyeler de belediyenin yatırıma ilişkin yıllık bütçesinin yüzde beşi ile tahsil edilen harç gelirlerinin yüzde ellisini kentsel dönüşüm uygulamaları için ayırmak zorundadır (6306 sayılı Kanun 7/8. maddesi).

1.5.2. İller Bankası Anonim Şirketi

İller Bankası ilk olarak yerel yönetimlerin imar alanındaki faaliyetlerinde ihtiyaç olunan parayı temin edilebilmek için kurulmuştur.⁸⁹ Bu kapsamda kamu hizmetlerinde kullanılmak üzere İller Bankası tahvil çıkarma ve sermayesinin yarısı kadar borçlanma yetkisine sahiptir. Bu şekilde sadece sermaye sağlayan bir kurum değildir. Bununla birlikte kamu hizmetlerinin yürütülmesinde idarelerle paydaş olarak görev yürütmektedir.

Kentsel dönüşüm uygulamalarında kullanılmak üzere Kentsel Dönüşüm Başkanlığının ilgili yıl genel bütçesine kaydedilen gelirlerden biri de İller Bankasının hazine ve faiz gelirleri haricindeki faaliyetlerden elde edeceği kârın yüzde ellisidir (*Dönüşüm Projeleri Özel Hesabı Yönetmeliği 4/1. maddesi*). Tam tersi olacak şekilde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, kentsel dönüşüm uygulamalarında kullanılmak üzere dönüşüm projeleri özel hesabından İller Bankası'na kaynak aktarabilmektedir (*Dönüşüm Projeleri Özel Hesabı Yönetmeliği 19/1. maddesi*). İller Bankası'na aktarılacak bu kaynak, sadece Dönüşüm Projeleri Özel Hesabının işleyişine ilişkin usul ve esaslar doğrultusunda kullanılabilir.

İller Bankası Anonim Şirketi ile malik ve en az bir yıldır kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi olan kişilerden birinin taraf olduğu kentsel dönüşüm uygulamalarına dair iş, işlem ve uygulamalarda vergi, harç ve ücret muafiyetleri uygulanmaktadır (*6306 sayılı Kanun 7/9. maddesi*).

İller Bankası Anonim Şirketi; danışmanlık, yazılım, plan, araştırma ve imar uygulaması gibi iş ve dönüşüm uygulamalarını, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığına bağlı ilgili ve ilişkili kurum ve kuruluşlar ile 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu kapsamında idareler ile yapılacak protokoller doğrultusunda 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'na ve 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu'na tabi olmaksızın gerçekleştirebilmektedir (*6306 sayılı Kanun 8./2.maddesi*).

⁸⁹ Yaşar Okur, “Yönetişim Bağlamında İller Bankası A.Ş.’nin Özerkliği”, **Ombudsman Akademik Dergisi**, S.11, 2019, s.136.

1.5.3. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ile ilişkili bir kuruluş olsa da kendine ait mevzuatı olan özerk bir yapıdır. TOKİ'nin yapmış olduğu uygulamalarda başlıca amaçları; belli bir düzeyde konut üretmek, konut sektöründe disiplin sağlamak, gerçekçi ve alım gücüne uygun konut ücreti belirleme, konut stokunu ülkeye dengeli olarak dağıtmak, dar gelirli vatandaşlara belli şartlarla konut hizmeti sağlamaktır.⁹⁰

TOKİ, kentsel dönüşüm uygulamaları yürütmek istediği alanlarda bilgi ve belgeleri toparlayarak Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığından riskli alan tespit talebinde bulunabilmekte; talebin uygun görülmesi halinde nihai karar Cumhurbaşkanı tarafından verilmektedir.

Kentsel dönüşüm uygulamasının TOKİ tarafından yürütülmesi hâlinde riskli alan ve rezerv yapı alanlarındaki her türlü imar ve yapılaşma işlemlerinin geçici olarak iki yıl süre ile; gerekmesi halinde bir yıl daha uzatılarak durdurulmasında TOKİ yetkilidir. Aynı şekilde hak sahiplerinin görüşü alınmak şartıyla, kentsel dönüşüm uygulanan alanlardaki yapılar ile riskli yapılara TOKİ'nin talebi hâlinde elektrik, su ve doğal gaz hizmetinin verilmesi işlemi durdurulabilmektedir (6306 sayılı Kanun 4. maddesi).

TOKİ ile malik ve en az bir yıldır kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi olanlardan birinin taraf olduğu kentsel dönüşüm uygulamalarına dair iş, işlem ve uygulamalarda vergi, harç ve ücret muafiyetleri uygulanmaktadır (6306 sayılı Kanun 7. maddesi).

6306 sayılı Kanun kapsamındaki kentsel dönüşüm uygulamalarında kullanılmak üzere dönüşüm projeleri özel hesabından TOKİ'ye kaynak aktarabilmektedir. Ayrıca riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında yer alan Hazineye ait taşınmazlar Kentsel Dönüşüm Başkanlığının talebi üzerine TOKİ'ye bedelsiz olarak devredilebilmektedir (6306 sayılı Kanun 3/3. maddesi).

⁹⁰ www.toki.gov.tr/kurulus-ve-tarihce.; erişim tarihi 27.06.2024.

Kentsel dönüşüm uygulamaları kapsamında riskli yapı ile ilgili alınacak kararlarda salt çoğunluğa katılmayan paydaşların arsa payları, açık artırma usulü ile satılacağı 6306 sayılı Kanun'un 6/1. maddesinde düzenlenmiştir. Bu durumda satış paydaşlara yönelik yapılmakta ancak anlaşma sağlayan paydaşlar tarafından satın alınmayan bu paylar, riskli alan ve rezerv yapı alanları için belirlenen rayiç bedel, dönüşüm projesini yapacak olan TOKİ tarafından ödenerek satın alınabilmektedir (6306 sayılı Kanun 6/1.maddesi).

Başka bir mülk edinme yöntemi olarak üzerindeki bina yıkılmış olan arsa malikleri arasında salt çoğunluk ile anlaşma sağlanamaması hâlinde, bu taşınmazlar için TOKİ tarafından acele kamulaştırma yapılabilmektedir (6306 sayılı Kanun 6/2. maddesi).

1.5.4. Yerel Yönetimler

Anayasa'nın 56. maddesinde “*Herkes, sağlıklı ve dengeli bir çevrede yaşama hakkına sahiptir. Çevreyi geliştirmek, çevre sağlığını korumak ve çevre kirlenmesini önlemek Devletin ve vatandaşların ödevidir.*” ; 57. maddesinde “*Devlet, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeterek bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır, ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekler.*” şeklinde bir düzenlemeye yer verilerek kentte sağlıklı çevre şartlarını gözeterek bir planlama ile dolaylı olarak imar planlamasını ve planlama ile birlikte kentte dönüşüm uygulamaları yapılmasını devletin ödevi olarak belirlemiştir. Bu ödevin belediyeler aracılığıyla yerine getirilmesi için 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. maddesi ile nazım ve uygulama imar planı yapma, yaptırma ve onaylama şeklindeki planlama yetkileri yerel yönetimlere bırakılmıştır.⁹¹ Belediye sınırları içerisinde altyapı ulaşım gibi tüm imkanlarıyla sağlıklı mekânlar yaratma süreci olarak imar planlaması belediyelerin temel görevleri arasındadır.

İmar Kanunu kapsamında mekânsal planlar, mekânsal strateji planları ile çevre düzeni planları ve imar planları olarak; imar planları ise nazım imar planı ve uygulama imar planı olarak hazırlanmaktadır. İmar Kanunu 8/1-b maddesi uyarınca mevcut bir bölge

⁹¹ Fatma Ünsal, “Yerleşme ve Kentsel Planlamanın Açmazları”, **Kamu Yönetiminden Planlamaya Yeniden Yapılanma Sempozyumu Kitabı**, İstanbul, 2005, s. 126.

planı varsa bölge planına ve çevre düzeni plan kararlarına uygun şekilde; belediye sınırları içinde kalan yerlerin nazım imar planı ve uygulama imar planları ilgili belediyece yapılır veya yaptırılır. Nazım ve uygulama imar planları ilgili belediye meclisi tarafından onaylandıktan sonra yürürlüğe girmektedir. Bu planlar, belediye meclisince onaylanma tarihi itibarıyla ilgili belediye başkanlığınca belirlenen ilan yerlerinde bir ay süre ile ilan edilir. Bu imar planlarının aleni olduğunu göstermektedir.

Kentsel dönüşüm projelerini uygulama yetkisi ile kentsel dönüşüm kapsamında hazırlanan her ölçekteki imar ve parselasyon planları yetkisi 5393 sayılı Kanun ile belediyelere verilmiştir. Kentsel dönüşüm uygulaması yapılacak alanlara ilişkin ilk olarak ön inceleme gerekçe raporu hazırlanarak belediye meclisine gönderilmektedir. Bu işlemi yapan ilçe belediyesi ise aldığı kararlar ve rapor büyükşehir belediye meclisinin onayına sunulmaktadır (*5393 sayılı Belediye Kanunu 73/4. maddesi*). Kentsel dönüşüm uygulaması yapılacak alanın belirlenmesi ve bu doğrultuda alınacak meclis kararı sonrasında kentsel dönüşüm kararı proje ile birlikte ilan edilmektedir. Bu süreçte kentsel dönüşüm projesine itiraz edilebilmektedir. İtirazlar belediye meclisince karara bağlandıktan sonra veya ilan süresinin bitmesiyle birlikte kesinleşen projenin uygulama esasları da belediye meclis kararı ile belirlenmektedir (*3194 sayılı İmar Kanunu 8/1-b maddesi*).

Belediye Kanunu'nun 73. maddesine göre, eskiyen kent alanları, deprem riski taşıyan alanlar, korunması gereken kültürel ve tarihsel dokunun bulunduğu alanlar kentsel dönüşüm alanı olarak tespit edebilmektedir. Söz konusu maddeyle belediyelere kanunda belirtilen amaçları gerçekleştirmek için kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilme yetkisi verilmiştir. Bu şekilde sadece alanların değişimi değil yeni konut alanlarıyla birlikte sanayi ve ticaret alanları ile teknoloji parkları ve sosyal donatı alanları oluşturma amaçları ile kentsel dönüşüm uygulamaları yapılabilmektedir.

Belediye Kanunu'nun 73. maddesine göre belediyeler deprem riskinin önlenmesi amacıyla kentsel dönüşüm uygulamaları yapmayı planlıyor ise bunu ancak deprem bölgesi olan alanlarda uygulama yapabilecektir. Eskiyen kent alanları veya korunması

gereken kültürel ve tarihsel yapılarla ilgili olarak yapılacak kentsel dönüşüm uygulamalarında da belediyeler bağlı yetkili olacaktır. Kanun maddesinde sayılan yeni konut alanları, teknoloji parkları ve sosyal donatı alanı oluşturma konusunda belediyeler kentsel dönüşüm uygulamasından hangisini yapacağı konusunda ise takdir yetkisine sahiptir.⁹² Belirtildiği üzere idare bağlı yetkili olması halinde kanunun öngördüğü maddi ve hukuki sebepler mevcut olduğu an kanunda öngörüleni birebir yapmak durumundadır.⁹³

⁹² Kemal Gözler – Gürsel Kaplan, **İdare Hukuku Dersleri**, Ekin Kitabevi Yayınları, Bursa, 2023, s. 327.

⁹³ Kemal Gözler – Gürsel Kaplan, a.g.e. s. 331.

İKİNCİ BÖLÜM

RİSKLİ YAPI VE ALANLARIN DÖNÜŞÜMÜ

Doğal afetler sebebiyle meydana gelen zararlara yönelik hızlı müdahale sağlayacak uygulamaları öngören ve gerekli tedbirleri içeren yaptırımlar ile afet sonrası yapılacak işlemler 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ile 6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği'ne dayanılarak yapılmaktadır.

Riskli yapılar, riskli alan ve rezerv yapı alanları 6306 sayılı Kanun'un 2. maddesinde ayrı ayrı tanımlanmıştır. Bu tanımlamalara göre riskli yapı *“Riskli alan içinde veya dışında olup ekonomik ömrünü tamamlamış olan ya da yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığı ilmî ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapıyı”*; riskli alan *“Zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan, Cumhurbaşkanınca kararlaştırılan alanı”*; rezerv yapı alanı ise *“Bu Kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda kullanılmak üzere, TOKİ'nin veya İdarenin talebine bağlı olarak veya resen Bakanlıkça belirlenen alanları”* olarak ifade edilmektedir.

6306 sayılı Kanun'daki tanımlamalar doğrultusunda riskli alanda konut veya iş yeri olan veya konutları ve iş yerleri riskli yapı olarak tespit edilen vatandaşlara yeni yerleşim alanları oluşturmak üzere Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından rezerv yapı alanları belirlenmektedir. Kanun'da nerelerin rezerv yapı alanı olarak belirlenebileceği ayrıca düzenlenmemiştir. Bu sebeple idareye mali yükümlülük oluşturmaması için rezerv yapı alanlarının kamu mülkiyetinde bulunan taşınmazlardan belirlenebileceği düşünülmektedir.⁹⁴

6306 sayılı Kanun ek 1. maddesinde⁹⁵Cumhurbaşkanı tarafından riskli alan kararı verilebilmesi için bu alanların sahip olması gereken şartlar düzenlenmiştir.

⁹⁴ Onur Kaplan, a.g.e., s.260-261.

⁹⁵ “Kamu düzeni veya güvenliğinin olağan hayatı durduracak veya kesintiye uğratacak şekilde bozulduğu yerlerde; planlama ya da altyapı hizmetleri yetersiz olan veya imar mevzuatına aykırı yapılaşma bulunan yahut yapı ya da altyapısı hasarlı olan alanlar,”

Riskli alan kararı Cumhurbaşkanlığınca alınabilir ancak malikler, TOKİ veya ilgili idare de gerekli koşulların sağlandığı iddiası ile Kentsel Dönüşüm Başkanlığından talepte bulunabilmektedir. Kentsel Dönüşüm Başkanlığı tarafından uygun bulunan talepler Cumhurbaşkanlığına sunulur (6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği 5/3 ve 5/4. maddeleri). Kanun'da riskli alan kararı verecek tek merci Cumhurbaşkanlığı olarak belirlendiğinden riskli alan tespit talepleri sonucunda da nihai karar Cumhurbaşkanlığındadır.

2.1. Dönüşüm Uygulamalarının Tespiti

6306 sayılı Kanunda riskli yapı tanımlanırken öncelikli olarak riskli alan içerisinde ve dışında olması yönünden ayrıma gidilmemiş her iki durumda da ekonomik ömrünü tamamlamış olması ya da teknik verilerle yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığıının tespit edilmiş olması gerektiği belirtilmiştir.

6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği 7/1. maddesinde riskli yapı tespitine konu edilemeyecek taşınmazlar sayıldığından bunlar haricindeki her türlü taşınmaz için riskli yapı tespiti yapılabilmektedir. Bu durumda inşaat halinde olduğu için ikamet edilmeyen yapılar ile metruk veya statik olarak bütünlüğü bozulmuş yapılar riskli yapı tespitine konu olamayacak taşınmazlardır.

6306 sayılı Kanun'da riskli yapı tespiti için maliklere öncelik tanınmıştır. Yani malikler masraflarını karşılayarak yapılarının riskli olup olmadığını kendileri tespit ettirebilmektedir. Ayrıca Kentsel Dönüşüm Başkanlığı veya ilgili idare tarafından resen de tespit yaptırılacağı gibi maliklerden riskli yapıları için tespitte bulunmaları istenebilmektedir (6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği 7/2-b maddesi). Bu şekilde maliklerce tespit yaptırılmazsa Kentsel Dönüşüm Başkanlığı veya ilgili idare tarafından masrafları maliklerden alınmak üzere riskli yapı tespiti yaptırılmaktadır.

Riskli yapı tespiti yapıldıktan sonra yapının riskli olduğu tespit edilirse, 6306 sayılı Kanun'un 3/2. maddesi uyarınca bu durumun tapu kütüğüne kaydedilmesi gerekmektedir.

- "Üzerindeki toplam yapı sayısının en az %65'i imar mevzuatına aykırı olan veya yapı ruhsatı alınmaksızın inşa edilmiş olmakla birlikte sonradan yapı ve iskân ruhsatı alan yapılardan oluşan alanlar."

Tapu kütüğünde riskli yapı şerhi eklenmesiyle yapının riskli olduğunun bilinmediği şeklindeki iyi niyet iddiaları dikkate alınmayacaktır.

6306 sayılı Kanun'un 5. maddesinin 3 ve 4. fıkralarına göre riskli yapı tespitinden sonra, yapının yıktırılması için 90 günden fazla olmamak üzere maliklere süre verilmektedir. Verilen sürede, 90 günlük süre içinde yapının maliklerce yıktırılmaması halinde yapının idari makamlar tarafından yıktırılacağı bildirilir. Malikler tarafından kendilerine verilen süre içerisinde riskli yapı yıktırılmazsa tahliye ve yıkım işlemleri, masrafları dönüşüm projeleri özel hesabından karşılanmak üzere mülki amirler tarafından yapılır. Kentsel Dönüşüm Başkanlığı tahliye ve yıkım işlemlerini kendisi yapabileceği gibi ilgili idareden de isteyebilmektedir.

6306 sayılı Kanun'un 4. maddesinde⁹⁶ imar işlerinin durdurulması için öngörülen iki yıllık asgari süre, bu maddeye dayanılarak süreye uygun olarak gerçekleştirilen imar ve yapılaşma işlemlerinin durdurulmasını resen hukuka uygun kılmamaktadır. Böylesi bir durumda ölçülülük ilkesine uygun olarak hareket edilmesi gerekmektedir.

6306 sayılı Kanun'un 4/3. maddesinde de kentsel dönüşüm uygulamaları esnasında elektrik, su ve doğal gaz hizmetlerinin durdurulacağı düzenlenmiştir. Kanun hükmünde öngörülen uygulama ile her ne kadar hak sahiplerinin de görüşünün alınması gerektiği belirtilmişse de hizmetlerin durdurulması ile malik, kiracı veya diğer hak sahipleri yapıyı gerektiği gibi kullanamayacak bu şekilde de mülkiyet hakları kısıtlanacaktır.⁹⁷

6306 sayılı Kanun'un 5/1. maddesinde yer alan; *"... Anlaşma ile tahliye edilen yapıların maliklerine, kiracılarına ve yapıda ikamet etmek şartıyla sınırlı aynı hak sahiplerine geçici konut veya işyeri tahsisi ya da kira yardımı ve yapım için yardım*

⁹⁶ "Başkanlık veya uygulamayı yürütmesi hâlinde TOKİ veya İdare, riskli alanlarda ve rezerv yapı alanlarında her türlü imar ve yapılaşma işlemlerini iki yıl süre ile geçici olarak durdurabilir. Uygulamanın gerektirmesi hâlinde imar ve yapılaşma işlemlerinin geçici olarak durdurulması bir yıl daha uzatılabilir."

⁹⁷ Mehpare Çaptuğ, **İdare Hukuku Açısından Kentsel Dönüşüm**, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2016, s.104-105.

yapılabilir...” şeklindeki düzenleme Anayasa’nın eşitlik ilkesine aykırı hükümler içermektedir. Zira Kanun’un vatandaşa sağlıklı ve güvenli yaşam alanı oluşturma amacına riayet edilmeden, riskli yapının yıktırılmasında anlaşılan malikle anlaşmayan maliklere yönelik farklı bir uygulamaya gidilecek ve anlaşmak istemeyen malikler Kanun’da öngörülen işlemlerden faydalanamayacaklardır.

6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği 7/2-a maddesine göre kat irtifakı veya kat mülkiyetinin kurulmadığı arsa paylı taşınmazlarda, yapının sahibi olan arsa payı maliki riskli yapı tespitinde bulunabilmektedir. Bununla birlikte arsa paylı taşınmaz üzerinde fiilen başkasına ait olan ve bu husus tapu kütüğünde şerh edilen yapılarda lehine şerh olan taraf riskli yapı tespitinde bulunabilmektedir

Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 30. maddesinde yer alan “*Kat malikleri kurulu, kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından yarısından fazlasıyla toplanır ve oy çokluğuyla karar verir. Yeter sayının sağlanamaması nedeniyle ilk toplantının yapılamaması halinde, ikinci toplantı, en geç onbeş gün sonra yapılır. Bu toplantıda karar yeter sayısı, katılanların salt çoğunluğudur.*” şeklindeki düzenleme gereği kat mülkiyetine tabi olan yapıda, riskli yapı tespitinde bulunabilmek için kat maliklerinin toplantı yeter sayısını sağladıktan sonra oy çoğunluğuyla bu hususta karar alınması gerekmektedir.

Kat mülkiyetinin sona ermesi için riskli bir yapının kentsel dönüşüm kapsamında yıktırılmış olması yeterlidir.⁹⁸ Zira yıkım sonrası yapılan resen terkin işlemi ilan niteliğindedir. Yargıtay içtihatlarına göre de riskli yapının yıkımı ile kat mülkiyeti ve var olan kira sözleşmeleri kendiliğinden sona ermektedir.⁹⁹

Kat irtifakına tabi riskli yapılar bakımından Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 49/2. maddesi gereği riskli yapının yıkılmasıyla kat irtifakının kendiliğinden sona ermediği

⁹⁸ 6306 sayılı Kanun 6/1.maddesine göre “*Üzerindeki bina yıkılarak arsa hâline gelen taşınmazlarda daha önce kurulmuş olan kat irtifakı veya kat mülkiyeti, ilgililerin muvafakatleri aranmaksızın Başkanlığın talebi üzerine ilgili tapu müdürlüğünce resen terkin edilerek, önceki vasfı ile değerlemede bulunularak veya malik ile yapılan anlaşmanın şartları tapu kütüğünde belirtilerek malikleri adına payları oranında tescil edilir.*”

⁹⁹ Yargıtay 14. HD. 17.04.2018 tarihli 2017/1069 Esas ve 2018/3083 Karar sayılı (karararama.yargitay.gov.tr) ; erişim tarihi 26.06.2024.

anlaşılmaktadır. Burada kat mülkiyetine tabi riskli yapılarda olduğundan farklı bir durum olduğu görülmektedir. Zira kat mülkiyeti, riskli yapının yıkılması ile kendiliğinden sona ermektedir. Oysa kat irtifakının kendiliğinden sona ermesi için arsanın tamamen yok olması, üzerinde yapı yapılmaya elverişsiz hale gelmesi veya kamulaştırılması gerekmektedir. Bu durumda kat irtifakına tabi olan bir riskli yapının yıkılması halinde Kentsel Dönüşüm Başkanlığının talebi ile kat irtifakı, tapu kaydından terkin ile sona ermektedir (6306 sayılı Kanun 6/1.maddesi).

Riskli yapının yıkımı sonrası kat irtifakı ve kat mülkiyetinin sona ermesi ile yapı paylı mülkiyete döndüğünde yapının tapu kaydında bulunan ayni ve şahsi haklar ile tüm şerhler paylı hisse üzerinden devam edecektir.¹⁰⁰

Türk Medeni Kanunu’nun 689. maddesi gereği paylı mülkiyete tabi taşınmazların olağanüstü yönetim işleri için paydaşların oy birliği aranırken 6306 sayılı Kanun’da ise paydaşların salt çoğunluğu ile karar alma kıstası bulunmaktadır. Kentsel dönüşüm uygulamalarında sürecin hızlı bir şekilde gerçekleşmesi hedeflendiğinden, sürecin hızlanmasını sağlayacak şekilde salt çoğunluk düzenlemesi getirilmiştir.¹⁰¹

Kentsel dönüşüm sürecinde salt çoğunluk kararına katılmayan maliklerin taşınmaz paylarının öncelikli olarak salt çoğunluğa katılan paydaşlara açık artırma usulü ile satışı düzenlenmiş ancak satışın bu şekilde gerçekleştirilememesi halinde Kentsel Dönüşüm Başkanlığı, İdare veya TOKİ tarafından rayiç bedel üzerinden satın alınacağı kabul edilmiştir (6306 sayılı Kanun 6/1.maddesi).

6306 sayılı Kanun’un 6/2. maddesinde “Üzerindeki bina yıkılmış olan arsanın maliklerine yapılan tebligatı takip eden otuz gün içinde salt çoğunluk ile anlaşma sağlanamaması hâlinde, ... acele kamulaştırma yoluna da gidilebilir.” denilerek yıkılan yapıların bulunduğu arsaların kamulaştırılması öngörülmüştür.

¹⁰⁰ Onur Kaplan, a.g.e. s.209.

¹⁰¹ Erol Köktürk, “6306 Sayılı Yasa’da Yapılan Değişikliklerin Anlamı”, (www.erolkokturk.net/?pnum=90&pt=6306+Sayılı+Yasada+Yapılan+Değişikliklerin+Anlamı), erişim tarihi 27.06.2024.

Kamulaştırma ile kamu yararının gerektirdiği hâllerde özel mülkiyete konu taşınmazlar devlet ve kamu tüzel kişilerine kazandırılabilir. Kamulaştırma süreci idari ve adli yargıda olmak üzere iki farklı şekilde gerçekleşmektedir. Adli yargılama sürecinde, asliye hukuk mahkemelerinde kamulaştırma bedelinin tespiti davası açılarak taşınmazın bedelinin mahkeme tarafından tespit edilerek kamulaştırma bedelinin peşin veya taksitle ödenmesi karşılığında, idare adına tesciline karar verilmektedir. Mahkemenin tespit edeceği bedel üzerinden idare tarafından taşınmazın kamulaştırılması halinde ayrıca tescil işlemi de yapılacaktır. Bu dava 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 10/1. maddesi uyarınca taşınmazın bulunduğu yer asliye hukuk mahkemesinde basit yargılama usulüne göre yürütülecektir.

Acele kamulaştırma, yurt savunması ihtiyacının doğması veya aciliğine Cumhurbaşkanlığı tarafından karar verilecek durumlarda veya özel kanunlarda düzenlenen olağanüstü hallerde başvurulacak bir yol olarak düzenlenmiştir (2942 sayılı Kanunun 27. maddesi). Acele kamulaştırma davası da aynı şekilde taşınmazın bulunduğu yer asliye hukuk mahkemesinde basit yargılama usulüne göre görülmektedir.

Üzerindeki yapı yıkılan arsanın malikleri, yapılan tebligatı takiben 30 günlük sürede salt çoğunluk ile anlaşılmazsa 6306 sayılı Kanun 6/2. maddesi uyarınca idare tarafından acele kamulaştırma yoluna gidilebilmektedir. Bu durumda yapılacak kamulaştırmalarda 2492 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun acele kamulaştırmaya ilişkin hükümler uygulanacaktır (6306 sayılı Kanun 6/2.maddesi). Acele kamulaştırmada daha hızlı işletildiğinden öncelikli olarak kamulaştırma bedelinin tespiti amacıyla mahkemece kıymet takdiri yaptırılmakta ve taşınmaz tapu siciline şerh düşülmek üzere tapu idaresine bildirilmektedir.

Tespit edilen kamulaştırma bedelinin nakden ve peşin olarak ödeneceği hem Anayasa'nın 46/2. maddesinde hem de Kamulaştırma Kanunu'nun 3/1. maddesinde düzenlenmiştir. Ancak 6306 sayılı Kanun'un 6/2.maddesinde, yapılacak kamulaştırmaların Kamulaştırma Kanunu 3/2. maddesinde düzenlenen Cumhurbaşkanınca kabul olunan iskân projelerinin gerçekleştirilmesi amacıyla

yapılacağından buna göre ilk taksit ödemesi, tespit edilen taşınmaz bedelinin en az beşte biri oranında yapılmalıdır. Taksitlerin sonraki ödeme şekilleri 6306 sayılı Kanun'da düzenlenmemiş ancak 2492 sayılı Kamulaştırma Kanunu 3/2. maddesinde ¹⁰² düzenlendiğinden bu haliyle dikkate alınacaktır.

Kentsel dönüşüm kapsamında kamulaştırma yerine veya kamulaştırmaya ek olarak taşınmaz üzerinde sınırlı hak tesisi de mümkündür.¹⁰³ Bu şekildeki sınırlı ayni hak tesisi idare veya özel hukuk kişileri lehine yapılabilmektedir. Kentsel dönüşümde idare lehine sınırlı ayni hak tesisi Kamulaştırma Kanunu'na dayanılarak yapılmaktadır. Ancak kentsel dönüşümdeki sınırlı ayni hak tesisi kamulaştırma türü olarak değil, kamulaştırma yerine uygulanan bir yöntem olarak kullanılmaktadır.¹⁰⁴

Kamulaştırma yoluna gitmeden sadece sınırlı ayni hak tesis edilmesi tamamen idarenin takdirindedir. İdare lehine sınırlı ayni hak tesis edilecekse bu durumda idare ile taşınmazın maliki arasında anlaşma yapılarak bedel kararlaştırılacaktır. Sınırlı ayni hak TMK Eşya Hukuku hükümleri gereği intifa hakkı veya üst hakkı şeklinde tesis edilebilmektedir

Malikler taşınmazın değeri konusunda anlaşma sağlayamazsa her paydaş Türk Medeni Kanunu hükümlerine göre taşınmazın paylaşımı talebinde bulunabilecektir. Bu durumda taşınmazın üçüncü bir kişiye satışı mümkün olacaktır.

6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği'nin 15/4. maddesinde yer alan *“Kanunun 6 ncı maddesinin birinci fıkrası uyarınca, üzerindeki riskli binanın yıkılmasından sonra arsa haline gelen taşınmazın satışına karar verilmesi halinde, bu satışın öncelikle Başkanlığa veya Bakanlığın bağlı veya ilgili kuruluşlarına veyahut da İdareye veya TOKİ'ye teklif edilmesi gerekir.”* şeklindeki düzenleme gereği maliklerin

¹⁰² “Bu miktarın üstünde olan kamulaştırma bedelleri, peşin ödeme miktarından az olmamak ve en fazla beş yıl içinde faiziyle birlikte ödenmek üzere eşit taksitlere bağlanır. Taksitlere, peşin ödeme gününü takip eden günden itibaren, Devlet borçları için öngörülen en yüksek faiz haddi uygulanır.”

¹⁰³ Necip Taha Gür, “Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Sınırlı Ayni Hak Tesisi Kentsel Dönüşüm” Hukuku (www.turkhukuk sitesi.com/makale) , erişim tarihi 27.06.2024.

¹⁰⁴ Necip Taha Gür, a.g.m.

paylarını satması halinde, 6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği gereğince idareye bir önalım hakkı tanınmıştır.

6306 sayılı Kanun, afet riski altındaki alanların dönüştürülmesinde uygulanacak usul ve esasları düzenlerken vatandaşların riskli yapılarını veya eskiyen bu sebeple de yenilemek istedikleri taşınmazlarının dönüşümde karar verici olmalarına olanak sağlamaktadır.

Kentsel dönüşüm sürecinin malikler tarafından bizzat yürütülmesi veya idarenin kentsel dönüşüm alanı tespit edilen yerlerde uygulama yürütmesi bakımından aynı usul ve esaslar uygulanmakta olup sadece yetki ve sorumluluklar bakımından farklılık bulunmaktadır.

Belediye Kanunu'nun 73. maddesine göre eskiyen ve deprem riski taşıyan alanlar, kentin gelişime açık alanları, kentte korunması gereken kültürel ve tarihsel alanlar, dönüşüm ve gelişim alanı olarak tespit edebilmektedir. Zira bu maddeyle belediyelere kentsel dönüşüm projeleri uygulayabilme yetkisi verilmekle eskiyen kent kısımlarının yeniden inşa edilmesi, deprem riskine karşı tedbirlerin alınması, konut sanayi ticaret ve sosyal alanlarının oluşturulması veya kentin kültürel ve tarihi yapısının korunması amacıyla kullanabileceğini düzenlenmiştir.

2.2. Dönüşüm Uygulamalarında Takdir Yetkisi

Kentsel dönüşüm yapılacak yerlerin ve uygulamaların tespitinin idare tarafından yapılması mevzuat ile düzenlenmiştir. Kentsel dönüşüm uygulamalarında idareye bir serbesti alanı tanındığını ve idarelerin bu uygulamalarda takdir hakkının olduğunu söylemek mümkündür.¹⁰⁵

İdareye her ne kadar takdir yetkisi verilmişse de bu, yetkinin sınırsız olduğu anlamına gelmemektedir. Kentsel dönüşüm uygulamalarındaki takdir yetkisinin, kamu yararı ile birlikte şehircilik ve planlama ilkeleri, kamu hizmetlerinin yürütülmesindeki

¹⁰⁵ Yasin Sezer-Recep Emre Kalkan-Mustafa Emre Şahin, a.g.e. s. 246.

gereklilikler ve kentsel dönüşüm amacının gerçekleştirilmesi ile sınırlı olduğu¹⁰⁶ kabul edilmektedir. Diğer taraftan ise takdir yetkisi kullanılırken hukukun genel ilkelerine ve hakkaniyete uygun olmasına da dikkat edilmelidir.¹⁰⁷

2577 sayılı İYUK'un 2/2. maddesinde yer alan “*idari yargı yetkisi, idari eylem ve işlemlerin hukuka uygunluğunun denetimi ile sınırlıdır. İdari mahkemeler; yerindelik denetimi yapamazlar, yürütme görevinin kanunlarda ve Cumhurbaşkanlığı Kararnamelerinde gösterilen şekil ve esaslara uygun olarak yerine getirilmesini kısıtlayacak, idari eylem ve işlem niteliğinde veya idarenin takdir yetkisini kaldırarak biçimde yargı kararı veremezler.*” şeklindeki düzenleme gereği idare tarafından takdir yetkisi kullanılarak yapılan idari işlemde, idare tarafından yapılmış olan işlemin yerinde olup olmadığı, yani işlemin en uygun şekilde yapılıp yapılmadığı mahkemelerce denetlenememektedir.

İdare tesis edeceği işlemlerde sebep ve konu bakımından takdir yetkisini kullanacaksa takdir yetkisini kullanırken sebeplerini ve sonucunu açıkça ortaya koyabilmelidir. Bu şekilde idare tarafından takdir yetkisi kullanılırken keyfi davranılmadığı ortaya konularak yetkinin hukuka uygunluğu denetlenebilmektedir.¹⁰⁸

2.3. Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Kapsamında Sunulan Destekler

Kentsel dönüşümün sadece fiziksel bir dönüşüm olmaması toplumsal ve ekonomik boyutlarının da olması, dönüşüme uğrayacak alanlarda yaşayan vatandaşların belli olanaklardan yararlanmalarını sağlamaktadır. Zira yapılarının riskli olduğunun tespiti ile artık o yapıda yaşamaları mümkün olmadığından başka bir yere geçmeleri için kira desteği veya yapılarını dönüştürmek için gerekli inşaat maliyetini karşılayabilmek için kredi desteği almaları gerekecektir. Bu şekilde ekonomik olarak desteklenmeleri ile kentsel dönüşüm uygulamalarının gerçekleştirilmesine daha fazla rıza gösterecek ve anlaşma yoluyla yapılarını tahliye etmeleri daha kolay olacaktır. Zira vatandaşların bu noktadaki

¹⁰⁶ Halil Kalabalık, “İdare Hukukunda Takdir Yetkisi Kavramı ve Benzer Kurumlarla Karşılaştırılması”, **Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C.1, S.1, Ankara, 1997, s. 206.

¹⁰⁷ Halil Kalabalık, a.g.m., s. 209.

¹⁰⁸ Kemal Gözler – Gürsel Kaplan, a.g.e., s. 334.

kaygısı genellikle başka bir yerde nasıl yaşayabilirim kiramı nasıl karşılarım veya binamı dönüştürmeye yetecek parayı nasıl temin ederim şeklinde olmaktadır. Bu haklı kaygı onları riskli yapılarında oturmaya devam etmeye, kentsel dönüşüme direnç göstermeye itmektedir. Bu nedenle kentsel dönüşüm uygulamalarının başlamasıyla yapı maliklerine, kiracılara ve diğer sınırlı ayni hak sahiplerine yapılacak kira yardımı, yapılarının güçlendirilmesi veya yeniden yapılması için verilecek kredi desteği, yıkım ve taşınma masraflarını karşılamak için verilecek kredilerde faiz desteği sunulması şeklindeki imkanlar kentsel dönüşümün başlatılması için önemlidir. Bu şekilde hem vatandaşlar hem de kamu otoriteleri üstüne düşen yükümlülükleri yerine getirerek riskli yapı ve alanların dönüşümü ile kentsel gelişime katkı sağlayacaktır.

2.3.1. Kira Yardımı

Kentsel dönüşüm süreçlerinde maliklerin geçici olmak şartıyla başka bir işyeri veya konuta taşınmaları sebebiyle oluşan kira giderlerinin karşılanması sağlanarak mağdur olmalarının engellenmesi için kira yardımı yapılması öngörülmüştür. Kira yardımı Dönüşüm Projeleri Özel Hesabından karşılanmak üzere Kentsel Dönüşüm Başkanlığınca yapılmaktadır.

Kira yardımı için yapının veya alanın uzlaşma ile boşaltılması gerekmekte; buralarda taşınmazları olan hak sahiplerine tahliye ya da yıkım sürecinden başlayacak şekilde Kentsel Dönüşüm Başkanlığınca belirlenecek süre boyunca kira yardımı bulunmaktadır. Kira yardımının süresi, riskli olarak ilan edilen alan haricindeki riskli yapılar için 18 ay; rezerv yapı ve riskli alan olarak ilan edilen yerlerdeki yapılar için ise en fazla 48 ay olacak şekilde ilgili kurum tarafınca belirlenmektedir (6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği 16/1. madde).

6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği'ndeki düzenlemeye göre TOKİ veya idare, Kanun kapsamındaki uygulamalarda kendi bütçelerinden kira yardımı yapabilmektedir. Bu kapsamda 5393 sayılı Belediye Kanunu'nda kentsel dönüşüm uygulamaları için kira yardımı ile ilgili özel bir hüküm bulunmasa da yerel yönetimlerin

genel yardım yetkileri kapsamında meclis kararı olarak taşınma veya kira bedeli olarak hak sahiplerine kira yardımında bulunabilmektedir.

Kira yardımı, riskli yapıda veya kentsel dönüşüm uygulama alanında riskli yapılar için istenen bilgi ve belgelerin tamamlanması halinde ikamet edilen taşınmaz için bireysel başvuru yapılmakta; riskli alanlardaki kentsel dönüşüm uygulamaları için ise kurumun vereceği karara bağlı olarak kira yardımı yapılmaktadır. Yani riskli alandaki uygulamalar için hak sahiplerinin bireysel başvuruları yerine söz konusu alanda alınmış bir genel kira yardımı kararı var ise tüm hak sahiplerine kira yardımı ödemesi yapılmaktadır.

2.3.2. Kredi Faiz Desteği

Kentsel dönüşüm uygulamalarının yapılması için gereken masrafların karşılanması amacıyla devlet veya özel bankalardan çekilen kredilerde faizin hiç uygulanmaması veya düşük tutarlara uygulanmasıdır. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ile belirli bankalar arasındaki protokole bağlı olarak bankaların verdiği kredilere ilişkin olarak hak sahiplerine faiz desteği sağlanmaktadır.

Faiz desteğinden yararlanabilen hak sahipleri, dönüşüme uğrayacak yapıdaki bağımsız bölümlerin malik, kiracı ve sınırlı ayni sahipleridir (*6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği 16/1. madde*). Faiz desteğinden, kentsel dönüşüm projesi uygulayacak olan idare de İller Bankası veya diğer bankalardan kullanacağı krediler kapsamında faydalanabilmektedir.

Maddenin devamında kentsel dönüşüm faaliyetleri kapsamında yapılacak veya edinilecek konut ve işyerlerine ilişkin olarak, idareler için İller Bankası olmak üzere bankalardan kullanılacak kredilere Cumhurbaşkanınca belirlenen oranlarda faiz desteği verilebileceği düzenlenmiştir. Yani bankalarca kentsel dönüşüm uygulamaları için verilecek kredilere uygulanacak faizin tamamı veya bir kısmı Dönüşüm Projeleri Özel Hesabından karşılanacaktır (*6306 sayılı Kanun 7/6. madde*). Bu işlemlere ve verilecek desteğe ilişkin usul ve esaslar Cumhurbaşkanınca belirlenmektedir.

Faiz desteğinden faydalanabilmek için riskli yapının tahliye veya yıkım tarihinden itibaren en geç  yıl içinde evre, ehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ile protokol imzalamış bankalardan birine başvurulmalıdır *(6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği 16/6. madde)*. 6306 sayılı Kanun kapsamında hak sahipleri kira ve faiz desteğinden birlikte yararlanamayacağı için hangi desteklemenin kendileri için daha elzem olduğu konusunda seçeneklerden birini tercih etmeleri gerekmektedir.

2.3.3. Konut, İşyeri ve Yapım Kredisi

6306 sayılı Kanun'un 6/3. maddesi gereği kentsel dönüşüm uygulamaları esnasında riskli yapısından anlaşma yoluyla tahliye edilen, yapısı yıktırılan veya kamulaştırılan malik, kiracı veya sınırlı ayni hak sahiplerine dönüşüm projeleri özel hesabından kredi verilebilmesi riskli yapıda en az bir yıldır ikamet etme şartına bağlanmıştır. Bu kişiler konutunu veya işyerini kendi imkânları ile yapmak istiyorlarsa bunun için de ayrıca kredi verilebilmektedir.

Konutunu ve işyerini kendi imkânları ile yapmak isteyenler kredi almak istiyorlar ise faiz desteğinde olduğu gibi riskli yapının tahliye veya yıkım tarihi itibarıyla en geç bir yıl içinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ile protokol imzalamış bankalardan birine başvurmalıdır.

İlgili kurumca konut veya işyerinin yapımı için verilecek yardımda yapım maliyet bedelinin ne şekilde hesaplanacağı 6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği 13/3. maddesinde düzenlenmiştir.

6306 sayılı Kanun 5/1. maddesinde“...Anlaşma ile tahliye edilen yapıların maliklerine, kiracılarına ve yapıda ikamet etmek şartıyla sınırlı ayni hak sahiplerine geçici konut veya işyeri tahsisi ya da kira yardımı ve yapım için yardım yapılabilir.” şeklinde bir düzenlemeye yer verilerek yardımın usul ve esaslarının Cumhurbaşkanınca belirleneceği düzenlenmiş; yapım için yardım hususu konut yapım kredisinden ayrı olarak düzenlenmiştir.

Dönüşüm Projeleri Özel Hesabı Yönetmeliği 16/1-ç maddesi gereği konutunu veya işyerini kendi edinmek isteyenlere açılan kredinin tamamı, kredi sözleşmesine istinaden gerekli ipotek tesis ve tescil işlemlerinin yapılmasını takiben hak sahibinin hesabına aktarılır; kredi kullananların zorunlu deprem sigortası ve tüm riskleri içeren konut/işyeri sigortası ile sözleşmenin imzalanmasından itibaren geri ödeme süresi sonuna kadar hayat sigortası yaptırması zorunludur.

Riskli alan ve rezerv yapı alanı dışında olmak şartıyla teknik raporla güçlendirilebileceği tespit edilen yapılar için, Kentsel Dönüşüm Başkanlığı dönüşüm projeleri özel hesabından güçlendirme kredisi de verilebilmektedir (6306 sayılı Kanunun 6/8. maddesi).

Özel hesaptan kredi kullanmak isteyen hak sahiplerinin, bulundukları yerdeki Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüklerine başvurması gerekmektedir. Hak sahiplerince bankalardan kullanılacak krediler konut finansmanı amaçlı kredilerden sayılmaktadır (6306 sayılı Kanunun 7/6. maddesi).

2.3.4. Atık Yönetimi

Kentsel dönüşüm uygulamaları sırasında yapıların yıkılması, onarılması gibi işlemlerde yüksek oranda yıkıntı atığı oluşmaktadır. Bu atıkların çevreye zarar vermemesi için geri dönüştürülmesi, doğal kaynakların korunması yönüyle iyi yönetilmesi gerekmektedir.

Atık Yönetimi Yönetmeliği 4. Maddesi gereği “...istenmeyen, çevreye atılan veya bırakılan ya da atılması zorunlu olan herhangi bir madde veya materyale...” atık denilmektedir.

Dünya üzerinde doğal kaynakların sınırlı olması, zaten sınırlı olan kaynakların gelecekte insan ihtiyaçlarını karşılayamayacağı riski, mevcut kaynakların verimli kullanılmasını ve atıkların etkin yönetimini gerekli kılmaktadır.¹⁰⁹

Kentsel dönüşümde en çok ilişkilenen sektör olan inşaat, yapımdan sona ermesine kadarki süreçte birçok sektörü etkilemektedir. Bu süreçte inşaat yapılırken daha çok yenilenemeyen kaynaklar kullanılmakta ve bu da fazlasıyla atık oluşturmaktadır. Bu sebeple yaşam alanlarının sürdürülebilir yapılardan oluşması; planlama, yapım ve yıkım

¹⁰⁹ Begüm Öktem, “Atık Yönetiminde Entegre Uygulama”, **Batman Üniversitesi Yaşam Bilimleri Dergisi**, C. 6 S. 2/1, Batman, 2016, s. 135-147.

aşamalarında ekolojik, sosyal ve çevresel konularla uyumlu sürdürülebilir projelerin yürütülmesi gerekmektedir.¹¹⁰

Kentsel dönüşüm uygulamalarında ekonomik, sosyal ve mekânsal sorunların dikkate alınmaması halinde uygulama yapılan alanın yıllar sonra tekrar çöküntü haline gelmesi muhtemeldir. Bu sebeple bu alanlarda kentsel dönüşüm uygulamaları proje aşamasından başlamak üzere projeleri uygulandıktan sonra da bina, altyapı, çevre gibi konularda sürdürülebilir olması gerekmektedir.¹¹¹

Kentsel dönüşüm uygulamaları esnasında ortaya çıkan atıkların yönetiminde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının görev ve sorumluluğu bulunmaktadır. Merkezi yönetim haricinde yerel yönetimlerden de yıkıntı atıkları konusunda atıkların taşınması, depolanması, değerlendirilmesi noktasında büyükşehir belediyelerinin; hafriyat toprağı inşaat ve yıkıntı atıkları taşıma izin belgelerinin düzenlenmesi noktasında ise büyükşehir belediyelerine bağlı ilçe belediyelerinin görev ve sorumluluğu bulunmaktadır.

Yıkım ruhsatını verme görevi nedeniyle atık yönetiminde ilçe belediyelerinin görevlerinin daha çok olduğu söylenebilir. Çünkü yıkım sürecinde yapım sürecinden daha fazla atık oluştuğundan iyi bir atık yönetimi, kaynakların verimli bir şekilde değerlendirilerek sürdürülebilir çevresel koruma gerçekleştirilebilmesi mümkündür.

Yapıların yıkımı ile yıkım sonrası oluşan atık yönetimi belli işlemleri gerektirmektedir. Öncelikle tehlikeli atıklar temizlenmeli; daha sonra beton, ahşap, metal vb. yapı malzemeleri tasnif edilmeli; tasniften sonra yapı malzemeleri geri dönüşüm için ayrılmalıdır. Bu süreçlere bağlı olarak yapıların yıkımı sonunda oluşan atık malzemeler geri dönüşüm ve yeniden kullanım için atık yönetim sistemine dahil edilmelidir.¹¹²

¹¹⁰ Rasime Pamuk – Murat Kuruoğlu, “İnşaat Sektöründe Sürdürülebilirlik ve Bina İnşaatlarında Evrensel Uygulama Örnekleri”, **Beykent Üniversitesi Fen Ve Mühendislik Bilimleri Dergisi**, C.9, S.1, 2016, s. 161 -177.

¹¹¹ Mehmet Ertaş – Özge Bayındır, a.g.m. s. 1.

¹¹² Gültekin Güllü, “Kentsel Dönüşüm Atıkları Yönetim Modeli”, **İstanbul Sabahattin Zaim Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Dergisi**, S.3, İstanbul, 2022, s. 163.

Yıkımdan önce yıkılacak yapıda asbest olup olmadığına dair inceleme ve analiz yapılmalıdır. Asbest veya insan sağlığı için başkaca zararlı maddeleri içeren parçalar yıkımdan önce yapıdan sökülerek ayrı bir yerde toplanıp yok edilir. Aynı şekilde yıkım ile etrafa yayılacak ve havayı kirletecek toz ile yıkım esnasında oluşacak gürültü sebebiyle oluşacak ses kirliliğinin en aza indirilmesi için de gerekli tedbirler alınmalıdır (*Binaların Yıkılması Hakkında Yönetmelik*).

Belediyeler tarafından yıkım ruhsatı düzenlenmeden önce çevresel önlemler, iş sağlığı ve güvenliği, atıklar ve bu atıklara ne yapılacağı; tehlikeli atıkların nasıl yönetileceği planlandıktan sonra, yıkım raporu hazırlanmakta ve yıkım ruhsatı verilmektedir (*Binaların Yıkılması Hakkında Yönetmelik 7. madde*).

Atıkların Düzenli Depolanmasına Dair Yönetmelik ve Hafriyat Toprağı, İnşaat ve Yıkıntı Atıklarının Kontrolü Yönetmeliği'ne göre Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının gerekli koordinasyonu sağlamak; idari tedbir ve önlemleri almak; geri dönüşümü teşvik etmek, her aşamada kontrol ve denetim yapmak şeklinde görevleri bulunmaktadır. Aynı şekilde Büyükşehir Belediyeleri depolama sahaları kurmak/kurdurmak; geri kazanım tesisleri kurmak/kurdurmak, denetim/kontrol ve yaptırım; ilçe belediyeleri ise yıkım ruhsatı ve inşaat ruhsatı vermek; atık taşıma belgelerini vermek; yıkıntı atığı ve hafriyat kayıtlarını tutmak şeklinde görev ve sorumluluğu bulunmaktadır.¹¹³

¹¹³ Atıkların Düzenli Depolanmasına Dair Yönetmelik Hafriyat Toprağı, İnşaat ve Yıkıntı Atıklarının Kontrolü Yönetmeliği : (<https://www.mevzuat.gov.tr>) erişim tarihi 27.06.2024.

2.3.5. Muafiyet Şartları

6306 sayılı Kanun'un 7/9-c maddesinde genel olarak dönüşüme ilişkin yapılan işlemlerde noter harcı, tapu harcı, belediyelerce alınan ücret ve harçlar, veraset ve intikal vergisi, damga vergisi, döner sermaye ücreti ve diğer ücretler ile malik kiracı işyeri sahibi ve en az bir yıldır ikamet eden sınırlı ayni hak sahiplerinin dönüşüm uygulamaları için kullandıkları kredilerde banka ve sigorta işlemlerinden doğacak vergilerde muafiyet uygulanmaktadır. Bu muafiyet; müteahhit, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Kentsel Dönüşüm Başkanlığı, TOKİ, İller Bankası veya başka bir idare ile bunların iştirakleri olan kurumlar fark etmezsin dönüşüm uygulamalarını yürüten her kurum için uygulanmaktadır.

Muafiyet koşullarında konut ve işyerinin yapı alanı dikkate alınmaktadır. Öyle ki riskli yapının yer aldığı parsel ile boş parseller birleştirilerek tek parsel haline getirilirse riskli yapının bulunduğu parsel ile birleşme sonucu belirlenen parsel alanı birbirine oranlanarak tespit yapılmaktadır.

Doğal afetler sebebiyle yapıları yıkılan kişiler tarafından yapının kendi yerinde veya kamu kuruluşlarınca gösterilen başka yerlerde inşa edilen yapılar ile afet riski olan ve bu riskin tespit edildiği yapıların malikleri veya kamu kurumları tarafından, kamu kuruluşlarınca gösterilen yerlerde inşa edilen yapılarda bina inşaat harcından muafiyet bulunmaktadır (2464 sayılı *Belediye Gelirleri Kanunu ek 2/2. maddesi*). Yine aynı şekilde kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılacak veya yaptırılacak yapılar ile dönüşüm proje alanlarında yıkılarak yeniden yapılacak tekil yapılarda alınması gereken vergi, resim ve harç bedellerinin dörtte biri tahsil edilmektedir (5393 sayılı *Kanun 73/6.madde*).

Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında TOKİ dönüşümü gerçekleştirecek kurum ise; bina inşaat harcından istisna tutulmaktadır. Bunun yanında kayıt suret harçları ile imarla ilgili harçlar minimum değerden alınmaktadır (2985 sayılı *Toplu Konut Kanunu ek 9/2. maddesi*).

2.3. Riskli Yapılarda Dönüşüm Süreci

6306 sayılı Kanun’a göre riskli yapı; riskli alan içinde olsun veya olmasın ekonomik ömrünü tamamlamış olan ve yıkılma riski veya ağır hasar görme riski taşıdığı tespit edilmiş olan yapılardır.

Bir yapının riskli alan içerisinde olması riskli yapı olduğu anlamına gelmemektedir. Riskli alanda olsa bile, ekonomik ömrünü tamamlamış olmalı ya da yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığına tespit edilmiş olması gerekmektedir. Yapının yıkılma veya ağır hasar görme riski altında olduğunun tespiti kolayca yapılabilecekken ekonomik ömrünü tamamlamış olduğunu kabul etmek ancak objektif kriterleri taşıması halinde mümkün olabilecektir.

Riskli yapının tespit edilerek güçlendirilmesi veya yıkılarak yerine yeni bir yapı inşa edilmesi şeklinde yürütülen kentsel dönüşüm uygulamaları, afet riski altındaki yapıların dönüşümü ile birlikte o çevrede yaşayan insanların sağlık ve yaşam hakkını da koruyan bir süreçtir. Kentsel dönüşüm uygulamalarının amaçlarından biri olan yaşama hakkı kapsamında ¹¹⁴ kentsel dönüşüm uygulanırken kişinin sağlıklı bir çevrede yaşamasının ilk adımı, maliki olduğu yapının riskli olup olmadığının tespit edilmesidir. Yapının güçlendirilmemesi halinde tahliye ve yıkım aşamasına geçildiğinde mülkiyet hakkının ihlal edilme ihtimali bile olsa temel hakların kamu yararı gerektirdiğinde sınırlandırılabilmesi anlayışı doğrultusunda¹¹⁵, riskli yapı malikinin, o yapıda can ve mal kaybına uğrama tehlikesi karşılığında mülkiyet hakkının kısıtlanması üstün yarar¹¹⁶ olarak kabul edilebilir ölçüdedir.

6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği’nin 7/1. maddesinde “*Riskli yapılar, Ek-2’de yer alan Riskli Yapıların Tespit Edilmesine İlişkin Esaslara göre ve Başkanlıkça*

¹¹⁴ Serkan Kızılyel, “Yaşam Hakkı: AİHM Kararları ve İdari Yargı Uygulaması”, **Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, S.18, 2014, s. 270-284.

¹¹⁵ Kemal Gözler, “Anayasa Değişikliğinin Temel Hak ve Hürriyetlerin Sınırlandırılması Bakımından Getirdikleri ve Göttürdükleri: Anayasanın 13’üncü Maddesinin Yeni Şekli Hakkında Bir İnceleme”, **Ankara Barosu Dergisi**, S.4, 2004, s. 53-67.

¹¹⁶ Ilgın Özlüer Özkaya, “6306 Sayılı Kanun Kapsamında Riskli Alanlarda Riskli Olmayan Yapıların Durumu”, **Ankara Barosu Dergisi**, S. 1, 2018, s. 250.

geliştirilen/belirlenen elektronik yazılım programı kullanılarak tespit edilir. Riskli yapı tespiti; kendi başına kullanılabilen, üstü örtülü ve insanların içine girebilecekleri ve insanların oturma, çalışma, eğlenme veya dinlenmelerine veya ibadet etmelerine yarayan yapılar ile hayvanların ve eşyaların korunmasına yarayan yapılar hakkında yapılır. İnşaat halinde olup ikamet edilmeyen yapılar ile metrukluk veya başka bir sebeple statik bakımdan yapı bütünlüğü bozulmuş olan yapılar riskli yapı tespitine konu edilmez." şeklinde bir düzenlemeye yer verilerek riskli yapı tespitinin usulü belirlenmiştir.

Riskli yapı tespiti ihtiyacı duyulan yapılar hali hazırda belli amaçlarla kullanılan, ikamet edilen veya ilerde kullanılacak olan yapılardır. Bunun dışında henüz inşaatı bitmemiş ya da terk edilerek artık kimse tarafından kullanılmayan yapılar ile bir şekilde bozulmuş ve yıkılmış olan yapılar için riskli yapı tespiti yapılmamaktadır.

6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği'nin 7/2-b maddesine¹¹⁷ göre malikler tarafından yapılmayan riskli yapı tespitinin idare tarafından yapılması halinde de oluşacak masraflardan malikler payları oranında sorumlu tutulacaktır.

6306 sayılı Kanun'a göre kentsel dönüşüm uygulamalarına başlanması için, ilk önce mevzuata uygun bir şekilde yapının riskli olup olmadığının tespiti yapılmalıdır. Risk tespiti talebi yapı maliklerince sunulabileceği gibi ilgili idarece resen yapılabilmesi mümkündür. Bu durumda riskli yapı tespitine ilişkin mühendislik hizmetleri ve diğer masraflar, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından belirlenen tutarlar üzerinden hesaplanmaktadır.

Riskli yapı tespitini isteme konusunda yapı malikleri veya kanuni temsilcileri öncelikli yetkilidir.¹¹⁸ Kat irtifakı veya kat mülkiyeti söz konusu ise maliklerin beşte dördünün kararı ile; arsa paylı tapu var ise arsa payı sahibinin talebi ile; arsa üzerindeki

¹¹⁷ "Başkanlıkça/İdarece resen yapılabilmesi gibi süre verilerek maliklerden veya kanunî temsilcilerinden de istenebilir. Verilen süre içinde yaptırılmadığı takdirde, tespitler Başkanlıkça veya İdarece yapılır veya yaptırılır. Başkanlık, belirlediği alanlardaki riskli yapıların tespitini süre vererek İdareden de isteyebilir. Malikler tarafından yaptırılmadığı için Başkanlık veya İdare tarafından yapılan veya yaptırılan riskli yapı tespitinin masraflarından malikler hisseleri oranında sorumludur."

¹¹⁸ Sadık Semih Kayhan, **Pratik Bilgiler ve Çok Sorulanlarla İmar Hukuku**, İstanbul, 2015, s. 173.

yapının sahibi ile arsa payı sahibi farklı kişiler ise tapuda lehine şerh olan tarafça riskli yapı tespiti yaptırılabilir. Riskli yapı tespiti isteminde bulunabilecek yapı malikinin tek kişi olması halinde o yapı aile konutu ise malikin eşinin de tespit isteminde bulunup bulunamayacağı; kentsel dönüşüm süreçlerini yürütüp yürütemeyeceği sorunu çıkmaktadır.¹¹⁹

Riskli yapı tespiti elektronik yazılım sistemi üzerinden yapılabilir. Kentsel Dönüşüm Başkanlığınca belirlenmiş lisanslı kuruluşlara riskli yapı tespiti yaptırılmakta ve tespit sonunda hazırlanan rapor Kentsel Dönüşüm Başkanlığı ya da ilgili idareye bildirilmektedir

Riskli yapı tespitinin lisanslı kuruluşça yapılmasından sonra düzenlenen raporlar Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü tarafından incelenmektedir. Herhangi bir eksikliğin olmaması halinde on iş günü içinde Müdürlük tarafından yapının beyanlar hanesine riskli yapı şerhi düşmesi için Tapu İdaresine bildirilmektedir (6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği 7/4. maddesi).

Yapı malikleri veya kanuni temsilcileri tarafından riskli yapı tespitine karşı on beş gün içerisinde itiraz edilebileceği 6306 sayılı Kanun'un 3/1. maddesinde düzenlenmiştir. Kanun'da itiraz hususu Başkanlık veya idare tarafından yapılan tespit için düzenlenmişken 6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği 7/4. maddesinde ise böyle bir ayrıma gidilmeden riskli yapı tespitine itiraz usulü düzenlenmiş olup herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir. Ancak bu durum uygulamada sorun yaratmamakta maliklerce yaptırılan riskli yapı tespitlerine de itiraz edilebilmektedir.

¹¹⁹ Yargıtay 2. HD. 10.11.2014 tarihli, 2014/14098 Esas ve 2014/22221 Karar sayılı karşı oy yazısında "...üzerindeki bina "riskli yapı" olduğu gerekçesiyle yıkılarak "arsa" haline gelmiş olan ve Bakanlığın talebiyle tapu müdürlüğünce re'sen kat mülkiyeti kütüğünden terkin edilip malikleri adına payları oranında tescil edilmiş olan taşınmazdaki davacının eşine ait olan ve üzerinde daha önce, aile konutu olduğuna ilişkin tasarruf hakkını yasaklayıcı nitelikte şerh (Tapu Sicil Tüzüğü m.49/c) konulmuş bulunan arsa payının... hak sahibi olan davacının eşinin hareketsiz kalması durumunda, bu pay elden çıkabilecek, dolayısıyla davacı eş, Türk Medeni Kanununun 194'ncü maddesinin "aile konutuna" sağladığı korumadan yararlanamamakla..." (karararama.yargitay.gov.tr) ; erişim tarihi 26.06.2024.

6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği 7/5. maddesine göre riskli yapı tespitine karşı yapılacak itiraza ilişkin on beş günlük süre tapu müdürlüğünün kayıtlara riskli yapı şerhini düşmesi ve gerekli işlemleri tamamlaması ile yapılacak tebligattan itibaren başlamaktadır.

Türk Medeni Kanunu'nda birlikte mülkiyet konusu, elbirliği mülkiyeti ve paylı mülkiyet olarak ayrı ayrı düzenlenmiştir. Elbirliği mülkiyetinde birden fazla malik, Kanun veya Kanun'da düzenlenmiş olan sözleşmeler kapsamında oluşan bir topluluğa tabi olarak taşınmaz üzerinde birlikte maliktir (4721 sayılı TMK 701. maddesi). Yani elbirliği mülkiyetinde maliklerin payları bulunmamakta mülkiyet hakları taşınmazın tamamına uygulanmaktadır. Paylı mülkiyette ise birden fazla malik, bölünmüş olmayan bir malın tamamına payları oranında maliktir (4721 sayılı TMK 688. maddesi).

Bir taşınmaz üzerinde paylı mülkiyet hali söz konusu olduğunda TMK gereğince paydaşların yönetim yetkileri bulunmaktadır. Bu yetkiler paydaşların yapacağı bir sözleşme ile değiştirilebilmektedir. Ancak sözleşme yapılmamışsa Kanun kapsamında paylı mülkiyetteki paydaşların yetkileri şu şekildedir:¹²⁰

- TMK 689. madde gereği zorunlu ve ivedi yönetim işleri paydaşlardan her biri tarafından yapılabilir.

- TMK 690. madde gereği olağan yönetim işleri paydaşların her biri tarafından yapılabilir.

- TMK 691. madde gereği önemli yönetim işleri paydaş çoğunluğu ile karar alınarak yapılabilir.

- TMK 692. madde gereği olağanüstü yönetim işleri paydaşların oybirliği ile alınacak karar ile yapılabilir.

¹²⁰ Mustafa Kemal Oğuzman Özer Seliçi Saibe Oktay Özdemir, **Eşya Hukuku: Zilyetlik-Tapu Sicili, Taşınmaz ve Taşınır Mülkiyeti, Kat Mülkiyeti, Sınırlı Ayni Haklar**, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2018, s.313.

Türk Medeni Kanunu 693/3. maddesi ile de bölünemeyen ortak menfaatlerin korunması için paydaşlardan her birine diğer paydaşları temsilen tek başına hareket etme yetkisi verilmiştir.¹²¹

Riskli yapı tespiti ve devamında yapının yıktırılması ile yeniden yapılması işlemleri olağanüstü yönetim işi sayılması gerektiğinden bunlara ilişkin oybirliğiyle karar alınması gerektiğini ileri süren görüşler de mevcuttur.¹²² Birlikte mülkiyet hallerinin olduğu yapılarda can ve mal güvenliğinin tehlikede olması, bütün malikler için ortak bir sorundur. Her malik yaşadığı binanın güvenlik açısından riskli olup olmadığının tespitini isteyebilmelidir. Risk tespitinin herkesi ilgilendiren ortak bir yararı içermesi sebebiyle her bir malikin yapının riskli olup olmadığının tespiti için başvuru yapma yetkisinde olduğu kabul edilmelidir.¹²³

Yapının riskli olup olmadığının tespiti, taşınmazın korunması, can ve mal kaybının önlenmesi amacıyla yapıldığından taşınmazın birlikte mülkiyete tabi olduğu hallerde bu amaç maliklerin ortak yapısının menfaatinin korunmasını sağlayacaktır. Yani maliklerin riskli yapı tespitini istemesi diğer maliklerin de lehine bir durum olup ortak bir amaç taşımaktadır. Bu sebeple paylı mülkiyet halinde TMK 693/3. maddesi, elbirliği mülkiyeti halinde ise TMK 702/4. maddesi gereği paydaşların her birinin riskli yapı tespit işlemini yaptırmaya yetkili olduğu¹²⁴ kabul edilmelidir.

Riskli yapı tespiti işleminin sonucunda düzenlenecek rapora göre yapının yıktırılıp yeni bir bina inşa edilmesinin gerekmesi olağanüstü bir durum olduğundan riskli yapı tespitinin paylı mülkiyete tabi maliklerin oybirliği ile alacakları bir karara dayanması; aynı durumda elbirliği mülkiyeti halinde de ancak tüm paydaşlarca birlikte oy birliği ile bir

¹²¹ Mustafa Kemal Oğuzman- Özer Seliçi- Saibe Oktay Özdemir, a.g.e., s. 314.

¹²² Yeşim Beyazkılıç, **Kentsel Dönüşümün Özel Hukuk Alanında Getirdiği Sorunlar**, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2017, s. 51.

¹²³ Pınar Ağca Toplandı, **Birlikte Mülkiyette Ortak Menfaati Koruma Yetkisi**, Yetkin Yayınları, Ankara, 2017, s. 166.

¹²⁴ Didem Akbey Erdidal, **Riskli Alan, Riskli Yapı Tespiti ve Hukuki Sonuçları**, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2020, s.53.

karar alınması gerektiği¹²⁵ TMK 702/2. maddesi gereği öncelikle oybirliğiyle alınmış bir kararın olması gerektiği¹²⁶ şeklinde görüşler de bulunmaktadır.

Riskli yapı tespitinde bulunulacak yapıda paylı mülkiyet söz konusu ise TMK 688 ve devamı maddeleri göz önünde bulundurulacaktır. Buna göre TMK 689. maddesi uyarınca paydaşların paylı mülkiyetten “*yararlanma, kullanma ve yönetime ilişkin konularda*” kendi aralarında anlaşarak oybirliği ile Kanun’daki düzenlemelerden farklı olarak karar alabilecekleri öngörülmüştür. Ancak paylı mülkiyete konu yapının değerinin korunması ve kullanıma devam edilmesinin sağlanması için zorunlu olan yönetim işlerini yapma yetkisi (güçlendirme gibi) ile bir zarar riskinden korunmak veya zararın artmasını engellemek için acilen yapılması gereken işlemlerin tüm paydaşlar adına yapılabilmesi yetkisinin sınırlandırılması veya kaldırılması yönünde oybirliği bile olsa karar alınamamaktadır (4721 sayılı TMK 689/1.maddesi son cümle). Buradan anlaşılmaktadır ki, tek bir malik de yapının bir zarar tehlikesinden veya zararın artmasının önlenmesi için zorunlu işleri yapmak ve mahkemeden gerekli önlemlerin alınmasını isteme yetkisine sahiptir.

TMK 701/1. maddesine göre elbirliği mülkiyetinde topluluk sebebiyle toplulukta bulunan kişilerin taşınmaz üzerinde malik olmaları söz konusu olduğundan maliklerin her birinin taşınmazın tamamı üzerinde hak ve yetkileri bulunmaktadır.¹²⁷ Elbirliği mülkiyetinde ortakların belirlenmiş payları bulunmamakta, aralarındaki ortaklık sona erinceye kadar ortak maliklerin ayrı ayrı hak ve yetkileri bulunmamaktadır. Bu durumda ortaklardan birinin tüm ortak malikler adına talepte bulunması diğer malikleri bağlayıcı olacaktır.

Uygulamada ise riskli yapının tespiti işlemleri için tek bir paydaşın talepte bulunması yeterli olmakta, oy birliği veya oy çoğunluğu ile alınmış bir karara ihtiyaç duyulmamaktadır. Zira yapının risk tespit işlemi, TMK 693/3. madde gereğince

¹²⁵ Yeşim Beyazkılıç, a.g.e., s. 51.

¹²⁶ Ergun Özsunay, a.g.m. s. 41.

¹²⁷ Yeşim Beyazkılıç, a.g.e., s. 52.

bölünemeyen ortak menfaatin korunması ya da TMK 689/2. madde gereğince zarar tehlikesinden veya zararın artmasından koruma işlemi olarak kabul edilmelidir. Yapının nasıl bir riskten korunması gerektiği ancak bu hususta bir tespit yapılırsa anlaşılabilecektir. Riskli yapı tespitinde yapıya bir zarar verilmeden numune alınarak inceleme yapılmaktadır. Yapının riskli olduğunun tespitiyle yıkılmasına ihtiyaç duyulması ve yerine yeniden bir bina inşa edilmesi sonraki aşamaları oluşturmaktadır.

TMK 704. maddesi ve KMK 15. maddesi uyarınca kat maliklerine ait bağımsız bölümler taşınmaz mülkiyeti sayılmaktadır. Bağımsız bölümün birlikte mülkiyet hallerine tabi olması durumunda bağımsız bölüm maliklerinden her biri yapılarının riskli olup olmadığının tespitine ilişkin işlemleri tek başına yapabilecektir.

KMK 16. maddesi gereği ana yapı tüm bağımsız bölüm maliklerine ait olduğundan bu kapsamda kat malikleri arasında paylı mülkiyet söz konusudur. Bu sebeple riskli yapı tespiti talebinde de kat mülkiyetine tabi malikler için paylı mülkiyette dikkate alınan karar alma usulü uygulanmalıdır. Paylı mülkiyet ilişkisine girmeye gerek kalmadan da KMK 19/1. maddesi gereğince her bir kat malikinin ana gayrimenkulün bakımını sağlama ve sağlamlığını koruma yetkisi bulunmaktadır. Bu düzenlemeden kat maliklerinin tek başına tespit yaptırmaya yetkili olduğu anlaşılmaktadır.

6306 sayılı Kanun kapsamında yapılan işlemlere bakıldığında mevcut uygulamalarda tek bir kat malikinin yapının riskli olup olmadığının tespiti için talepte bulunabildiği görülmektedir. Bunun için ayrı bir kat malikleri kurulu kararı alınması zorunluluğu bulunmamaktadır (6306 Sayılı Kanun 3/1. maddesi ve Uygulama Yönetmeliği 7/2.maddesi).

6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği'nin 7/2-a. maddesindeki ¹²⁸ düzenlemeye göre kat mülkiyeti kurulamayan arsa paylı tapunun olması halinde riskli yapı

¹²⁸ “Öncelikle yapı malikleri veya kanunî temsilcileri tarafından, masrafları kendilerine ait olmak üzere yaptırılır. Riskli yapı tespiti talebi, elektronik yazılım sistemi üzerinden yapılır. 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu uyarınca kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulmadığı için arsa paylı tapu var ise, arsa üzerinde fiilen bulunan yapının riskli yapı tespiti, yapının sahibi olan arsa payı sahibince yaptırılır. Arsa üzerindeki yapının başkasına ait olması ve bunun da tapu kütüğünde belirtilmiş olması halinde, riskli yapı tespiti lehine şerh olan tarafça yaptırılır.”

tespiti arsa payı sahibince yaptırılabilir. Burada dikkat edilmesi gereken arsa payı sahibi ile arsa üzerindeki yapının sahibinin farklı kişiler olmasıdır.¹²⁹ Böyle bir durum söz konusu olduğunda riskli yapı tespiti tapu kütüğünde belirtilen yapı malikince yaptırılacaktır.

Tapu kütüğünde farklı bir malik isminin geçmesi durumunda aile konutu şerhli yapılara tekrar değinmek gerekmektedir. Aile hukuku bakımından aile konutu “*eşler tarafından barınmak için sürekli olarak kullanılan ve aile yaşamının yoğunlaştığı oturma yeri*”¹³⁰ olarak tanımlanmıştır. Aile konutu TMK 194. maddesinde eşlerden birinin, diğer eşin açık rızası olmadan aile konutu üzerindeki hakları sınırlayamayacağı, aile konutuna malik olmayan eşin, tapu müdürlüğünden aile konutu şerhinin eklenmesini isteyebileceği düzenlenmiştir.

6306 sayılı Kanun aile konutu ile ilgili özel bir düzenleme yer almadığından riskli yapı tespitinin yapılması ile ilgili genel hükümlere bakılacaktır. Aile konutuna malik olmayan eşin hem riskli yapı tespiti talebinde bulunmak hem de riskli olduğuna dair karar verildikten sonra yapılması gereken işlemleri takip edebilmesi amacıyla TMK 195. maddesine dayanılarak aile konutu ile ilgili işlemlerin takibi için hâkimden kendisine yetki verilmesini isteme hakkı¹³¹ olduğu düşünülmektedir. Zira TMK 194/1. maddesinde eşler tarafından birbirlerinin aile konutu üzerindeki haklarını sınırlayamayacakları düzenlenmiştir. Bu durumda aile konutu üzerinde eşlerin eşit haklara sahip olduğu kabul edilmelidir. Ayrıca kanuna aykırı alınmış kararların veya yapılan işlemlerin varlığı halinde karar veya işlem hukuka aykırı olacağı için, söz konusu karar veya işlem geçersizlik olacaktır. Bu sebeple aile konutu üzerinde eşlerden her biri diğerinin rızası olmadıkça işlem yapamayacaktır.

6306 sayılı Kanun’un 7/2-a maddesi gereği riskli yapı tespitinin öncelikle malikler veya kanuni temsilcileri tarafından yapılabilmesi veya Kentsel Dönüşüm Başkanlığınca

¹²⁹ Didem Akbey Erdidal, a.g.e. s.52.

¹³⁰ Ömer Uğur Gençcan, **Mal Rejimleri Hukuku**, Yetkin Yayınları, Ankara, 2023, s. 200.

¹³¹ Şebnem Nebioğlu Öner, “Aile Konutunun Özellikleri, Unsurları, Koruma Süresi ve Korunma Nedenleri”, **TBBD**, S.97, 2011, s.133.

maliklere ya da ilgili idareye süre verilerek yaptırılmasının istenmesi mümkündür. Kentsel Dönüşüm Başkanlığının veya ilgili idarenin yapı maliki yerine riskli yapı tespiti yaptırırken kullandığı yetki TBK 41/1. madde uyarınca kamu hukukundan doğan bir temsil yetkisi olup bu temsil yetkisi¹³² kullanılırken 6306 sayılı Kanun hükümlerine dayanıldığından Başkanlık veya ilgili idare yapı maliki hesabına riskli yapının tespiti işlemini yapmaktadır.

6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği 6. maddesinde riskli yapı tespit işlemlerini yapabilecek kurumlar düzenlenmiştir. Buna göre;

- Kentsel Dönüşüm Başkanlığı,
- İlgili idare,
- Kentsel Dönüşüm Başkanlığı tarafından lisanslandırılan,
- “*Kamu kurum ve kuruluşlar,*
- *Üniversiteler,*
- *Sermayesinin en az yüzde kırkı kamu kurum ve kuruluşlarına ait olan şirketler,*
- *Depremden korunma, deprem zararlarının azaltılması ve deprem mühendisliğinin gelişmesine katkıda bulunmak gibi konularda faaliyet gösteren sivil toplum kuruluşları,*
- *29/6/2001 tarihli ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanuna göre Bakanlıktan izin belgesi almış yapı denetimi kuruluşları ile laboratuvar kuruluşları,*
- *27/1/1954 tarihli ve 6235 sayılı Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Kanunu uyarınca, inşaat, jeoloji ve jeofizik mühendisleri odalarına büro tescilini yaptırmış kurum ve kuruluşlar.*” riskli yapı tespiti yapabilmektedir.

Riskli yapı tespiti işlemlerinin masrafları, tespit ister malikler tarafından isterse idare tarafından yaptırılsın yapı maliklerince karşılanmaktadır. Riskli yapı tespiti talebi

¹³² Pınar Ağca Toplandı, a.g.e. s. 103.

sonrası yapı maliki ile işlemleri yapan lisanslı kuruluş arasında “*risk tespiti sözleşmesi*” düzenlenerek bu sözleşme kapsamında kuruluş, risk tespitini yapmak; yapı maliki ise bunun karşılığında ücretini ödeme borcunu yüklenmektedir.¹³³

6306 sayılı Kanun’da risk tespiti sözleşmesi veya şekil şartıyla ilgili açık bir düzenleme bulunmamaktadır. Ancak her iki tarafın karşılıklı ve birbirine uygun olarak irade açıklayarak borç altına girmeleri sözleşmenin kurulduğu anlamına gelmektedir. Bu anlamda risk tespiti amacıyla yapılacak bu sözleşmenin TBK’nin 502. maddesinde düzenlenen vekalet sözleşmesinin benzediği söylenebilir. Çünkü sözleşmenin tarafı olan lisanslı kuruluş, yapının riskli olup olmadığını tespit etme işini üstlenmektedir. Bunun karşılığında yapı maliki de yapılacak tespiti alma ve karşılığında bedelini ödeme yükümlülüğündedir. Bu sebeple sözleşme kapsamında lisanslı kurum gereken özeni göstermemiş veya yapıya zarar vermiş, malikini zarara uğratmışsa yapı maliki zararının giderilmesini isteyebilmektedir.¹³⁴ Risk tespiti sözleşmesi diye bir düzenleme olmadığından geçerli bir şekil şartı da bulunmamaktadır.

Yapı malikinin talebiyle başlatılan tespit sürecinde yapı maliki ile lisanslı kuruluş arasında ilgili idarenin müdahalesi olmaksızın sözleşme yapılmakta hatta tespit sonrası risk raporu düzenlenene kadar da idarenin herhangi bir etkisi olmamaktadır. Ancak risk tespit raporunun Kentsel Dönüşüm Başkanlığına tespiti yapan kuruluş tarafından gönderilmesi ile idare sürece dahil olmaktadır.

Risk tespiti yapan kuruluşlar her ne kadar Bakanlık tarafından lisanslandırılmışsa da nihayetinde risk tespitini bir ücret karşılığında yaptıklarından işlemleri ticari faaliyet olarak değerlendirilebilir (6102 sayılı *Türk Ticaret Kanunu* 20. maddesi). Ancak riskli yapı tespiti için sözleşme yapan yapı malikinin tüketici konumunda olması, yani bu tespiti ticari amaçla yapmaması durumunda tüketici işlemi sayılır (6502 sayılı *Tüketicinin*

¹³³ İshak Kamil Kisbet, **Kentsel Dönüşüm Hukukunda Riskli Yapı Tespiti**, XII Levha Yayıncılık, İstanbul, 2023, s.74.

¹³⁴ Fikret Eren, **Borçlar Özel Hükümler**, Yetkin Yayınları, Ankara, 2023, s. 724.; “*Vekalet sözleşmesi, TBK 502. ve devamı maddelerinde düzenlenmiş olup işi yüklenen tarafın sözleşmeden doğan borcu işi yaparken gereken özeni göstermesidir. Bu durumda özen yükümlülüğünün gereği gibi yerine getirilmediği ispat edilerek zararının tazminini istenebilir.*”

Korunması Hakkında Kanun 3. madde). Böyle bir durumda çıkacak uyuşmazlıkta miktar sınırına göre tüketici hakem heyetleri veya tüketici mahkemeleri görevli olacaktır.

Riskli yapı kararı verme yetkisine ilişkin 6306 sayılı Kanun'da açık bir düzenleme bulunmamaktadır. 6306 sayılı Kanun'un 3/1. maddesinde *"...Bu itirazlar, Başkanlığın talebi üzerine, üniversitelerce ilgili meslek disiplini öğretim üyeleri arasından görevlendirilecek dört ve Bakanlıkta/Başkanlıkta görevli üç kişinin iştiraki ile teşkil edilen teknik heyetler tarafından incelenip karara bağlanır."* hükmü bulunmaktadır. Bununla birlikte 6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği'nin 10/7. maddesinde *"...Teknik heyetçe alınan kararlar, teknik gerekçeleri belirtilerek yazılır; başkan ve üyelerce imzalanır. Tespiti yapan veya yaptıran İdareye teknik heyetçe alınan tüm kararlar, itiraz eden malike ise sadece nihai karar bildirilir."* gereği riskli yapı ile ilgili nihai kararın, teknik heyetin hazırladığı riskli yapı tespit raporu ile rapora yapılacak itirazların değerlendirilmesi sonucu yapılacak olan nihai tespit ile verilmiş olacağı anlaşılmaktadır.

Riskli yapı tespiti sonrasında lisanslı kurum veya kuruluşlarca düzenlenecek rapor Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü veya ilgili idare tarafından incelendikten; eksiklik var ise düzeltmeler de yapıldıktan sonra en geç on iş günü içerisinde taşınmazın tapu kütüğüne işlenmek üzere tapu idaresine bildirilmektedir (6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği 7/4. maddesi). Tapu kütüğünde riskli yapı şerhinin eklendiğine ilişkin tebligatın maliklere yapılması gerekmektedir.¹³⁵

Tebliğatin ne şekilde yapılacağı ile ilgili 6306 sayılı Kanun'un 3/2. maddesinde¹³⁶ riskli yapı tespit tutanağı taşınmazın kapısına asılmak; maliklere e-devlet üzerinden bildirilmek; muhtarlıkta ilan edilmek ve Kentsel Dönüşüm Başkanlığının internet sayfasında ilan edilmek üzere aynı anda dört ayrı yöntemle tebliğ edileceği düzenlenmiştir.

¹³⁵ Ergun Özsunay, a.g.m., s. 20.

¹³⁶ *"Riskli yapılar, tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilmek üzere, tespit tarihinden itibaren en geç on iş günü içinde Başkanlık veya İdare tarafından ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir ve aynı ve şahsi hak sahiplerine tebliğ yerine kaim olmak üzere, tespiti ilişkin bilgileri ihtiva eden tutanak yapıya asılır, maliklere e-Devlet Kapısı üzerinden bildirilir ve ilgili muhtarlıkta on beş gün süre ile ilan edilir. Riskli yapı tespit işlemi, muhtarlıkta yapılan ilan son günü aynı ve şahsi hak sahiplerine tebliğ edilmiş sayılır. Riskli yapılar, ayrıca Başkanlığın internet sayfasında on beş gün süre ile ilan edilir."*

6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği'nin 7/4. maddesinde “*Riskli yapı tespit işlemi, muhtarlıkta yapılan ilan son günü aynı ve şahsi hak sahiplerine tebliğ edilmiş sayılır.*” denilmekle tebliğ gününün dikkate alınacağı süre de belirlenmiştir.

Yasal düzenlemeler dikkate alınarak riskli yapı tespitlerine karşı muhtarlıkta yapılan ilanın son gününden başlamak üzere malik veya kanuni temsilcisi; malik vefat etmiş ise mirasçısı tarafından on beş gün içinde itiraz edilebilmektedir (6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği 7/5.maddesi).

Bu durumda yapı maliklerinin riskli yapı tespitine karşı itiraz hakkı ve itirazın reddi halinde de idari işlemin iptalini isteme hakkı bulunmaktadır. İtirazlar 6306 sayılı Kanun'da belirtilen hak sahiplerince süresi içerisinde taşınmazın bulunduğu yer Kentsel Dönüşüm Müdürlüğüne veya yetkili kılınan idareye yazılı olarak yapıldıktan sonra teknik heyet tarafından incelenerek karara bağlanacaktır. Riskli yapı tespitine konu taşınmazın bulunduğu ilde itirazları değerlendirecek bir teknik heyet oluşturulmamış ise yapılan itirazlar, taşınmazın bulunduğu yerdeki ilgili Müdürlük tarafından teknik heyet oluşturulan ildeki ilgili Müdürlüğe gönderilecektir (6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği 7/6.maddesi).

6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği 9/4. maddesi gereğince teknik heyet, ikisi inşaat mühendisi ve biri de jeoloji veya jeofizik mühendisi olacak şekilde üniversitelerden bildirilen dört üye ile Bakanlık/Başkanlık düzeyinde görev yapan üç üye ve üyelerin yedekleri ile birlikte yedi üyeden oluşmaktadır.

Riskli yapı tespitine yapılan itirazlar incelenirken rapora karşı sunulan itiraz sebeplerine bağlı kalınmadan inceleme yapılp; teknik yönden eksiklik tespit edilir ise düzeltme için rapor, düzenleyen kuruma/kuruluşa gönderilmektedir. Eksikliklerin giderilmesi veya herhangi bir eksiklik bulunmaması halinde yapının durumuna göre riskli ya da risksiz olmasına karar verilmektedir.¹³⁷

¹³⁷ Ergun Özsunay, a.g.m., s. 21.

Tespit raporunda yapının riskli olduğuna dair yapılan itiraz kabul edilip yapının risksiz olduğu tespit edilirse tapu kütüğündeki riskli yapı şerhinin silinmesi için bu husus tapu idaresine bildirilmektedir. Tam tersi durumda yani incelemede yapının riskli olduğunun tespit edilerek itirazın reddedilmesi halinde taşınmaz üzerindeki riskli yapı kaydı idari yönden kesinleşmiş olacaktır. Riskli yapı itirazının incelenmesi sonucunda yapının riskli olduğunun tespit edilmesi halinde taşınmazın tapu kütüğüne riskli yapı şerhi eklendikten sonra riskli yapı tespiti resmi işleme dönüştüğünden idari davaya konu olabilmektedir.¹³⁸ Bu durumda itirazın reddi şeklindeki karara karşı yapı malikleri veya kanuni temsilcileri tarafından idare mahkemesinde iptal davası açılabilecektir. Açılacak olan bu iptal davasında husumet Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'na yöneltilmelidir.¹³⁹

6306 sayılı Kanun'un 3. maddesinde yer alan *"Riskli yapı tespitlerine karşı maliklerce veya kanuni temsilcilerince on beş gün içinde itiraz edilebilir. "* hükmü ile riskli yapı tespitine itiraz etme yetkisi malikin takdirine bırakıldığından idari yoldan yapılan itiraz olmadan da riskli yapı tespitine karşı doğrudan iptal davası açılabilmektedir.

140

Riskli yapı tespit raporu veya tespiti yapılan itirazı inceleyecek teknik heyet tarafından verilecek karar kesin bir idari işlem niteliğinde olduğundan¹⁴¹ 6306 sayılı Kanun'dan kaynaklanan uyuşmazlıkların hukuki denetim yolu idari yargıdır.

Anayasa'nın 125/1. maddesinde yer alan *"idarenin her türlü eylem ve işlemlerine karşı yargı yolu açıktır"* hükmü gereği riskli yapı tespitine itiraz edilmeksizin doğrudan da yapı maliklerince tebliğden itibaren idari yargıda iptal davası açması mümkündür.

¹³⁸ Ergun Özsunay, a.g.m., s. 29.

¹³⁹ Ergun Özsunay, a.g.m., s. 30.

¹⁴⁰ Onur Kaplan, a.g.e. s. 90-91.

¹⁴¹ Melikşah Yasin, a.g.m., s. 132.

2577 sayılı İYUK'un 2/1-a maddesinde iptal davaları¹⁴² idari dava türünden biri olarak sayılmıştır. Riskli yapı tespiti için açılacak davada tespit işleminin yetki, şekil, sebep, konu veya maksat yönlerinden hangisi ya da hangileri bakımından hukuka aykırı olduğu; tespit yapılan yapının özgün durumuyla birlikte açıklanarak tespit işleminin iptalinin istenmesi mümkündür.

İptal davasının açılmasında kimlerin menfaatinin olduğu ve davacı olabilecekleri idari yargılama usulü sınırları içerisinde belirlemek gerekecektir. Buna karşın İYUK 31. maddesi gereği İYUK'ta hüküm bulunmayan hususlarda Hukuk Muhakemeleri Kanunu hükümlerinin uygulanacağı belirtilmiş ve ehliyet hususu da bunlar arasında sayılmıştır. Taraf ehliyeti hususu 6100 sayılı HMK 50 - 56. maddelerinde düzenlenmiştir. İdare hukuku bakımından davada taraf olunması için sahip olunması öngörülen tüm şartlar, objektif dava ehliyeti olarak tanımlanmaktadır.¹⁴³ Sübjektif dava ehliyeti hususu ise İYUK'un 2/1-a maddesinde menfaati ihlal edilenlerin iptal davası açabileceği şeklinde düzenlenmiştir. Her ne kadar objektif dava ehliyeti bakımından HMK hükümleri dikkate alınacaksa da davacı yönünden "menfaat veya hak ihlali" şeklinde sübjektif dava ehliyeti¹⁴⁴ yönünden İYUK hükümleri dikkate alınacaktır. Riskli yapı tespitine veya itiraz sonucunda verilen kararlara karşı dava ehliyeti yönünden kimlerin dava açmakla hukuki menfaati olduğu hem sübjektif hem de objektif dava ehliyeti yönünden mahkeme tarafından tespit edilecektir.

Kentsel dönüşüm uygulamaları veya riskli yapılar sebebiyle menfaati ihlal edilen herkesin dava açma ehliyetine sahip olabilmesi bakımından uygulamada malikle beraber orada kalan kiracı veya ayni hak sahibi kişilerin de dava açtığı görülse de buradaki kıstasın belirlenmesi gerekmektedir. Bir idari işlemde hukuki menfaati etkilenenleri, yargılama konusu içinde dava açma ehliyetleri olup olmadığını tespit edebilmek için kişinin yasal ve

¹⁴² "idari işlemler hakkında yetki, şekil, sebep, konu ve maksat yönlerinden biri ile hukuka aykırı olduklarından dolayı iptalleri için menfaatleri ihlal edilenler tarafından açılan iptal davaları".

¹⁴³ Gürsel Kaplan, "Danıştay Kararları ve İlgili Özel Yasal Düzenlemeler Çerçevesinde İdari Yargıda Ehliyet ve Husumet", **İÜHF**, C.69, S.1-2, 2011, s. 368.

¹⁴⁴ Gürsel Kaplan, a.g.m. s. 350.

güncel bir menfaatinin ihlal edilmiş olması gerektiği belirtilmektedir.¹⁴⁵ Öyle ki kentsel dönüşüm uygulamaları kapsamında idarece yapılan bireysel işlemlere karşı bu işlemten menfaati etkilenen kişilerin dava açma hakkı bulunmaktadır.¹⁴⁶

6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği 7/5. maddesindeki¹⁴⁷ düzenleme ile riskli yapı tespitine yapılacak itiraz için sadece yapı maliki veya mirasçıları ile kanuni temsilcileri yetkili kılınmıştır.

Danıştay verdiği kararda riskli yapı tespitine karşı kiracıların dava açma ehliyetlerinin olmadığına karar vererek¹⁴⁸ yapı malik dışındaki veya kanuni temsilcilerinin bireysel işlemler açısından dava açma ehliyetlerinin olmadığını belirtmiştir.

Uygulamada da kiracılar ve diğer aynı hak sahipleri tarafından açılan davaların dava ehliyeti yönünden reddine karar verilmektedir. Kanaatimizce her olayın özgün durumu, kiracıların yapıyı ne kadar süredir kullandıkları veya kullanabilecekleri, yapının riskli tespit edilerek yıkılmasında hukuki menfaatlerinin ne oranda etkileneceği gibi hususların göz önünde bulundurulması gerekmektedir. Danıştay, kiracı tarafından riskli yapı tespitinin dava konusu edilmesi halinde dava sonunda çıkacak kararın kiracının menfaatinden çok yapı malikini etkileyeceğinden kiracının dava ehliyeti olmadığı sebebiyle davanın taraf ehliyeti yönünden reddedilmesinden önce, davanın yapı malikine ihbar edilerek davaya katılımının sağlanması gerektiği şeklinde bir karar vermiştir.¹⁴⁹

İYUK'ta iptal davaları için öngörülen altmış günlük süre yerine kentsel dönüşüm uygulamalarının hızlı ve etkin bir şekilde yürütülebilmesi için 6306 sayılı Kanun

¹⁴⁵ Cemil Kaya, “Kiracıların Sübjektif Dava Ehliyeti Konusunda Danıştay Kararlarının Değerlendirilmesi”, **İÜHFİM**, C. LXIX, No. 1-2, 2011, s. 341.

¹⁴⁶ Melikşah Yasin, a.g.m., s. 134.

¹⁴⁷ “...İtirazın süresi içerisinde ve yapı malikince veya kanunî temsilcilerince yapılp yapılmadığı Müdürlükçe veya İdarece kontrol edilir. Süresi içinde yapılmayan itirazlar ile yapı malikince veya malikin vefat etmiş olması halinde mirasçılarınca yapılmayan itirazlar işleme alınmaz.”

¹⁴⁸ Danıştay 14. Dairesi, 13.05.2015 tarihli, 2014/11276 Esas ve 2015/3850 Karar sayılı . (<https://www.lexpera.com.tr/ictihat/danistay>). erişim tarihi 27.06.2024.

¹⁴⁹ Danıştay 11. Dairesi, 12.07.2005 tarihli, 2005/1023 Esas ve 2005/4242 Karar sayılı. (<https://www.lexpera.com.tr/ictihat/danistay>). erişim tarihi 27.06.2024.

kapsamında açılacak davalarda otuz günlük dava açma süresi öngörülmüştür (6306 sayılı Kanun 6/9.maddesi).

6306 sayılı Kanun kapsamında yapılan işlemlere karşı açılacak iptal davalarının otuz gün içinde açılmış olması gerektiği düzenlendiğinden riskli yapı tespitine karşı da tebliğden itibaren otuz gün içerisinde dava açılması gerekmektedir. Bu süre Kanun’da düzenlenmiş hak düşürücü bir süre olduğundan resen dikkate alınır.¹⁵⁰ Dava açma süresi yapı maliklerine yapılacak tebliğden itibaren başlamaktadır.

6306 sayılı Kanun haricinde ivedi yargılama usulünü düzenleyen İYUK 20/A maddesi ile 6306 sayılı Kanun kapsamında Cumhurbaşkanınca alınan kararlar sebebiyle açılacak davalar için de otuz günlük süre öngörülmüştür. Genel idari yargılama usulünden farklı olarak ivedi yargılama usulü, yürütmeyi durdurma kararlarına itiraz edilemeyen, tebligat ve cevap, savunma gibi dilekçelerin verilme sürelerinin kısaldığı, kararın daha hızlı verildiği şekliyle farklı bir yargılama usulüdür.¹⁵¹ Ancak İYUK ile sadece Cumhurbaşkanı kararları ivedi yargılama usulüne tabi tutulduğundan dava açma süresi haricinde diğer işlemler için ivedi yargılama usulü uygulanmamaktadır.

Kentsel dönüşüm uygulamaları kapsamında davaların idari yargıda görülmesinin olumlu katkılarından biri yürütmenin durdurulması müessesesidir. Dava yoluyla hak arama hürriyeti kişilerin adalete erişiminin etkili bir şekilde yürütülmesini de kapsamaktadır.¹⁵² Kişilerin temel hak ve özgürlüklerinin etkili bir şekilde korunabilmesi için yargılamada sadece nihai karara göre hareket edilmemesi, idari yargı denetiminde önemli bir hukuki koruma sağlayan yürütmenin durdurulması usulünün de kullanılması gerekmektedir. Yürütmenin durdurulmasına ilişkin verilen ara karar ile hukuka aykırı idari işlemin uygulanması tedbiren durdurulmaktadır.¹⁵³

¹⁵⁰ Yeşim Beyazkılıç, a.g.e., s. 62.

¹⁵¹ Mine Kasapoğlu Turhan, “İdari Yargıda İvedi Yargılama Usulü”, **Ankara Barosu Dergisi**, S. 3, 2015, s. 188.

¹⁵² Mahmut Şen, “İdare Hukukunda Yürütmenin Durdurulması Kurumunun Evrensel Normlara Uyumu”, **TBBD**, S.112, 2014, s.156.

¹⁵³ Gürsel Kaplan, **İdari Yargıda Dava Açma Süreleri**, Turhan Yayınları, Ankara, 2011, s. 348.

Yürütmenin durdurulması usulü 2577 sayılı İYUK 27/2. maddesi gereğince idari işlemin uygulanmasıyla telafisi güç veya imkansız zararların doğması ve işlemin açıkça hukuka aykırı olması halinde yargılama aşaması devam ederken ilk safhada uygulanmaktadır. 6306 sayılı Kanun kapsamındaki uygulamalarda yürütmenin durdurulması kararları büyük önem arz etmektedir. Zira yapının riskli olduğunun tespiti, sonrasında verilecek yıkım kararı, bu işlemlere dayanılarak üçüncü kişilerle yapılan hukuki işlemler gibi uygulamalardan doğabilecek zararların önüne hızlı bir şekilde geçilmesi önem arz etmektedir.

2.4. Riskli Alanların Dönüşüm Süreci

Riskli alan kavramı 6306 sayılı Kanun ve Uygulama Yönetmeliği'nde ayrı ayrı tanımlanmıştır. 6306 sayılı Kanun'a göre riskli alan, “Zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan, Cumhurbaşkanınca kararlaştırılan alanı” tanımlamaktadır.

Bir alanın Cumhurbaşkanı kararı ile riskli alan olarak ilan edilebilmesi için gerekli koşullar 6306 sayılı Kanun'un ek 1. maddesinde düzenlenmiştir.¹⁵⁴

Kentsel dönüşüm uygulamalarında yapılar için tek tek işlem yapmak yerine bir alanın bütünüyle dönüşüme uğraması amacıyla yürütülmesi gereken süreç o alanın riskli olarak ilan edilebilmesi ile mümkündür. Zira yapıların ayrı ayrı dönüşümün zor olması ve bu haliyle de yapılacak iyileştirmelerin yetersiz kalacak olması sebebiyle alanın riskli olarak ilan edilmesi, alanın kapsamlı bir şekilde tüm yönleriyle dönüştürülmesi bakımından etkin bir yol olabilmektedir.¹⁵⁵

TOKİ, idare ve gerçek veya özel hukuk tüzel kişileri, bir alanın riskli olduğunun tespiti talebinde bulunmak için Kentsel Dönüşüm Başkanlığına gerekli bilgi ve belgeleri

¹⁵⁴ “kamu düzeni veya güvenliğinin olağan hayatı durduracak veya kesintiye uğratacak şekilde bozulduğu yerlerde; planlama ya da altyapı hizmetleri yetersiz olan veya imar mevzuatına aykırı yapılaşma bulunan yahut yapı ya da altyapısı hasarlı olan alanlar” ile “üzerindeki toplam yapı sayısının en az % 65'i imar mevzuatına aykırı olan veya yapı ruhsatı alınmaksızın inşa edilmiş olmakla birlikte sonradan yapı ve iskân ruhsatı alan yapılardan oluşmuş bir alanlar”.

¹⁵⁵ Didem Akbey Erdidal, a.g.e. s.27.

sunarak talepte bulunmaktadır. Kentsel Dönüşüm Başkanlığının da görüşü alınarak Kentsel Dönüşüm Başkanlığınca talebin uygun görülmesi halinde Cumhurbaşkanlığına sunulur. Ayrıca Kentsel Dönüşüm Başkanlığı kendisi resen de Kanun'da sayılan şartları taşıyan alanların riskli alan olarak belirlenmesi için Cumhurbaşkanlığına talep sunabilmektedir (6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği 5/3; 5/4. maddesi).

5393 sayılı Belediye Kanunu 73/1. maddesi kapsamında belediye meclisi kararıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulamak üzere riskli alan tespiti yapılarak Bakanlığa talepte bulunulabilmektedir. Belediye sınırları içerisinde bulunan alanların riskli alan olarak tespit edilebilmesi için Cumhurbaşkanlığınca karar alınması gerekmektedir.

Cumhurbaşkanı tarafından verilen riskli alan tespit kararı Resmî Gazete'de yayımlanır. İdari işlem niteliğinde olan bu kararın idari yargılama usulü yönünden iptal davasına konu edilmesi mümkün olup Resmî Gazetede yayımlanmasından itibaren dava açılabilir (6306 sayılı Kanun ek 1/2-a maddesi). Cumhurbaşkanlığı kararnamelerinden farklı olarak¹⁵⁶ riskli alan kararına karşı ilk derece mahkemesi sıfatıyla Danıştayda iptal davası açılabilir (Danıştay Kanunu 24/1-a maddesi).

2577 sayılı İYUK 20/A maddesi gereğince 6306 sayılı Kanun uyarınca alınan Cumhurbaşkanlığı Kararları ivedi yargılama usulüne tabi olduğundan dava açma süresi Resmî Gazetede yayımlanma tarihinden itibaren otuz gündür. Bu süre riskli alan kararlarına karşı hak düşürücü bir süre olarak düzenlenmiştir. Her ne kadar İYUK'un 7/4. maddesinde düzenleyici işlemlerin uygulanması ile ilgili işlemlere ilişkin de ilgililer tarafından ayrıca dava açılabilceği düzenlenmişse de 6306 sayılı Kanun'un ek 1/2-a maddesi gereğince riskli alanda yer alan yapılar üzerinden uygulama işlemleri ile ilişkili olarak riskli alan kararına karşı sonradan iptal davası açmak mümkün değildir.

Uygulamada riskli alan kararlarının iptali için açılacak olan davalarda dava açma sürelerinin başlangıcı bakımından farklı kararlar verilebilmektedir. 6306 sayılı Kanun

¹⁵⁶ Tahir Muratoğlu, "Bazı Konuların Cumhurbaşkanlığı Kararnameleriyle Düzenlenmesini Öngören Anayasa Hükümleri Hakkında Değerlendirmeler", **DÜHFD**, C.27, S. 47, 2022, s. 400.

kapsamında alınmış bir riskli alan kararı olması halinde İdari Yargılama Usulü Kanunu 7/4. maddesi “İlanı gereken düzenleyici işlemlerde dava süresi, ilan tarihini izleyen günden itibaren başlar. Ancak bu işlemlerin uygulanması üzerine ilgililer, düzenleyici işlem veya uygulanan işlem yahut her ikisi aleyhine birden dava açabilirler. Düzenleyici işlemin iptal edilmemiş olması bu düzenlemeye dayalı işlemin iptaline engel olmaz.” hükmü gereğince içeriği itibariyle ilgililere tebliği gereken riskli alan kararının iptali için açılacak davanın süresinin yazılı bildirimin ilgililere yapıldığı tarihten itibaren başlaması gerektiği söylenebilecektir.¹⁵⁷

Danıştayın bu yönde vermiş olduğu kararda¹⁵⁸ “...idari işlemlerle ilgili bilgi edinmenin yazılı bildirimin sonuçlarını doğuracağı ve dava açma süresinin başlangıcı sayılacağı ancak bu istisnai durumun idari işlemin davacılar tarafından öğrenildiğinin kanıtlanması koşuluna bağlı olduğunu bu koşulun gerçekleşip gerçekleşmediğinin açılan idari davada ancak idari yargı merciince karara bağlanabileceği...” belirtilmiştir.

Riskli alan kararının iptali için açılacak davada riskli alan kararın 6306 sayılı Kanun’da öngörülen süreçler izlendikten sonra alınıp alınmadığı, aynı şekilde Kanun’da sayılan sebeplerin olup olmadığı, kararın dayandırıldığı teknik raporların niteliği ve kamu yararı amacıyla yapılıp yapılmadığı hususları incelenecektir. Bu durumda idari işlemin sebep unsuru incelenirken riskli olarak tespit edilen alandaki yapılarda Yapı Değerlendirme Formuna göre değerlendirme yapılmamış olması, talepte bulunan idarece hazırlanan teknik raporun alanın geneli incelenmeden ve buna ilişkin değerlendirme yapılmadan hazırlanmış olması halinde riskli alan kararının iptali söz konusu olabilecektir.¹⁵⁹

¹⁵⁷ Ramazan Çağlayan, “İdari Yargılama Usûlünde Dava Açma Süresine İlişkin Güncel Kararlar Üzerine Bazı Mülâhazalar”, *Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* C.24, S.4, Ankara, 2022, s. 223-224.

¹⁵⁸ Danıştay İDDK, 02.11.2017 tarihli, 2017/2293 Esas ve 2917/3424 Karar sayılı . (<https://www.lexpera.com.tr/ictihat/danistay>) erişim tarihi 27.06.2024. *Ayrıntı için bkz Ramazan Çağlayan, a.g.m.*

¹⁵⁹ Danıştay İDDK, 25.10.2017 tarihli, 2017/1943 Esas ve 2017/3235 Karar sayılı . (<https://www.lexpera.com.tr/ictihat/danistay>) erişim tarihi 27.06.2024.

Riskli alan kararının iptali için kimlerin iptal davası açma yönünden ehliyeti olduğu hususu incelendiğinde riskli alan kararının düzenleyici işlem olma yönü de bulunması ve özünde alanın yeniden düzenlemesi kapsamında kamu yararı taşıması riskli alandaki yapı malikleri kadar tüm toplumu da ilgilendirmektedir. Riskli alan kararı sadece yapı maliklerinin mülkiyet hakkını değil o alandan faydalanacak herkesin sağlıklı bir çevrede yaşama hakkını da etkilemektedir. Çevrenin korunmasına yönelik faaliyette bulunan sivil toplum kuruluşları, çevre ve tarihi değerlerin ve kültürel mirasın korunması bakımından çalışmalar yapma amacı olan meslek kuruluşları gibi tüzel kişilerin de iptal davası açmada meşru bir yararları olduğu kabul edilmelidir. Ancak Danıştay bu şekilde açılan davalarda davacıların ehliyet yönünden reddine karar vermektedir.¹⁶⁰

Riskli alan ve 5393 sayılı Belediye Kanunu kapsamında alınan dönüşüm ve gelişim alanı kararlarının kesinleşmesiyle projelerin uygulama aşamasında plan yapma ve planların onanması sürecine girilmektedir. Bundan sonra yapı maliklerinin anlaşma suretiyle veya tahliyesi yoluyla taşınmazdan çıkarılması, sonrasında da yapıların yıkılarak riskli alanın yeniden dönüşümü sürecine girilmektedir.

6306 sayılı Kanun'un 5. maddesi gibi 5393 sayılı Kanun'un 73. maddesinde de yapıların boşaltılması ve yıkılması işlerinde sürecin tamamında maliklerle anlaşma yoluna gidilmesi öncelikli olarak düzenlenmiştir. Kentsel dönüşüm uygulamalarında öncelikle anlaşma yoluna gidilmesi, zaman ve işlerin etkili bir şekilde planlı ve hakkaniyete uygun şekilde yürütülmesi bakımından uygun bir yoldur.¹⁶¹

6306 sayılı Kanun'un 5/1. maddesi gereği riskli alanlardaki uygulamalarda *"Anlaşma ile tahliye edilen yapıların maliklerine, kiracılarına ve yapıda ikamet etmek şartıyla sınırlı aynı hak sahiplerine geçici konut veya işyeri tahsisi ya da kira yardımı ve yapım için yardım yapılabilir."* hükmü düzenlenmişse de kanuni düzenleme anlaşılan yapı maliklerine yönelik olduğundan bu durumda anlaşmayan ve yasal yollara başvurma

¹⁶⁰ Danıştay İDDK, 16.11.2017 tarihli, 2017/2896 Esas ve 2017/3761 Karar sayılı . (<https://www.lexpera.com.tr/ictihat/danistay>). erişim tarihi 27.06.2024.

¹⁶¹ Onur Kaplan, a.g.e. s. 147.

hakkını kullanan hak sahiplerinin dönüşüm projeleri kapsamındakilerin yararlanacağı haklardan mahrum bırakılması hakkaniyetli değildir.

2.5. Rezerv Yapı Alanları

6306 sayılı Kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda kullanılmak üzere, Toplu Konut İdaresi Başkanlığının veya İdarenin talebine bağlı olarak veya resen Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından belirlenen alanlar rezerv yapı alanı olarak tanımlanmaktadır. Ayrıca taşınmazlarının yapılaşmaya esas arsa metrekaresinin yüzde otuzunu devretmek veya bu paya karşılık gelen değerın dönüşüm projeleri özel hesabına gelir olarak kaydedilmek üzere Kentsel Dönüşüm Başkanlığına verilmesi şartıyla gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerinin de taşınmazlarının rezerv yapı alanı olarak belirlenmesi talebinde bulunmaları mümkündür (6306 sayılı Kanun 3/7.maddesi).

Afet riskine karşı tehlike arz eden yapıların başka alanlarda yeniden yapılarak, bu yapıların bulunduğu eski alanlarda da bilimsel ve yasal kriterlere uygun şekilde dayanıklı yapıların yapılmasında kamu yararı bulunmaktadır.¹⁶² Rezerv yapı alanlarıyla, afet riski altındaki yapıların riskli alanlardan çıkarılarak uygun alanlara taşınması, bu alanların yeniden yapılandırılması amaçlanmaktadır. Rezerv yapı alanları oluşturulmasındaki amaç, riskli alan olarak ilan edilen bölgeler için yeni yapı alanları oluşturmaktır.

¹⁶² Efe Bilke, a.g.e. s.221.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

RİSKLİ YAPI VE ALANLARIN DÖNÜŞÜMÜNDE

İDARİ VE HUKUKİ SÜREÇ

Kentsel dönüşüm uygulamaları kapsamında malikler, yıkılan yapılarını bir yüklenici ile eser sözleşmesi veya hasılat paylaşımı ya da arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi yaparak yeniden yaptırabilmektedir. Malik yeni bir yapı yaptırmak istemiyorsa taşınmazını veya taşınmazdaki paylarını koşulları oluşuyorsa doğrudan satma imkanına da sahiptir.

Maliklerin kentsel dönüşüm uygulamaları kapsamında; yapının eser sözleşmesi ile yeniden yapılmasına, payların diğer maliklere veya üçüncü kişilere satılmasına, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi yapılması gibi Kanun’da sayılan diğer tüm uygulamaların yapılmasına salt çoğunlukla karar verebilmektedir (6306 sayılı Kanun 6/1. maddesi).

6306 sayılı Kanun’un 6/1. maddesinde *“riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında uygulama yapılan etap veya adada, riskli yapılarda ise bu yapıların bulunduğu parsellerde, yapılar yıktırılmadan önce, parsellerin tevhit edilmesine, münferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılmasına, ifraz, terk, ihdas ve tapuya tescil işlemlerine, yeniden bina yaptırılmasına, payların satışına, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesine, yapının paydaşı olup olmadıkları gözetilmeksizin sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile karar verilir.”* şeklinde bir düzenlemeye yer verilmiştir.

Bu şekilde salt çoğunlukla anlaşma sağlanabilmesi için önce usulüne uygun bir toplantı olmalıdır. Ancak toplantı çağrısı ve diğer usuller 6306 sayılı Kanun’da düzenlenmemiştir. Bu durumda KMK’nin 29/2. maddesinde yer alan *“Önemli bir sebebin çıkması halinde, yöneticinin veya denetçinin veya kat maliklerinden üçte birinin istemi üzerine ve toplantı için istenilen tarihten en az onbeş gün önce bütün kat maliklerine imzalatılacak bir çağrı veya bir taahhütlü mektupla, toplantı sebebi de bildirilmek şartıyla, kat malikleri kurulu her zaman toplanabilir.”* şeklindeki düzenleme doğrultusunda malikler bu usulle toplantı yapabilecektir.

Kanun hükmünde sayılan kişilerin, kat maliklerini toplantıya çağdırmaması halinde ise kat maliklerinden biri KMK'nin 33/1. maddesi uyarınca taşınmazın olduğu yer sulh hukuk hâkimine başvurarak toplantı düzenlemek için yetkilendirilmeyi talep etme hakkına sahiptir.

6306 sayılı Kanun'un 6/2. maddesi “Üzerindeki bina yıkılmış olan arsanın maliklerine yapılan tebligatı takip eden otuz gün içinde salt çoğunluk ile anlaşma sağlanamaması hâlinde, gerçek kişilerin veya özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetindeki taşınmazlar için Başkanlık, TOKİ veya İdare tarafından acele kamulaştırma yoluna da gidilebilir.” şeklinde bir düzenlemeye yer verdiğinden maliklere anlaşabilmeleri için tanınan otuz günlük süre içerisinde maliklerin salt çoğunluk ile anlaşmaları beklenmektedir.

Üzerindeki yapının yıkılmasıyla kat mülkiyeti sona erdiği için bu taşınmazda KMK yerine paylı mülkiyete ilişkin hükümler uygulanacağından paydaşlardan her biri tebligatı takiben verilen 30 günlük sürede taşınmazın ne şekilde değerlendirileceğine ilişkin toplantı yapmak üzere diğer paydaşları davete yetkilidir.¹⁶³

3.1.Yapı Maliklerinin Yönetim İşleri

Genel anlamda paylı mülkiyette TMK 690. maddesine göre olağan yönetim işlerini her paydaş tek başına yapabilmekte; TMK 691. maddesine göre ise önemli yönetim işleri söz konusu olduğunda paydaş çoğunluğu ile karar alınması gerekmektedir. Ancak olağanüstü yönetim işlerinin gerekmesi durumunda ise TMK 692. maddesi gereğince aksi kararlaştırılmış olmadıkça oybirliği ile karar alınması gerekecektir.¹⁶⁴

Buradaki aksi kararlaştırılmış olmadıkça ibaresinden özel kanunlarla yapılan düzenlemelerin dikkate alınması gerektiği anlamı çıkmaktadır. Zira 6306 sayılı Kanun'da öngörülen kentsel dönüşüm uygulamaları bazı koşullarda olağanüstü yönetim işlerinden olabilmekte ve bu durumda paydaşlar salt çoğunluk ile karar alabilmektedir.

¹⁶³ Pınar Ağca Toplandı, a.g.e. s. 79.

¹⁶⁴ Mustafa Kemal Oğuzman Özer Seliçi Saibe Oktay Özdemir, a.g.e. s.313.

İlk olarak hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile alınan karara katılmayanların arsa paylarının satışı, anlaşmaya katılan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile yapılır. Satışı yapılacak arsa payının değeri, Kentsel Dönüşüm Başkanlığınca tespit edilen rayiç değerden az olmayacak şekilde belirlenmektedir *(6306 sayılı Kanun 6/1. maddesi)*.

Salt çoğunlukla anlaşılan malikler aldıkları kararı ve anlaşma şartlarını içeren teklifi salt çoğunluk kararına katılmayan maliklere, noter vasıtasıyla veya ilgili muhtarlıkta on beş gün süre ile ilan edilmek suretiyle bildirilmektedir. Bu bildirim üzerine anlaşmaya katılan veya teklifi kabul eden maliklerin payları satışa konu edilmez. Ancak verilen süreler içinde teklif kabul edilmez ise anlaşma sağlamamış maliklerin paylarının satışına geçilir. Bu şekilde satış gerçekleştirilemediği durumda ise tespit edilen rayiç bedel üzerinden, o alanda kentsel dönüşüm projesini gerçekleştirecek olan Başkanlık, İdare veya TOKİ tarafından ödenmek suretiyle satın alınabilmektedir *(6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği 15/2. maddesi)*.

Başkanlık, İdare veya TOKİ tarafından yapılacak satın alımlar riskli alan veya rezerv yapı alanlarında yürütülen kentsel dönüşüm uygulamaları için geçerli olmaktadır. Bu alanlar dışında kalan riskli yapılarda ise satış işlemi öncelikli olarak anlaşmaya uyan paydaşlara yapılır; satışın gerçekleşmemesi halinde ise anlaşmaya uymak koşuluyla üçüncü kişilere satış yapılana kadar işlem devam ettirilmektedir *(6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği 15/2. maddesi)*.

3.1.1. Ayni Haklar Yönünden

Kentsel dönüşüm uygulamaları yapılırken ister afet riski ile dönüşüm olsun ister yenileme amaçlı bireysel taleplerle olsun yapılan işlemlerde kamu yararının gözetilmesi gerekmektedir. Zira kentsel dönüşüm hangi amaçla yapılmış olması fark etmeksizin mülkiyet hakkının geçici veya sürekli şekilde sınırlaması gibi bir durum yaşanmaktadır. Bu şekilde bir hak sınırlaması ancak yapılacak dönüşümün amacının gerekliliği halinde olabilecek aksi durumda dönüşümün amacına uymayan ya da amacını aşan işlem ve uygulamalar mülkiyet hakkının ihlaline neden olacaktır.

Kentsel dönüşüm uygulamalarında sıklıkla görülen durum kamu yararı ile kişi yararının kıyaslanması hangi durumlarda hangisinin üstün tutulacağı tartışmasıdır. Ancak mülkiyet hakkı geniş anlamıyla kamusal bir hak olduğundan hem kamu yararını hem de kişinin bireysel menfaatini gözetmek şartıyla idare tarafından mülkiyet hakkının kullanımı konusunda belirli sınırlamalar getirilmesi mümkündür.¹⁶⁵

Mülkiyet hakkı, sahibine hak sahibi olduğu şey üzerinde tasarrufta bulunma ve o şeyden yararlanma imkanı veren geniş kapsamlı bir haktır.¹⁶⁶ Anayasa'nın 35. maddesi gereğince herkes mülkiyet hakkına sahiptir. Aynı maddede mülkiyet hakkının kamu yararı sebebiyle sınırlandırılabilirliği düzenlenmiştir.

Kentsel dönüşüm uygulamalarının özünde kamu yararı amacı olduğundan anayasal düzenlemeye dayanılarak mülkiyet hakkının sınırlandırılması mümkün olmaktadır.¹⁶⁷ Bu sebeple ilk görünüşte mülkiyet hakkının ihlal edildiği düşünülen uygulamalar örneğin kentsel dönüşüm kapsamında yapının tahliye edilmesi, başka bir yapıya dönüştürülmesi, geçici olarak kullanımının kısıtlanması gibi uygulamalar özünde kamu yararı amacı taşıyor ise bunların hukuka uygun olduğu söylenebilecektir.

Bu nedenle 6306 sayılı Kanun kapsamında öngörülen düzenlemelerde yapı maliklerinin salt çoğunluğuyla karar alınması usulü bakımından özellikle çoğunluğa katılmayan yapı malikleri olmak üzere tüm maliklerin mülkiyet haklarının korunması gerekmektedir. Zira ortada salt çoğunlukla alınmış bir karar olsa dahi azınlıkta kalanların hakları korunmadan sadece çoğunluk veya üçüncü kişiler lehine yarar sağlaması durumunda hem kararın hem de karara dayanılarak yapılan işlemin geçersizliği ileri sürülebilmektedir.¹⁶⁸

¹⁶⁵ Halil İbrahim Aydın - Adem Kaya, “Yargı Kararları Örnekleri İle Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Sorun Alanları”, **Afyon Kocatepe Üniversitesi İİBF Dergisi**, S.2, 2013, s.457.

¹⁶⁶ Saim Tuğrul, **Kamu Hukuku Açısından Mülkiyet Hakkı ve Sınırlandırılması**, Kazancı Yayınları, İstanbul, 2004, s. 2.

¹⁶⁷ Tekin Akıllıoğlu, “Kamu Yararı Kavramı Üzerine Düşünceler”, **İdare Hukuku ve İlimleri Dergisi**, S.1-3, İstanbul, 1988, s. 14.

¹⁶⁸ Kürşad Yağcı, “Kat Mülkiyetine Tabi Binaların Kentsel Dönüşüm Çerçevesinde Yıkılıp Yeniden Yapıtılmasında Aranacak Karar Nisabı”, **Eşya Hukukuna İlişkin Güncel Yargıtay Kararlarının Değerlendirilmesi Sempozyumları**, C.1, İstanbul, 2016, s. 185.

6306 sayılı Kanun 6/1. maddesi uyarınca yapı maliklerinin salt çoğunluğu ile karar alınarak yapının dönüşümü veya yıktırılarak yeni bir bina yapılması hallerinde yapının önceki ve dönüşüm sonrası durumu karşılaştırılmalı mevcut imar planına uygun olduğu kadarıyla bağımsız bölümlerin konumu, büyüklüğü gibi özellikler korunacak şekilde proje yapılmalıdır.¹⁶⁹ Aksi durumda malikler arasındaki önceki pay dağılımının değişmesi çoğunluğa katılmayan maliklerin mülkiyet haklarına zarar verecektir.

Kentsel dönüşüm uygulamaları ile kişilerin mülkiyet hakkı üzerinde kısıtlayıcı işlemlerin yapılması muhtemeldir. Zira kentsel dönüşüm uygulamalarını yürüten idareler başta 6306 sayılı Kanun olmak üzere yasal düzenlemeler uyarınca geçici tedbirler uygulayabilmekte, kişilerin taşınmaz üzerindeki tasarruflarını kısıtlayabilmektedir. Kamu yararı amacı taşıması bu uygulamaların mülkiyet hakkına yöneldiği gerçeğini değiştirmemektedir. Mülkiyet hakkı üzerinde yapılan sınırlamanın hukuka uygun olabilmesi için kamu yararı ile kişinin mülkiyet hakkı arasında ölçülülük ilkesine uygun bir denge olup olmadığının ve hakkın özüne dokunulup dokunulmadığının da göz önünde bulundurulması gerekmektedir.¹⁷⁰

Hakkın özüne dokunma; kamu yararı ve kamu düzeni gibi ne sebeple olursa olsun haklı olunmayacak nitelikte hakkı ortadan kaldırarak ve kanunla belirlenen sınırlamaları da aşarak hakkın kullanımını etkilemek şeklinde tanımlanmaktadır.¹⁷¹

Ölçülülük ilkesi ise; hakkın sınırlandırılmasında kullanılan yöntemin sınırlandırmayla istenen amaca ulaşmaya yönelik olması, yöntemle amaç arasında ölçülü bir oran bulunması şeklinde tanımlanmaktadır.¹⁷²

Ölçülülük ilkesi ile idarenin sınırlayıcı kararları ile kişi hakları arasında denge kurmaya çalışılır. Söz konusu denge, kişi hakkının güvence altına alınması ile karşı tarafta

¹⁶⁹ Yeşim Beyazkılıç, a.g.e. s.84.

¹⁷⁰ Mehpare Çaptuğ, a.g.e. s. 98-99.

¹⁷¹ Kemal Gözler, a.g.m., s. 53-67.

¹⁷² Yücel Oğurlu, **Karşılaştırmalı İdare Hukukunda Ölçülülük İlkesi**, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2002, s. 34.

bulunan kamu yararının korunması için hakkın sınırlandırılması arasındaki dengedir.¹⁷³ Ölçülülük ilkesi, yasal düzenlemelerle öngörülen sınırlama aracının, sınırlama amacına elverişli olmasını, amaç ile aracın oransız olmamasını ifade etmektedir.¹⁷⁴

Kentsel dönüşüm uygulamalarında alınan kararların veya yapılan işlemlerin gerekli olup olmadığı hususu, dikkate alınması gereken başka bir konudur. Yani hakkın sınırlandırılmasında kullanılan yöntem, amacın gerçekleştirilmesine elverişli yöntemler arasında hakkı en az sınırlayacak yöntem olmalı yani sınırlama ilgiler için katlanılabilir olmalıdır.¹⁷⁵

Tüm bu hususlar birlikte ele alındığında ilgili idare tarafından kentsel dönüşüm uygulamaları ile ilgili alınacak kararlarda, mülkiyet hakkının sınırlandırılabilmesi için kararın alınmasında ilk olarak bir kamu yararı olmalıdır. Daha sonra kamu yararı için mülkiyet hakkının kısıtlanmasında ölçülülük ilkesi dikkate alınmalı ve gerekli olandan fazlasına¹⁷⁶ sebebiyet vermeyecek şekilde gereklilik ilkesi doğrultusunda kentsel dönüşüm uygulamaları yürütülmelidir.

Kentsel dönüşüm uygulamalarında idare tarafından veya diğer maliklerce alınan kararlarda bu tür sınırlandırmaların mülkiyet hakkının kullanımını zorlaştırdığı, hakkın özüne dokunulduğu durumlarda mülkiyet hakkı ihlal edilen malikin tazminata hak kazanıp kazanmadığı sorunu ortaya çıkmaktadır. Anayasa’da mülkiyet hakkının kamu yararıyla sınırlandırılabilmesi düzenlendiğinden bu bakımdan mülkiyet hakkının sahibine bir ödev de yüklediği söylenebilir.¹⁷⁷ Bu haliyle Anayasanın 35. maddesi göz önünde bulundurulduğunda mülkiyet hakkının mutlak bir hak olmadığı ve taşınmaz üzerinde kanunla sınırlama yapılabileceği görülmektedir.

¹⁷³ Yücel Oğurlu, a.g.e. s. 35.

¹⁷⁴ AYM 15.10.2002 tarihli, 2001/309 Esas ve 2002/91 Karar sayılı kararı. (www.anayasa.gov.tr/tr/kararlar-bilgi-bankasi) erişim tarihi 27.06.2024.

¹⁷⁵ Yücel Oğurlu, a.g.e., s. 36-39.

¹⁷⁶ Yücel Oğurlu, a.g.e., s. 112.

¹⁷⁷ Gül Üstün, a.g.e. s. 160-161.

6306 sayılı Kanun uygulamalarına konu olabilecek sınırlı ayni haklar; rehin haklarından ipotek hakkı ile irtifak haklarından intifa ve oturma hakkıdır. İntifa hakkı hak veya malvarlığı üzerinde tam yararlanma yetkisi sağlarken; oturma hakkı bina veya bölümünden konut olarak yararlanma yetkisi sağlamakta; irtifak haklarından farklı olarak rehin hakkı olarak ipotek ise borcun yerine getirilebilmesinin teminat altına alınması amacıyla alacaklıya, teminatın paraya çevrilmesiyle alacağını elde etme yetkisi vermektedir.¹⁷⁸

6306 sayılı Kanun'un 6. maddesi gereğince kanun kapsamında yapılan uygulamalarda maliklerin payları üzerindeki *“ayni ve şahsi haklar ile temlik hakkını kısıtlayan veya yasaklayan her türlü şerh”* aynen devam etmektedir. 6306 sayılı Kanun açısından değerlendirildiğinde üzerinde oturma veya intifa hakkı bulunan bir taşınmazın yok olması halinde intifa ya da oturma hakkı sona ermeyecek maliklerin riskli yapıları üzerindeki payları oranında devam edecektir. Kanaatimizce TMK 796/1. maddesindeki sona erme sebebi taşınmazın yok olmasına bağlandığı için taşınmazın bir afetle veya kendiliğinden yıkılması durumuyla ilgilidir. Zira maliklerce veya idarece 6306 sayılı Kanun kapsamında yıkımına karar verilen bir taşınmazda taraflar temlik hakkını kısıtlayan her türlü şerh ile ayni ve şahsi hakların aynen devam edeceğini kabul ederek hareket etmektedir.

Aynı şekilde 6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği 15/9. maddesinde, 6306 sayılı Kanun ile aynı düzenlemeye gidilmiş; paylar üzerindeki hak ve şerhlerin, tapuda taşınmazla ilgili işlem yapılmasına engel olmayacağı ve muvafakat aranmayacağı açıkça düzenlenmiştir.

İntifa ve oturma hakkında olduğu gibi, TMK 858/1. maddesinde düzenlendiği üzere taşınmaz rehininde olduğu gibi taşınmaz üzerindeki ipotek hakkı da yapının yıkılmasıyla sona ermektedir. Ancak 6306 sayılı Kanun'un 6/1. maddesi uyarınca yıkılan

¹⁷⁸ Mustafa Kemal Oğuzman - Özer Seliçi - Saibe Oktay Özdemir, a.g.e. s. 715-717.

riskli yapı üzerinde aynen devam edecek ayni ve şahsi haklardan bir diğeri rehin hakkı kapsamında taşınmaz siciline düşülen ipotektir.

Taşınmaz üzerindeki ayni haklara ilişkin sınırlamalar genellikle kişilerin mülkiyet hakkını kullanılmaz hale getirme etkisi olmayan genel sınırlandırmalar olup özünde kamu yararına hizmet etme amacı bulunmaktadır. Zira kişilerin bu şekildeki sınırlamaları göz ardı etmesi hakkın kötüye kullanımını sonucunu doğurabilecektir.¹⁷⁹ Yine de bu şekildeki sınırlamalar taşınmazdan yararlanma olanağını tamamen kaldıracak veya zor hale getirecekse bu durumda hakkın özüne dokunulmuş olduğundan mülkiyet hakkının ihlali söz konusu olacaktır.¹⁸⁰

İlgili idare tarafından kentsel dönüşüm gerçekleştirilen alanlarda istenen amaca ulaşmak için kişilerin mülkiyet hakkını minimum seviyede sınırlayacak yöntem kullanılmalıdır. Zira Kamulaştırma Kanunu'nun 4. maddesi de yeterli olması halinde taşınmazın kamulaştırılması yerine daha az bir sınırlama şekli olan taşınmaz üzerinde kamulaştırma yoluyla irtifak hakkı kurulabileceğini düzenlemektedir.

Bu durumda mülkiyetin kamulaştırılması yerine diğer sınırlı ayni hakların kurulması ile kentsel dönüşüm uygulamaları amacına ulaşacak ise bu yolun tercih edilmesi gerekmektedir. Aksi durumda, ayni hak tesisinin yeterli olmasına rağmen taşınmazın mülkiyetinin sona erdirilmesi halinde işlem konu yönünden ölçüsüz olacaktır.¹⁸¹

3.2.2. Kat Mülkiyeti Yönünden

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 3/1. maddesinde kat mülkiyeti tanımlanarak madde devamında taşınmazın bağımsız bölümlerinden her birinin konum ve büyüklüklerine orantılı olarak arsa payının açıkça gösterilmesi şekilde taşınmaz üzerinde kat mülkiyeti kurulacağı düzenlenmiştir.

¹⁷⁹ Saim Tuğrul, a.g.e. s. 78-79.

¹⁸⁰ Yücel Oğurlu, a.g.e. s. 53.

¹⁸¹ Yücel Oğurlu, a.g.e. s. 133.

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 45. maddesi¹⁸² gereğince riskli yapı olarak tespit edilen taşınmazın yıkımına ilişkin kararın oybirliğiyle alınması gerekmektedir

Kat mülkiyeti ilişkisi devam ederken 6306 sayılı Kanun kapsamında alınacak kararın Kat Mülkiyeti Kanunu'na tabi karar alma usulüne göre değerlendirilmesi gerekecektir. Yargıtayın bu doğrultuda vermiş olduğu kararlara bakıldığında da; kat maliklerince karar alınan tarihte kat mülkiyetine tabi bir yapı hala mevcut ise yapının yıkılarak yeniden yapılması, güçlendirilmesi, onarılması gibi kararlarda KMK 45. maddesi gereği tüm kat maliklerinin oybirliği aranmaktadır. Yapının yıkılmasıyla kat mülkiyeti sona ereceği için yıkımdan sonra alınacak kararlarda KMK'de öngörülen oybirliği usulüne göre değil; 6306 sayılı Kanun'da öngörülen salt çoğunluğa kararlar alınabilecektir.¹⁸³

6306 sayılı Kanun'un 6/1. maddesinde kentsel dönüşüm uygulamaları kapsamında yapılar yıktırılmadan önce maliklerce yapılacak her türlü işlemde ve riskli yapıların bulunduğu parsellerle ilgili paydaşların salt çoğunluğuyla karar alınabilmektedir.

6306 sayılı Kanun'un 6/1. maddesindeki¹⁸⁴ düzenleme ile de riskli yapıların yıkılması ile o yapıdaki kat mülkiyetini resen sona erdirme yetkisi Kentsel Dönüşüm Başkanlığına verilmiştir.

6306 sayılı Kanun'un 6/1. maddesiyle tevhit, ifraz, alan düzeltme, taksim gibi imar mevzuatına ilişkin işlemlerin muvafakat aranmaksızın işlemi yürüten idare tarafından

¹⁸² "Anagayrimenkulün bir hakla kayıtlanması veya arsanın bölünmesi ve bölünen kısmın mülkiyetinin başkasına devrolunması gibi temlik tasarruflar veya anayapının dış duvarlarının, çatı veya damının reklam maksadiyle kiralanması gibi önemli yönetim işleri ancak bütün kat maliklerinin oybirliğiyle verecekleri karar üzerine yapılabilir."

¹⁸³ Yargıtay 20. HD. 03.04.2018 tarihli 2017/3116 Esas, 2018/2580 Karar ve Yargıtay 20. HD. 09.04.2018 tarihli 2017/2880 Esas, 2018/2762 Karar sayılı ilamları. (karararama.yargitay.gov.tr) ; erişim tarihi 26.06.2024.

¹⁸⁴ "Üzerindeki bina yıkılarak arsa hâline gelen taşınmazlarda daha önce kurulmuş olan kat irtifakı veya kat mülkiyeti, ilgililerin muvafakatleri aranmaksızın Başkanlığın talebi üzerine ilgili tapu müdürlüğünce resen terkin edilerek, önceki vasfı ile değerlemede bulunularak veya malik ile yapılan anlaşmanın şartları tapu kütüğünde belirtilerek malikleri adına payları oranında tescil edilir."

resen yapılmasına ve kentsel dönüşüm alanlarında yapılacak imar uygulamalarının hızlı şekilde yapılmasına olanak sağlanmaktadır.¹⁸⁵

Taşınmazın riskli yapı olarak tespit edilerek yıkılmasıyla kat mülkiyeti sona ereceğinden arsada paydaş olan malikler arasındaki hukuki ilişki, karar alma usulleri ve yapacakları sözleşmelerde Türk Borçlar Kanunu hükümlerince eşya hukuku mevzuatının uygulanması gerekmektedir.¹⁸⁶

KMK 46. maddede kat mülkiyetinin kat mülkiyeti kütüğündeki sicil kaydının silinmesiyle sona ereceği; kat malikleri tarafından veya bağımsız bölümlerin tek maliki var ise malikin talebi ile kat mülkiyetinin adi mülkiyete çevrilerek terkin edilebileceği düzenlenmiştir. Kat mülkiyetinin terkin olmadan sona erme halleri KMK 47. madde uyarınca ana yapının tamamının harap olmasına bağlanmıştır.

Kat malikleri ilişkisinin sona ermesiyle artık Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri yerine pay sahibi ilişkisi nedeniyle TMK gereği paylı mülkiyet hükümleri uygulanacaktır.¹⁸⁷

6306 sayılı Kanun ile düzenlenen riskli yapılar hakkındaki karar alma süreçlerine salt çoğunluk usulünün getirilmesiyle kentsel dönüşüm uygulamalarının hızlandırılması istenmişse de yapı maliklerinin anlaşabilmesi için yeter çoğunluğunun sağlanmaması bile olasıdır. Bu böyle bir durumda ise 6306 sayılı Kanun 6/2. maddesinde düzenlendiği gibi yani malikler arasında anlaşma sağlanmaması halinde TOKİ, İdare veya Kentsel Dönüşüm Başkanlığı tarafından acele kamulaştırma işlemleri başlatılabilmektedir.

Çoğunluk kararının sağlanmadığı her durumda idare tarafından acele kamulaştırma yoluna gidilmeyeceği için bu durumda kentsel dönüşüm işlemi

¹⁸⁵ Didem Akbey Erdidal, a.g.e. s.118-119.

¹⁸⁶ Ergun Özsunay, a.g.m., s. 35.

¹⁸⁷ Ergun Özsunay, a.g.m. s. 35.

uygulanamayacağından yıkılan binanın arsa haline getirdiği taşınmazın malikleri ortaklığın giderilmesi davası açarak payları bölüşebilecektir.¹⁸⁸

Üzerindeki yapı yıkılarak arsa haline gelen taşınmazlar paylı mülkiyete konu olacağından TMK 691/3. maddesi¹⁸⁹ gereği karar alma sürecinde eşitlik olması halinde hakimden bu konuda karar verilmesi istenir ve bu süreçte hakim tarafından kayyım atanarak işlerin yürütülmesine karar verilebilmektedir.

3.1.3. Paylı Mülkiyet Yönünden

Türk Medeni Kanunu’nun 704. ve devamındaki maddelerinde taşınmaz mülkiyetine ilişkin hükümler düzenlenmiştir. Kanuni düzenlemeye göre birlikte mülkiyet, paylı mülkiyet veya elbirliği mülkiyeti şeklinde olmak üzere taşınmaz üzerinde mülkiyet kurulabilmektedir.

KMK 5/1. maddesinde yer alan “*Kat mülkiyetinin başkasına devri veya miras yoluyla geçmesi halinde, ona bağlı arsa payı da birlikte geçer; arsa payı, kat mülkiyetinden veya kat irtifakından ayrı olarak devredilemeyeceği gibi, miras yoluyla da geçmez ve başka bir hakla kayıtlanamaz.*” Şeklindeki düzenlemeden anlaşılaacağı üzere kat mülkiyeti, arsa payı üzerinden paylı mülkiyetin özel bir şekli olarak düzenlenmiştir.¹⁹⁰

Kentsel dönüşüm uygulamalarında taşınmazın malikler tarafından ne şekilde değerlendirileceği hususunda arsa payının önemi ortaya çıkmaktadır. Zira 6306 sayılı Kanun’un 6/1. maddesinde, “... *yapının paydaşı olup olmadıkları gözetilmeksizin sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile karar verilir.*” şeklindeki düzenleme ile maliklerin arsa payları oranında söz sahibi olabildikleri anlaşılmaktadır.

¹⁸⁸ Etem Saba Özmen-Sinem Gülşah Aydın, “Birlikte Mülkiyette (Paylı Mülkiyet/Elbirliği Mülkiyeti) Yapılan Kazandırıcı İşlemler ve 6036 sayılı Kanun’a Dayalı Uygulama”, **Maltepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, S. 1, İstanbul, 2015, s. 28.

¹⁸⁹ “*Pay ve paydaşların eşitliği hâlinde hâkim, paydaşlardan birinin istemi üzerine bütün paydaşların menfaatini gözeterek hakkaniyete uygun bir karar verir; gerekli gördüğü işlerin yapılması için paydaşlar arasından veya dışarıdan bir kayyım atayabilir.*”

¹⁹⁰ Erkan Alpöğünç, “Arsa Payı Kavramı Önemi Hesaplanması Düzeltme Davası”, **TBB**, S.98, 2010, s.494.

Bu bakımdan malikler arasında arsa payları bakımından uyumsuzluk çıkması veya doğru tespit yapılmayan durumlarda arsa payının düzeltilmesi davası açılarak uyumsuzluğun giderilmesi mümkündür.

KMK 3/2. maddesinde yer alan düzenlemeden, bağımsız bölümün değeri ile arsa payının oranlı olması gerektiği anlaşılmaktadır. Kat irtifakı veya doğrudan doğruya kat mülkiyeti kurulması aşamasında yapıyla ilgili projeye göre maliklerin payları hesaplandığından bu hesaplamanın doğruluğu yani oran hesaplamasında hata olup olmadığı hususunda kat irtifakı veya kat mülkiyetinin kurulduğu tarihler dikkate alınır.¹⁹¹ Yani arsa payı oranları proje ile belirlenmiş ancak yapıda kat mülkiyeti kurulamamışsa bağımsız bölümlerde sonradan azalma veya çoğalma meydana gelirse bu durumda paylar belirlenirken kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulma tarihi esas alınacaktır.¹⁹²

KMK 3/2. maddesinde yer alan “...Bağımsız bölümlerden her birine bu fıkra uyarınca tahsis edilen arsa payı, o bölümlerin değerinde sonradan meydana gelen çoğalma veya azalma sebebiyle değiştirilemez.” ifadesiyle de kat irtifakı veya kat mülkiyetinin kurulmasından sonra yapıda oluşacak değişikliklerin, KMK 44. madde hükümleri saklı kalmak kaydıyla arsa payı tespitinde dikkate alınmayacağı düzenlenmiştir.

Arsa payı genel olarak bağımsız bölümün boyutu, biçimi, katı, cephesi, güneşten faydalanma süresi ve diğer dış etkenlerden etkilenme oranı gibi her bağımsız bölüm için ayrı ayrı dikkate alınmaktadır.¹⁹³

3.2. Arsa Payının Düzeltilmesi Davası

KMK 3/2. maddesinde yer alan “..., arsa paylarının yeniden düzenlenmesi için mahkemeye başvurabilir.”¹⁹⁴ şeklindeki düzenlemeden arsa payının düzeltilmesi için dava açılabileceği anlaşılmaktadır.

¹⁹¹ Erkan Alpöğünç, a.g.m. s. 495.

¹⁹² Yargıtay 18. HD., 29.11.2005 tarihli, 2005/7965 Esas ve 2005/10581 Karar sayılı. (karararama.yargitay.gov.tr) ; erişim tarihi 26.06.2024.

¹⁹³ Erkan Alpöğünç, a.g.m. s. 497.

¹⁹⁴ “Kat mülkiyeti ve kat irtifakı, bu mülkiyete konu olan anagayrimenkulün bağımsız bölümlerinden her birinin konum ve büyüklüklerine göre hesaplanan değerleri ile oranlı olarak projesinde tahsis edilen arsa

Söz konusu düzenlemeye dayanılarak açılacak dava arsa payının düzeltilmesi davası olup bağımsız bölüm malikleri ya da onların mirasçıları davacı olacaktır. Malikler arsa paylarının bağımsız bölümleriyle aynı ölçüde tahsis edilmediğini ileri sürebilmektedir. Dava açma hakkı sadece maliklere tanındığından kiracıların, diğer aynı hak sahiplerinin veya yöneticilerin dava açmaları mümkün değildir.

Arsa payının düzeltilmesi davasında davalı, davacı malik dışında kalan diğer kat malikleri veya kat irtifakı sahipleridir çünkü dava sonunda pay oranları değişebileceğinden davacı malik dışındaki diğer kat maliklerinin veya kat irtifakı sahiplerinin davayı takip etmeleri önemlidir.¹⁹⁵ Dava açma ehliyetinde olduğu gibi malik olmayan yöneticinin, kiracıların veya diğer aynı hak sahiplerinin davalı olması mümkün değildir.¹⁹⁶

TMK'nin 1025. maddesine dayanılarak açılan yolsuz tescilin düzeltilmesi davasında bağımsız bölümlerin konumlarına göre hesaplanan değerleri arasında bir oransızlık varsa yapılan tescilin yolsuz olduğu tespit edildiğinden arsa payının düzeltilmesi davasına benzetilmektedir.¹⁹⁷

Arsa payının düzeltilmesi davasında görevli mahkeme, Kat Mülkiyeti Kanunu'ndaki genel düzenleme gereği sulh hukuk mahkemeleridir. HMK'nin kesin yetki kuralı gereği taşınmazın bulunduğu yer mahkemesi yetkili mahkemedir. Arsa payının düzeltilmesi davası için başta Kat Mülkiyeti Kanunu olmak üzere mevzuatta düzenlenmiş zamanaşımı veya hak düşürücü süre söz konusu olmadığından mülkiyet hakkına dayanılarak her zaman açılabilmektedir.¹⁹⁸

payının ortak mülkiyet esaslarına göre açıkça gösterilmesi suretiyle kurulur. Arsa paylarının bağımsız bölümlerin payları ile oranlı olarak tahsis edilmediği hallerde, her kat maliki veya kat irtifakı sahibi, arsa paylarının yeniden düzenlenmesi için mahkemeye başvurabilir."

¹⁹⁵ Etem Saba Özmen-Berna Çakmak, "6306 sayılı Yasa Uygulamalarında Arsa Payının Düzeltilmesi Davasına İlişkin Hüküm ve Sonuçlar", **İstanbul Barosu Dergisi**, C.87, S.5, 2013, s. 734.

¹⁹⁶ Erkan Alpöğünç, a.g.m. s. 501.

¹⁹⁷ Etem Saba Özmen-Berna Çakmak, a.g.m. s. 734.

¹⁹⁸ AYM 10.09.2015 tarihli 2015/25 Esas ve 2015/81 Karar sayılı; 21.10.2015 tarihli 29509 Sayılı R.G. yayınlı "...Kanun koyucu, itiraz konusu kuralla tahsis işleminin aleyhine sonuç doğurduğu kişinin mülkiyet hakkı ile lehine fazladan tahsis yapılan kişinin mülkiyet hakkı arasında bir dengeleme yapmış ve değinilen

Arsa payının düzeltilmesi davası bu şekilde kat irtifakı veya kat mülkiyeti devam ettiği sürece açılabilir (KMK 46/1.;47/1;49/2. maddeleri). Öyle ki yapının inşaatı henüz tamamlanmışsa yapı kullanma izin belgesi alınmadan önce bile arsa payının düzeltilmesi davası açılabilir.¹⁹⁹

KMK'nin yukarıda anılan maddeleri ve 6306 sayılı Kanun'un 6/1. maddesi gereğince, yapının yıkımıyla kat mülkiyeti veya kat irtifakı sona erdiğinden yıkımdan sonra KMK uygulanamayacağından arsa payının düzeltilmesi davası açılmayacaktır.

TMK 705/2. maddesi²⁰⁰ doğrultusunda arsa payının düzeltilmesi davası sonunda yeni belirlenen pay oranları tescilsiz edinme sonucunu doğuracaktır.

Dava süresince verilen ihtiyati tedbir kararları ya da dava sonucunda verilecek kararlar 6306 sayılı Kanun uyarınca yapılacak yıkım ve pay satışı işlemlerini koşullarına göre etkileyecektir. Zira dava kapsamında verilecek ihtiyati tedbir kararları yıkım işlemlerini durduracaktır.

Ayrıca verilen ihtiyati tedbir veya nihai karar beklenerek salt çoğunluğa katılmayan paydaşların paylarının satışı da gerçekleştirilmemekte; tespit edilen yeni pay oranları beklenmektedir.

3.3. Dönüşüm Sürecinde Alınan Kararların Hukuki Niteliği ve Sonuçları

6306 sayılı Kanun kapsamında kentsel dönüşüm sürecinin yapı malikleri yönünden başlaması yapının riskli olup olmadığına dair bir tespit yapılması ile mümkündür. Zira 6306 sayılı Kanun'un 6/1. maddesi ve 6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği'nin 15/2. maddesinde yer alan düzenlemeler gereği yapı malikleri ancak riskli yapıları veya hali hazırda yıkılmış olan yapıları hakkında karar alarak kentsel dönüşüm sürecini başlatmaktadır. Buna karşın yapı maliklerinin riskli alan ve rezerv yapı

sakıncalar nedeniyle tahsisin aleyhine sonuç doğurduğu malikin mülkiyet hakkını gözeterek bir süre sınırı olmaksızın dava açabilme imkânı tanımıştır... ”.

¹⁹⁹ Etem Saba Özmen-Berna Çakmak, a.g.m. s. 732.

²⁰⁰ “Miras, mahkeme kararı, cebri icra, işgal, kamulaştırma hâlleri ile kanunda öngörülen diğer hâllerde, mülkiyet tescilden önce kazanılır. Ancak, bu hâllerde malikin tasarruf işlemleri yapabilmesi, mülkiyetin tapu kütüğüne tescil edilmiş olmasına bağlıdır. ”

alanlarındaki yapılarıyla ilgili tasarruf yetkileri sınırlı olup²⁰¹ buradaki süreç idare eliyle yürütülmektedir.

Medeni hukuk bakımından bir hukuki işlemi meydana getiren kurucu unsurlar en başından beri mevcut değilse yokluk söz konusu olur. Bu sebeple yokluk söz konusu olan bir işlemin veya kararın iptali dava konusu edilemez zira işlem zaten yok hükmündedir.²⁰²

6306 sayılı Kanun'un 6/1. maddesi gereğince yapı paydaşlarınca alınmış bir kararın var olduğunun kabulü için paydaşların salt çoğunluğu ile karar alınmış olması gerekmektedir. Karar alınan işlem veya uygulamanın gerçekleşip gerçekleşmeyeceği hususunun kararın yaratacağı sonuca bağlanan hallerde o kararla elde edilecek sonuca yönelik bir irade beyanının olmaması, kararın da yok hükmünde olduğu anlamına gelir.²⁰³ Bu sebeple salt çoğunluğun arandığı durumlarda salt çoğunluk sağlanmadan alınan kararlar yok hükmünde olacak ve hukuki sonuç doğurmayacaktır.

Genel olarak kişilerin irade beyanını sakatlayan durumlarla bir işlemin yaptırılması veya kararın aldırılması halinde işlem ya da karar geçmişe dönük şekilde iptal edilebilmektedir.²⁰⁴ Bu durumu kentsel dönüşüm uygulamaları için kişilerin yanlış vaatlerle yanıltılması hallerinde, sahte ve geçersiz oy kullanımı, aşırı yararlanma halleriyle payların rayiç bedellerin altında satılması şeklinde söz konusu olabilmektedir. Bu hallerde alınan kararın veya yapılan işlemin hükümsüzlüğünü ileri sürebilmek için dava yoluna başvurulmalıdır.²⁰⁵ Açılan dava sonucunda karar iptal edilirse iptal işlemi geçmişe etkili olarak hükümsüz hale gelecektir.

²⁰¹ Ilgın Özlüer Özkaya, a.g.m. s. 256.

²⁰² Yılmaz Aliefendioğlu, "Anayasa Mahkemesi Kararları Işığında Yokluk Ya Da Yok İşlem", **TBBD**, S.81, Ankara, 2009, s. 7.

²⁰³ Barış Demirsatan, "İrade Beyanlarının Yorumlanması Bakımından Muvazaa", **Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi**, C26, S.2, İstanbul, 2020, s. 1228-1229.

²⁰⁴ Yargıtay 1. HD, 17.06.2019 tarihli 2016/3874 Esas ve 2019/3862 Karar sayılı "...koşulların varlığı halinde iradesi sakatlanan taraf, isterse iptal hakkını kullanmak suretiyle hukuki ilişkiyi geçmişe etkili(makale şamil) olarak ortadan kaldırılabilir..." (karararama.yargitay.gov.tr) ; erişim tarihi 26.06.2024.

²⁰⁵ Etem Saba Özmen-Sinem Gülşah Aydın, a.g.m., s. 17.

Açılacak davalarda kararların yokluğunun ve geçersizliğinin ileri sürülmesi herhangi bir süreye tabi değildir; yokluk veya geçersizlik mahkemelerce resen dikkate alınmaktadır.²⁰⁶

6306 sayılı Kanun'un 6/1. maddesinde yer alan "...yapılar yıktırılmadan önce, parsellerin tevhit edilmesine, münferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılmasına, ifraz, terk, ihdas ve tapuya tescil işlemlerine, yeniden bina yaptırılmasına, payların satışına, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesine..." şeklindeki düzenleme gereği kanun maddesinde sayılan işlemlere dayanılarak üçüncü kişilerle sözleşme yapılabilmesi için yapı malikleri tarafından salt çoğunluk ile usulüne uygun olarak karar alınmış olması gerekmektedir.

Kararın usulüne uygun olarak alınmaması halinde yapılan sözleşmeler de geçersiz olacaktır. Bu sebeple yükleniciler veya diğer üçüncü kişiler ile yapı malikleri arasında yapılan sözleşme, bu sözleşmeyi imzalayanlar bakımından geçerli olmayacaktır.

6306 sayılı Kanun gereğince alınacak kararlarda paydaşların salt çoğunluğunun olması şartı emredici nitelikte olduğundan salt çoğunluk olmaksızın yapılacak sözleşmelerin de kanuna aykırı olduğu açıktır. Bu durumda yapılan sözleşmenin geçersiz olacağının sözleşmenin diğer tarafınca bilinmesi gerektiğinin kabulü ile sözleşmenin geçersizliğinden doğan zararların yapı maliklerinden özellikle de salt çoğunluğa katılmayanlardan istenmesi mümkün olmayacaktır.²⁰⁷

KMK'nin 33/1. maddesi²⁰⁸ gereğince henüz yapı yıkılmadan alınacak kararlarda, salt çoğunluğa dayalı kararın iptali için dava yoluna gidilmesi mümkündür. Bu durumda

²⁰⁶ Mehmet Ayan, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2020, s. 127.

²⁰⁷ Etem Saba Özmen-Sinem Gülşah Aydın, a.g.m., s. 12.

²⁰⁸ "Kat malikleri kurulunca verilen kararlar aleyhine, kurul toplantısına katılan ancak 32 nci madde hükmü gereğince aykırı oy kullanan her kat maliki karar tarihinden başlayarak bir ay içinde, toplantıya katılmayan her kat maliki kararı öğrenmesinden başlayarak bir ay içinde ve her halde karar tarihinden başlayarak altı ay içinde anagayrimenkulün bulunduğu yerdeki sulh mahkemesine iptal davası açabilir; kat malikleri kurulu kararlarının yok veya mutlak butlanla hükümsüz sayıldığı durumlarda süre koşulu aranmaz. Kat maliklerinden birinin yahut onun katından kira akdine, oturma hakkına veya başka bir sebebe dayanarak devamlı surette faydalanan kimsenin, borç ve yükümlerini yerine getirmemesi yüzünden zarar gören kat maliki veya kat malikleri, anagayrimenkulün bulunduğu yerin sulh mahkemesine başvurarak hâkimin müdahalesini isteyebilir."

dava taşınmazın olduğu yer sulh hukuk mahkemelerinde KMK hükümleri uyarınca görülecektir. KMK'nin 33/1. maddesi uyarınca sadece kat malikleri dava açabilmektedir. Dava açma hakkı olan malikler, toplantıda salt çoğunluk aleyhine oy kullanarak muhalefet şerhi koymuş ve toplantıya katılmayan diğer malikler şeklindedir. Söz konusu kararlara karşı toplantıya katılsın veya katılmasın kiracı, sınırlı ayni hak sahibi gibi üçüncü kişilerin dava açabilmesi mümkün değildir.²⁰⁹

Paylı mülkiyete tabi hallerde mülkiyet hakkını elinde tutan bir paydaş veya ihtiyari dava arkadaşı sıfatıyla birden fazla paydaş yönetim işlerinde alınan kararlara karşı dava açabilmektedir.²¹⁰ Bu dava HMK 2. maddesi gereği taşınmazın bulunduğu yer asliye hukuk mahkemelerinde açılacaktır.

Kat mülkiyetinde KMK'nin 38/2. maddesine göre açılacak davada davalı yönetici iken paylı mülkiyet durumlarda ise davacı paydaşlar dışında kalan diğer paydaşlar davalı olacaktır. Bu dava sonucunda verilecek karar tüm paydaşları bağlayacağından, davacı haricindeki paydaşlar arasında mecburi dava arkadaşlığı bulunmaktadır.²¹¹

Riskli yapı tespitinden sonra söz konusu yapı hakkında malikler tarafından güçlendirilme işlemleri yapılmazsa yapının yıkılması sürecine başlanmaktadır (6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği 8/7.maddesi). Yıkıtırlacak riskli yapıyla ilgili kararlarda salt çoğunluğa katılmayan maliklerin paylarının satılması ve devri söz konusu olacaktır.

Payın diğer paydaşlara satılması Türk Medeni Kanunu 696. maddesinde de paydaşlıktan çıkarmanın bir sonucu olarak düzenlenmiştir. 6306 sayılı Kanun'da olduğu gibi burada da pay satışı diğer paydaşlara yapılacak şekilde hüküm altına alınmıştır.

6306 sayılı Kanun kapsamındaki pay satışı için riskli yapının yıkılmış olma zorunluluğu bulunmamaktadır. Pay satışı hem 6306 sayılı Kanun hem de 6306 Sayılı

²⁰⁹ Mehmet Ayan, **Eşya Hukuku - Mülkiyet**, Adalet Yayınevi, Ankara, 2020, s.632-633.

²¹⁰ Ünal Altınöz-Recep Aşit, "Paylı Mülkiyette Yararlanma ve Yönetim Düzeninin Oluşturulması ve Değiştirilmesi", **TAAD**, S:15, 2013, s.426.

²¹¹ Ünal Altınöz-Recep Aşit, a.g.m. s.426.

Kanun'un Uygulama Yönetmeliği'nde emredici bir hükümle düzenlenmiş, maliklere takdir hakkı verilmemiştir. Açık artırma ile yapılan satış sonunda payı satın alan kişi TMK 705/2. maddesi gereği payın mülkiyetini tescilsiz kazanmaktadır.

6306 sayılı Kanun'un 6/1. maddesinde anlaşmaya katılmayan paydaşlara ait payların diğer paydaşlarca satın alınmaması halinde riskli alanlar ve rezerv yapı alanları için dönüşüm projesini gerçekleştirecek olan Başkanlık, İdare veya TOKİ tarafından tespit edilen rayiç bedel ödenmek suretiyle satın alınmakta; riskli yapılarda diğer paydaşlara veya üçüncü kişilere satış yapılmaktadır.

Başkanlık, İdare veya TOKİ tarafından payın mülkiyetinin kazanımı TMK 705/2. maddesi gereğince tescil yapılmadan sağlanmaktadır. Payın mülkiyeti, satın alınma ile idareye geçmekte tescil ise bunun ilanı olmaktadır.

6306 sayılı Kanun'un 6/1. maddesindeki²¹² düzenlemeye göre tapuda paylar tescil edilirken kat mülkiyeti veya kat irtifakının devam ettiği dönemdeki bağımsız bölümlerin değerleri temel alınarak arsa paylarını yeniden belirlenerek tescil edilecektir.

6306 sayılı Kanun'un 6/1. maddesinde yer alan "...Taşınmazların niteliği resen mevcut duruma göre tescil edilir..." şeklindeki diğer düzenlemeye göre taşınmazın niteliği, taşınmazın önceki durumu yönünden değerlendirilerek kat mülkiyetindeki bağımsız bölümlerin hukuki durumu da göz önünde bulundurularak arsa payları belirlenmektedir.²¹³

Salt çoğunluğun kararına katılmamada paydaşlar geçerli bir sebep ileri süremiyorsa ve yeniden inşa sürecinde mülkiyet hakları da ihlal edilmemişse bu tutum TMK 696/1. maddesi gereğince paylı mülkiyet ilişkisinin devamının çekilmez hale gelmiş

²¹² "Üzerindeki bina yıkılarak arsa hâline gelen taşınmazlarda daha önce kurulmuş olan kat irtifakı veya kat mülkiyeti, ilgililerin muvafakatleri aranmaksızın Başkanlığın talebi üzerine ilgili tapu müdürlüğünce resen terkin edilerek, önceki vasfı ile değerlemede bulunularak veya malik ile yapılan anlaşmanın şartları tapu kütüğünde belirtilerek malikleri adına payları oranında tescil edilir"

²¹³ Didem Akbey Erdidal, a.g.e. s.116-117.

olması olarak ele alınıp mahkeme kararıyla paydaşıktan çıkarılabilmektedir. Böylelikle ilerleyen süreçlerde paydaş işlerinde daha kolay karar alınması sağlanabilmektedir.

3.3.1. Güçlendirme Kararı Alınması

Riskli yapının güçlendirilmesi mümkün ise 6306 sayılı Kanun'un 5/3. maddesi gereği riskli yapının yıkım işlerine başlanmadan önce maliklerin bu hususta anlaşması ile yapı, yıkım yerine güçlendirilebilmektedir. Güçlendirme işlemi yıkımdan önce yapılabilen bir işlem olduğundan yapıdaki malikler Kat Mülkiyeti Kanunu'na tabi olacağından güçlendirme ile ilgili alınacak kararlarda 634 sayılı KMK uygulanacaktır.

Güçlendirme kararı ve sonrası için takip edilmesi gereken süreç hakkında 6306 sayılı Kanun yerine, 6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği'nde düzenleme yapılmıştır. Ancak Yönetmelik'te de karar alma usulü olarak Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 19. maddesi işaret edilmiştir. Bu durumda güçlendirme kararı alma usulünde 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 19/2. maddesi dikkate alınacaktır.²¹⁴

Güçlendirme kararı alınmasında Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 19/2. maddesinin birinci cümlesinde belirtilen *"Kat maliklerinden biri, bütün kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızası olmadıkça anagayrimenkulün ortak yerlerinde inşaat, onarım ve tesisler, değişik renkte dış badana veya boya yaptıramaz. "* şeklindeki düzenleme dikkate alınmalıdır. Maddenin devamında *"anayapının güçlendirilmesinin zorunlu olduğunun mahkemece tespit edilmiş olması halinde"* maliklerin rızasının aranmayacağı düzenlendiğinden zorunlu hallerde güçlendirme için karar alınmasına gerek yoktur. Bu

²¹⁴ Yargıtay 18 HD, 15.01.2015 tarihli 2014/12086 Esas ve 2015/355 Karar sayılı *"...634 sayılı Kat Mülkiyeti Yasası'nın 19. maddesine göre kat malikleri, anataşınmazın bakımı ve mimarı durumu ile güzelliğini ve sağlamlığını titizlikle korumaya mecbur olup anataşınmazın acilen onarılması gerektiğinin veya güçlendirilmesinin zorunlu olduğunun mahkemece tespit edilmesi halinde, bu onarım ve güçlendirmenin projesine ve tekniğine uygun biçimde yapılması konusunda kat maliklerinin rızası aranmamaktadır. Bu bağlamda her kat maliki, anataşınmazın depreme karşı güçlendirilmesinin zorunlu olduğunun bilimsel olarak tespit edilmesi halinde diğer maliklerin rızası olmasa dahi güçlendirmenin yapılmasını kat maliklerinden isteyebileceği ve gerektiğinde buna karşı çıkan kat malikleri aleyhine mahkeme aracılığıyla hazırlattırılacak proje doğrultusunda binanın güçlendirilmesini ve bunun gerektiği masrafların kat maliklerinden tahsili için eda davası açabileceği Yargıtay uygulamalarında kabul edilmektedir ..."* (karararama.yargitay.gov.tr) ; erişim tarihi 26.06.2024.

durumda yapıyla ilgili güçlendirme yapma zorunluluğu doğmadan da kat malikleri güçlendirme yapılmasına karar verme yetkisindedir.

KMK 19/2. maddesindeki düzenleme ile ana gayrimenkulün ortak alanlarında yapılacak inşaat ve onarım işleri için kat maliklerinin beşte dördünün kararı gerekmektedir. Bu çoğunluk yapıdaki basit onarım, boya veya inşaat işleri içindir. Ancak ana gayrimenkulün ortak alanlarındaki onarım gerektiren arıza ana yapıya veya bağımsız bölüme zarar veriyor ve acilen onarılması gerekiyorsa ya da yapının güçlendirilmesinin zorunlu olduğunun mahkemece tespit edilmiş olması hallerinde kat maliklerinin rızası aranmamaktadır. Böyle bir durum ile karşılaşıldığında genel karar alma prosedürü olarak kat maliklerinin beşte dördünün kararı ile güçlendirmeye yapılmasında engel bulunmamaktadır. Ancak bu çoğunluğun sağlanmaması, kat maliklerinin güçlendirme yapılmasını kabul etmemesi hallerinde güçlendirme yapılmasını isteyen tek bir kat maliki bile güçlendirmenin zorunlu olduğunun mahkemece tespitini isteyebilmektedir.²¹⁵

6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği'nin 8/7. maddesinde güçlendirme sürecinin nasıl yürütüleceği düzenlenmiştir. Bu kapsamda maliklere, riskli olduğu tespit edilen yapının yıktırılması için doksan günden fazla olmamak üzere süre verilmektedir. Doksan günlük süre içinde malikler tarafından teknik olarak güçlendirme imkanının olduğunun tespit ettirilmesi ile yapının güçlendirilmesine karar verilebilmektedir. Maliklerin yıkımdan vazgeçerek güçlendirmeye karar vermesi durumunda, güçlendirme projesinin hazırlanması ve ruhsat alınması gerekmektedir. Güçlendirme işlemlerinin tamamlanmasıyla malikler riskli yapı şerhinin kaldırılması için Kentsel Dönüşüm Müdürlüğüne, bu müdürlüğün olmadığı illerde ise Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğüne başvurabilecektir.

Riskli yapının güçlendirilmesine ilişkin düzenleme riskli olarak tespit edilen yapıların yıktırılmasını şart olmaktan çıkarmış maliklere farklı bir yol açmıştır.²¹⁶ Güçlendirme kararı, riskli de olsa yapılarını yıktırmak istemeyen malikler için çoğunluğu

²¹⁵ Yasin Sezer-Recep Emre Kalkan-Mustafa Emre Şahin, a.g.e. s. 264.

²¹⁶ Ergun Özsunay, a.g.m. s. 33.

sağlamaları halinde yapılarını yıkımdan kurtarma imkanı vermektedir. Burada yapının güçlendirilmesinin teknik olarak mümkün olduğunu tespiti zorunlu bir unsurdur. Zira güçlendirme yapılsa bile yapı risk taşımaya devam edecekse bu durumda güçlendirme yapılamayacaktır.

Riskli yapının teknik anlamda güçlendirilmesinin yeterli olduğu hallerde, tahliye ve yıkım kararlarına karşı iptal davası açma hakkı haricinde riskli yapının güçlendirilmesi de malikler için alternatif bir yol olmaktadır. Zira malikler çoğu zaman yapının yıktırılması, yerine yeniden bina yapılması, yapılan binanın önceki yapıyla aynı nitelikte olmaması durumlarında işlemlerinin maliyetli olması ve mevcut yapının korunması amacıyla da yıkım yerine güçlendirmeyi tercih edebilmektedir. Ayrıca 6306 sayılı Kanun ile öngörülen doksan günlük süre güçlendirme işlemlerinin başlatılması ve bitirilmesi için yeterli olmadığından ve Kanun'da doksan günlük süre haricinde ek bir süre verilmesi de öngörülmediğinden yıkım için verilen sürede riskli yapı tespit kararına itiraz edilerek güçlendirme işlemlerine başlatılması; güçlendirme isteyen maliklerin lehine bir durum olacaktır.

6306 sayılı Kanun'un 6/8. maddesi gereğince kentsel dönüşüm amacıyla teknik olarak güçlendirilebileceği tespit edilen yapılar için, Kentsel Dönüşüm Başkanlığınca dönüşüm projeleri özel hesabından güçlendirme kredisi verilebilmektedir. Ancak bu yapının rezerv yapı ve riskli alan dışında olması gerekmektedir. Zira bu alanlardaki yapılar için uygulanan süreç farklıdır.

634 sayılı KMK uyarınca kat maliklerinin beşte dördüyle çoğunluk sağlanmaması ya da çoğunluk sağlansa da idare tarafından yıkım için verilen doksan günlük süre içinde güçlendirme işlemlerinin bitmemesi halinde maliklerce yıkım kararına karşı itiraz yoluna da gidilmemişse bundan sonra yapının tahliyesi ve yıkımı işlemlerine başlanması gerekmektedir. Kat malikleri yıkım için verilen sürede güçlendirme işlemlerine başlamamışsa artık yıkım kararına karşı iptal davası açıldığında yapının güçlendirilebileceği bu sebeple yıkılmaması gerektiği hususlarını ileri sürmeleri yetersiz kalabilmektedir. Zira yapının yıkılması yerine güçlendirilmesi isteniyorsa bunun için iptal

davası açmadan önce güçlendirme usulünün yürütülmesi gerekir. Kat malikleri çoğunluğu sağlanamadığından güçlendirme kararı alınamamışsa da maliklerden biri güçlendirmenin zorunlu olduğunu mahkeme kararı ile tespit ettirebilecektir.

Kat maliklerinin çoğunluğuyla güçlendirilmesine karar verilen yapı hakkında çoğunluğun kararına katılmayan maliklerin paylarının ne olacağı hususu 634 sayılı KMK ve 6306 sayılı Kanun'da da düzenlenmemiştir. Bu durumda riskli yapılarla ilgili yürütülecek süreci düzenleyen 6306 sayılı Kanun'un 6/1. maddesindeki gibi çoğunluğa katılmayan maliklerin paylarının rayiç değerden az olmamak üzere diğer maliklere açık artırma usulü ile satılması gibi bir usul uygulanamayacaktır. Çünkü bu düzenleme yıktırılacak yapılar hakkında olup güçlendirme ile ilgili böyle bir durumda hangi yolun izleneceği düzenlenmemiştir. Kaldı ki güçlendirme, yapının onarılarak sağlıklılaştırılması işlemi olduğundan yapının niteliği değişmemektedir. Güçlendirme işlemiyle yapıya yeni taşıyıcı sistemler eklenmesi sebebiyle paylarda eksilme meydana gelmesi, bağımsız bölümlerin değişmesi gibi bir durum söz konusu olduğunda güçlendirme istemeyen malikler 634 sayılı KMK kapsamında veya genel hükümlere göre talep ve dava haklarını ileri sürebilecektir.

Riskli yapının güçlendirilmesi işlemi maliyetli bir süreci beraberinde getirdiğinden bu süreçte yapılan işlemler sebebiyle üçüncü kişilere ödenen miktarlardan Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 20/1. maddesi gereği tüm kat malikleri arsa payları oranlarında sorumludur. Güçlendirme sürecinde yapılan giderlerden kendi payına düşen bedeli ödemeyen maliklere karşı, diğer maliklerin yaptıkları ödeme tutarınca rücu etme hakkı bulunmaktadır.

Güçlendirme işlemi yapılan yapı kat mülkiyetine değil de paylı mülkiyete tabi ise bu durumda da 4721 sayılı TMK'nin 694. maddesi gereği her paydaş payları oranında sorumlu olacak; fazlasını ödeyen paydaş diğer paydaşlara rücu etme hakkına sahip olacaktır. Bunlarla birlikte, güçlendirme işlemleri ile yapının değeri artacağından ve yapı yenileneceğinden ötürü yapılan giderlerin hiçbirini ödemeyen paydaş için 6098 sayılı

TBK 77 ve devamı maddelerinde düzenlenen sebepsiz zenginleşme hükümleri gereğince payına düşen miktarların istenmesi mümkündür.²¹⁷

Güçlendirme işlemlerinin tamamlanmasından sonra güçlendirilen yapının tapu kaydında riskli yapı olduğuna dair şerh işlemi uygulanmış ise Kentsel Dönüşüm Müdürlüğüne, bu müdürlüğün olmadığı illerde ise Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğüne başvurulur ve müdürlük tarafından tapu müdürlüğüne yazı yazılarak şerhin kaldırılması ile süreç tamamlanmaktadır.

3.3.2.Acele Kamulaştırma Kararı Verilmesi

6306 sayılı Kanun'un 6/2. maddesinde yıkılmış olan yapının arsa maliklerinin salt çoğunluk ile anlaşamaması durumunda bu taşınmazların Kentsel Dönüşüm Başkanlığı, TOKİ veya İdare tarafından acele kamulaştırılabileceği düzenlenmiştir. Kamu yararının sağlanması için özel bir kamulaştırma yöntemi²¹⁸ olan acele kamulaştırma ile yapının yıkılmasıyla arsa haline gelen taşınmazların değerlendirilebilmesi sağlanmaktadır.

Anayasa'nın 46. maddesine göre kamulaştırma bedelinin kural olarak nakden ve peşin bir şekilde ödenmesi gerekmektedir. Ancak 6306 sayılı Kanun'un 6/2. maddesi uyarınca iskan projelerinin gerçekleştirilmesi şeklinde bir kentsel dönüşüm uygulaması yürütülüyor ise bu kapsamda yapılan kamulaştırmalarda, kamulaştırma bedeli taksitlendirilerek beş yılı aşmamak kaydıyla eşit olarak ödenebilmektedir.

2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 1. maddesinde kanunun amacı ve kapsamı düzenlenmiş buna göre; kamu yararının gerektirdiği hallerde özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların kamulaştırılabileceği, kamulaştırma bedelinin ödenmesi ile taşınmaz malın idare adına tescil edileceği, kamulaştırılan ama süresi içerisinde herhangi bir işlem yapılmayan taşınmaz malın geri alınabileceği, idareler arasında da taşınmaz tahsisi

²¹⁷ Etem Saba Özmen-Sinem Gülşah Aydın, a.g.m., s. 12.

²¹⁸ Mehmet Karaarslan, "Diyarbakır Suriçi Bölgesinin Yeniden İnşası ve Hukuksal Boyutu", **DÜHFD**, C.23, S.39, Diyarbakır, 2018, s. 354.

yapılabileceği şeklinde gerçek ve özel hukuk tüzel kişileri ile idarelerin karşılıklı hak ve yükümlülükler ile bunlara dayalı uyumsuzlukların çözüm usul ve yöntemleri belirtilmiştir.

Kamulaştırma Kanunu'nun 3. ve devamı maddelerinde kamulaştırmaya ilişkin olağan usul düzenlenmişken 26. maddesinde trampa yolu ile kamulaştırma, 12. maddesinde kısmen kamulaştırma ve 27. maddesinde acele kamulaştırma şeklinde istisnai kamulaştırma usulleri hüküm altına alınmıştır.

6306 sayılı Kanun kapsamında yapılacak uygulamalarda ihtiyaç duyulması halinde acele kamulaştırma yönteminden faydalanılmaktadır. Ancak acele kamulaştırma istisnai ve olağanüstü bir kamulaştırma yöntemi²¹⁹ olduğundan malikin haklarının korunması için her olayda uygulanmamaktadır. Zira 6306 sayılı Kanun'da da acele kamulaştırma yoluna gidilmesi takdiri olarak düzenlenmiştir.

Anayasa'nın 35. maddesindeki mülkiyet hakkının kamu yararının gerektirdiği hallerde kısıtlanabileceği hükmünden hareketle kamu yararının söz konusu olduğu hallerde kamu makamlarınca mülkiyet hakkına müdahalede bulunulabilecektir. Bu müdahalenin hukuksal çerçevesi 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu ile oluşturulmuştur. 6306 sayılı Kanun kapsamında uygulamaların hızlı bir şekilde yürütülebilmesi için kamulaştırma işlemleri acele kamulaştırma şeklinde yapılabilmektedir. Bu durumda kıymet takdiri dışındaki işlemler sonradan tamamlanmak üzere, mahkemece tespit edilecek değer bankaya yatırılarak idare tarafından taşınmaza el konulabilmektedir.

Kamulaştırma Kanunu'nun 27. maddesinde acele kamulaştırma; *“3634 sayılı Milli Müdafaa Mükellefiyeti Kanununun uygulanmasında yurt savunması ihtiyacına veya aceleliğine Cumhurbaşkanınca karar alınacak hallerde veya özel kanunlarla öngörülen olağanüstü durumlarda”* uygulanabilecek bir yöntem olarak sayılmıştır.

Her ne kadar 6306 sayılı Kanun'da maliklerin salt çoğunlukla anlaşılamaması halinde acele kamulaştırma yapılabileceği düzenlenmişse de mevcut durumda olağan kamulaştırma yerine acele kamulaştırma uygulamasına gidilmesinde ne gibi bir kamu

²¹⁹ Mehmet Karaarslan, **Acele Kamulaştırma Usulü**, XII Levha Yayıncılık, İstanbul, 2022, s. 68.

yararı amaçlandığı somut gerekçelerle ortaya konmalıdır. Kamu yararı idari işlemlerin amaç unsuru ile ilgili olup amaç unsuru bakımından hukuka aykırılık iddiasında bulunulmasa dahi mahkemelerce resen dikkate alınarak denetlenebilmektedir.²²⁰ Kamulaştırma kararının, kamu yararından ziyade kişisel yarara hizmet ettiği açıkça anlaşılıyorsa amaç unsuru yönünden yapılacak incelemeyle yerindelik denetimi yapılmış olunur.²²¹ Bu sebeple kamulaştırma kararlarının yargı yoluyla incelenmesi noktasında mahkeme tarafından yapılacak olan değerlendirme, idari işleme dayanak olan maddi konu ya da kamulaştırma kararının sebep unsuru yönünden yapılmalıdır. İdari bir işlemin sebep unsuru, idareyi o işlemi yapmaya sevk eden maddi bir olay ya da hukuki bir işlemdir.²²²

6306 sayılı Kanun'un 6. maddesinde öngörülen acele kamulaştırma, 2942 sayılı Kanun'da düzenlenen acele kamulaştırma usulünün özel düzenlemesidir. Yani 6306 sayılı Kanun'daki acele kamulaştırma, 2942 sayılı Kanunun 27/1. maddesinde sayılan özel kanunda öngörülen olağanüstü duruma tabi olarak uygulanmaktadır.

6306 sayılı Kanun'un uygulama alanına giren riskli alan ya da rezerv yapı alanı ilan edilen bölgelerde de aynı şekilde Cumhurbaşkanınca aciliyetine karar verilen bir hal söz konusu olduğunda Cumhurbaşkanınca kamulaştırmanın acele usulle yapılması gerektiği yönünde bir karar alınmasında engel bulunmamaktadır. Böyle bir durum söz konusu olduğunda acele kamulaştırma işlemleri, Kamulaştırma Kanunu 27. maddesi kapsamında Cumhurbaşkanınca verilen ve Resmî Gazetede ilan edilen karar doğrultusunda yürütülecektir. Yani 6306 sayılı Kanun ile idareye verilen acele kamulaştırma yetkisi, Kamulaştırma Kanunu kapsamında uygulanacak acele kamulaştırma işlemine engel değildir. Öyle ki acele kamulaştırma yapılmak istendiğinde 6306 sayılı Kanun'da yer alan şartların gerçekleşmesi de gerekli değildir.

Acele kamulaştırma olağanüstü bir kamulaştırma usulü olduğundan aciliyet halinin somut gerekçelerle açıklanabilmesi gerekmektedir. Olağan yöntem yerine

²²⁰ Kemal Gözler – Gürsel Kaplan, age., s. 337.

²²¹ Kemal Gözler– Gürsel Kaplan, a.g.e. s. 333.

²²² Burak Öztürk, “İdari İşlemin Sebep Unsuru: Yeni Bir Tanım Denemesi”, **Prof. Dr. Metin Günday Armağanı**, C.2, Ankara, 2020, s.1033.

olağanüstü bir yöntemin tercih edildiği hallerde kamu idarelerinin amacının ne olduğu ile bu amacın gerçekleştirilmesindeki somut sebepler açıkça ortaya konulmalıdır.²²³

Genellikle olağan kamulaştırma yöntemi yerine acele kamulaştırma yolunun tercih edilmesinde, 6306 sayılı Kanun bakımından iş ve işlemlerin hızlıca yürütülmesi ve kamulaştırma yapan idarelerinin maddi zarara uğramasının engellenmesi şeklinde geçerli sebepler sunulmaktadır.²²⁴ Örneğin kamulaştırılacak yapılara kullanmak ve yararlanmak amacıyla acilen ihtiyaç duyulması halinde olağan yöntemlere başvurulması gecikmelere sebep olabilecektir. Ancak bu şekildeki somut sebeplerin mümkün olması halinde de ihtiyacın gerekliliği ve aciliyeti açıkça ortaya konulamıyorsa ya da kamu yararıyla ilişkisi açıklanamıyorsa idareye acele kamulaştırma yapma konusunda sınırsız bir yetki de verilmiş değildir.²²⁵

Acele kamulaştırma usulünde, kıymet takdiri dışındaki işlemler sonraya bırakılmak suretiyle mahkemece seçilecek bilirkişilerce taşınmazın değeri yedi gün içerisinde tespit edilerek belirlenen kamulaştırma değeri idare tarafından açılacak banka hesabına yatırılarak taşınmaza el konulabilmektedir. Acele kamulaştırma işlemlerinde kıymet takdiri ilk olarak yapıldığından diğer işlemler ve taşınmaza el konulması aşamasına kadar mülkiyet malikte kalsa dahi idare tarafından taşınmaz üzerinde tasarrufta bulunarak taşınmazdan yararlanma²²⁶ süreci devam edeceğinden mülkiyet hakkının korunması sorunu gündeme gelecektir.

Acele kamulaştırmanın afet riski altındaki alanlarda uygulanmasının mümkün olmamasına rağmen 6306 sayılı Kanun'da düzenlenmiş olması ve mülkiyet hakkının ihlal ettiği gerekçeleriyle Anayasa Mahkemesine norm denetimi başvurusunda bulunulmuştur.

²²³ Danıştay İDDK 24.02.2022 tarihli, 2021/3795 Esas ve 2022/636 Karar sayılı ((<https://www.lexpera.com.tr/ictihat/danistay>), erişim tarihi 27.06.2024.

²²⁴ Ilgın Özlüer Özkaya, “Riskli Alan Kararları ve Acele Kamulaştırma Uygulaması”, **Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, S.67, 2018, s. 646.

²²⁵ Mehmet Karaarslan, a.g.e. s. 168.

²²⁶ Mehmet Arslanoğlu, **Acele Kamulaştırma**, MÜHFHAD, C.19, S.3, İstanbul, 2013, s. 205.

Anayasa Mahkemesi kararında²²⁷ acele kamulaştırma uygulamalarında taşınmaza el konularak malikin mülkiyet hakkından kaynaklanan yetkilerin kısıtlandığını ancak mülkiyet hakkının hukuken ortadan kalkmadığını belirtmiştir. Bununla birlikte mülkiyet hakkına yönelik bir sınırlama olduğundan şüphe olmadığını belirterek acele kamulaştırmayla mülkiyetin idareye geçmediği sadece el konulduğu gerekçesiyle 6306 sayılı Kanun’un 6. maddesindeki düzenlemeyi anayasaya aykırı bulmamıştır.

6306 sayılı Kanun’daki düzenleme ve Anayasa Mahkemesinin Anayasa’ya uygunluk kararı sonrası kentsel dönüşüm uygulamalarında acele kamulaştırma yöntemine başvurulması konusunda bir çekince olmasa da idarenin yeterli sebepler olmaksızın sadece uygulanabilirliğinin daha kolay olması sebebiyle acele kamulaştırma yoluna başvurarak taşınmaza el koyması maliklerin mülkiyet hakkının ihlaline neden olmaktadır.

2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu’nun 27. maddesinde aciliyetten bahsedilmekte kamu yararına ilişkin kararın da bu aciliyetin sebebi olarak acele kamulaştırma kararı öncesinde alınması gerekmektedir.²²⁸ Bu doğrultuda acele kamulaştırmayla idareye olağanüstü yetkiler tanındığından bu usulün ancak Kamulaştırma Kanunu’nun 27. maddesinde sınırlı sayıdaki hallerde uygulanması gerekmektedir.

6306 sayılı Kanun’un 6. maddesi kapsamında alınan acele kamulaştırma kararında Cumhurbaşkanınca acelelik kararı alınmasına gerek duyulmamaktadır. Ancak buna rağmen riskli bir alan olması ya da alanda çok sayıda yapının yıkılmış olması gibi hallerde Cumhurbaşkanınca ayrıca bir acelelik kararı da alınabilmektedir.²²⁹

Acele kamulaştırma kararı için ilk koşul işlemin beklenmesi halinde mevcut halinden daha fazla fayda sağlayamayacak olması hatta zarar oluşma ihtimalinin de olması halinde vakit kaybetmeden işlemlere başlanması gerekliliğidir. Bu sebeple bu şekilde bir aciliyet olmadan acele kamulaştırma kararı verilmesi durumunda verilen kararı sebep

²²⁷ AYM 26.07.2014 tarihli, 2012/87 Esas ve 2014/41 Karar sayılı kararı. (www.anayasa.gov.tr/tr/kararlar-bilgi-bankasi) erişim tarihi 27.06.2024.

²²⁸ Mehmet Karaarslan, a.g.e. s. 179.

²²⁹ Onur Kaplan, “Danıştay Kararları Işığında Acele Kamulaştırmalarda Aceleliğine Karar Verilen Haller Bakımından Bir Değerlendirme”, **MÜHFHAD**, C.24, S.1, İstanbul, 2018, s. 180.

yönünden hukuka aykırı olacaktır. Verilen acele kamulaştırma kararında, aceleliğin ne olduğu gerekçeleriyle birlikte açıkça gösterilmelidir.²³⁰

Yargı kararlarına konu olan acele kamulaştırma kararlarında özellikle kentsel dönüşüm uygulamaları yönünden acil bir durumun bulunup bulunmadığı ile birlikte idare tarafından kamulaştırma sürecine gelmeden önce yapılması gereken işlemlerin tamamlanıp tamamlanmadığı da incelenmektedir. Maliklerle anlaşma usulünün esas olması sebebiyle riskli alanda bulunan taşınmaz malikleriyle müzakere edilmeksizin, riskli ilan edilen alana ilişkin hazırlanmış bir proje bulunmaksızın acele kamulaştırma kararı verilmesi durumunda acelelik ve ihtiyacın gerekliliği unsurlarının bulunmaması sebebiyle kararlar iptal edilmektedir.²³¹

Riskli alan içinde kalan bir taşınmazın acele kamulaştırma kararının iptali için açılacak davalarda taşınmazın kamulaştırılması özelinde ihtiyaç ve aciliyet unsurları da iptal sebebi olarak ileri sürülebilir. Bu durumda da Cumhurbaşkanınca verilen acelelik kararına karşı iptal davası açılması halinde bu dava içerisinde ileri sürülebilecektir.²³² Yani asıl amaç taşınmazın acele kamulaştırılmasının iptali için dava açmak olsa da aciliyetin olmadığı hususuna değinileceğinden bunun için de Cumhurbaşkanınca verilen acelelik kararına karşı açılmış bir dava olması gerekmektedir.

İYUK 20/A maddesi gereğince acele kamulaştırma işlemleri ivedi yargılama usulüne tabi tutulmuştur. Bu durumda acele kamulaştırma kararı ile Cumhurbaşkanı tarafından verilen acelelik kararları incelendiğinde Cumhurbaşkanınca acelelik kararı verilmesi, acele kamulaştırma yapılması sebebine dayandığından farklı bir dava usulüne tabi tutulmamalıdır.

Cumhurbaşkanınca alınan acelelik kararıyla yapılan acele kamulaştırma işlemine ilişkin açılacak davada acelelik kararının Resmî Gazetede yayımlanması ilgililere tebliğ

²³⁰ Mehmet Arslanoğlu, a.g.m., s. 211.

²³¹ Danıştay İDDK, 09.11.2017 tarihli, 2017/2328 Esas ve 2017/3559 Karar sayılı . (<https://www.lexpera.com.tr/ictihat/danistay>) erişim tarihi 27.06.2024.

²³² Danıştay 6.Dairesi, 10.02.2022 tarihli, 2021/10903 Esas ve 2022/1389 Karar sayılı . (<https://www.lexpera.com.tr/ictihat/danistay>). erişim tarihi 27.06.2024.

hükmünde olmadığından²³³ ilgiliye tebliğ edilmesi hak arama özgürlüğünün de gereğidir. Bu sebeple taşınmazı hakkında acele kamulaştırma kararı verilen malikler ve hak sahipleri açısından usulüne uygun yazılı bildirim üzerine ivedi yargılama usulü kapsamında otuz gün içinde aksi durumda yani bildirim yapılmayan hallerde kararın öğrenildiğinin kabul edildiği tarih itibarıyla genel dava açma süresi kapsamında altmış gün içinde dava konusu edilebileceği belirtilmektedir.²³⁴

Acele kamulaştırma işleminde hukuki yararı ve güncel bir menfaati olduğu kabul edilen kişiler öncelikle taşınmaz malikleridir. Dolayısıyla taşınmazın maliki acele kamulaştırma kararlarına ve buna dayalı yapılan işlemlere karşı iptal davası açabilmektedir. Taşınmaz malikinin birden fazla olduğu daha doğrusu iştirak ya da müşterek mülkiyet halinde Kamulaştırma Kanunu'nun 14/3. maddesinde yer alan "*İştirak halinde veya müşterek mülkiyette, paydaşların tek başına dava hakları vardır.*" şeklindeki düzenleme gereği paydaşlar tek başına acele kamulaştırmanın iptali için dava açabilecektir.

Acele kamulaştırma işlemlerinin başlanması ile taşınmaz üzerindeki mülkiyet kısıtlanmaktadır. Zira taşınmazın kıymet takdirinin yapılması, bedelin ödenmesi, acele kamulaştırmanın tapu kütüğünde şerh olarak eklenmesi işlemlerine başlanması ile mülkiyet idareye geçmemiş olsa da bu durum hukuken ve fiilen bir el koyma olarak sayılmaktadır.²³⁵

Bu aşamada hak sahipleri tarafından acele kamulaştırmanın iptali için dava açılmış olsa da yargılama süresince taşınmaz üzerinde tasarruf edemeyecek yargılama sonunda acele kamulaştırmanın iptaline karar verilmesi halinde bile mülküne eski hali gibi kavuşamamış olacaktır. Bu durumda idarenin tazmin sorumluluğu söz konusu olsa da mülkiyet hakkının ihlalinde tazminat tek başına yeterli değildir.

²³³ Gürsel Kaplan, İdari Yargıda Dava Açma Süreleri, a.g.e. s. 348.

²³⁴ Danıştay İDDK; 25.03.2015 tarihli, 2014/5590 Esas ve 2015/891 Karar sayılı . (<https://www.lexpera.com.tr/ictihat/danistay>) erişim tarihi 27.06.2024.

²³⁵ AYM, 26.07.2017 tarihli, 2017/110 Esas ve 2017/133 Karar sayılı kararı: "...Acele kamulaştırmada, mülkiyet hakkı hukuken ortadan kaldırılmamakla birlikte, el koymayla malikin mülkiyet hakkından kaynaklanan yetkileri kısıtlanmış olduğundan, bunun anılan hakka yönelik bir sınırlama niteliği taşıdığına kuşku bulunmamaktadır..." (www.anayasa.gov.tr/tr/kararlar-bilgi-bankasi) erişim tarihi 27.06.2024.

Acele kamulaştırma işlemlerine ilişkin ilgili idare tarafından açılan davalar Kamulaştırma Kanunu'nun 27/1. maddesi uyarınca kamulaştırma bedelinin tespiti davası niteliğindedir.²³⁶ Açılan bu davalarda taşınmaz malikleri kimi zaman hasım olarak gösterilmemekte taraf teşkili sağlanmasına gerek duyulmadan, keşif tarihleri bildirilmeden davalı olmaksızın değer tespiti yapılmaktadır.²³⁷

Bununla birlikte açılan bu davalarda davanın tespit davası mahiyetinde olması sebebiyle taşınmaza yargı kararı ile el konulmuş olmamaktadır. Zira tespit davaları asliye hukuk mahkemelerinde açıldığından mahkemenin acele kamulaştırmaya konu idari işlem devam ettiği sürece kıymet takdiri talebini reddedemeyeceğinden el koyma işlemi idari işlem olarak kalmaktadır.²³⁸

3.3.3.Yıkım Kararı

Riskli yapı veya riskli alan kararlarının kesinleşmesinden sonra taşınmaz maliklerinin taşınmazlarını tahliye etmesi ve taşınmazların yıkılması süreci başlamaktadır. 6306 sayılı Kanun'un 5/1. maddesinde *“Riskli yapıların yıktırılmasında ve bunların bulunduğu alanlar ile riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarındaki uygulamalarda, öncelikli olarak malikler ile anlaşma yoluna gidilmesi esastır.”* şeklinde bir düzenlemeye bulunmaktadır. Riskli yapıların yıkımı için maliklere doksan günden fazla olmamak üzere riskli yapıyı yıkmaları için süre verilmektedir. Söz konusu yapının yıktırılmaması halinde idarece yıktırılacağı ikazına rağmen maliklerce yıktırılmaması durumunda, yıkım işlemleri ilgili idarenin tasarrufuyla gerçekleştirilmektedir.

6306 sayılı Kanun'un 5/1. maddesinde *“Anlaşma ile tahliye edilen yapıların maliklerine, kiracılarına ve yapıda ikamet etmek şartıyla sınırlı ayni hak sahiplerine geçici konut veya işyeri tahsisi ya da kira yardımı ve yapım için yardım yapılabilir.”*

²³⁶ Yargıtay 5. Hukuk Dairesi, 09.04.2009 tarihli, 2009/2564 Esas ve 2009/5617 Karar sayılı . (karararama.yargitay.gov.tr) erişim tarihi 27.06.2024.

²³⁷ Sami Saygın Yazıcıoğlu, “Kamulaştırma Hukukunda Acele Kamulaştırma Uygulaması”, **Ankara Barosu Dergisi**, S.3, 2014, s. 392.

²³⁸ Yargıtay 5. Hukuk Dairesi, 10.05.2010 tarihli, 2010/4373 Esas ve 2010/8199 Karar sayılı . (karararama.yargitay.gov.tr) ; erişim tarihi 26.06.2024.

şeklinde bir düzenlemeye bulunmaktadır. Aynı Kanun'un 6/3. maddesinde riskli yapının anlaşma ile tahliye edilmesi ve yıkılmasına ek olarak kamulaştırılması hali de sayılarak hak talebinde bulunacaklar aynen tekrar edilmiştir. Ancak 6306 sayılı Kanun'un 6/3. maddesinde, 5/1. maddeden farklı olarak sınırlı ayni hak sahipleri için en az bir yıl riskli yapıda ikamet etmesi şartı bulunmaktadır. Kanun'daki tüm bu düzenlemeler riskli yapılarını anlaşma yoluyla tahliye eden ve yıktıran yapı maliklerine ve diğer hak sahiplerine yasal hükümler çerçevesinde verilen desteklerdir.²³⁹

Riskli yapı tespitine karşı itiraz süresinin dolması veya itiraz edilmesi halinde itirazın teknik heyet tarafından reddedilmesi sonucunda riskli yapı tespiti kesinleşmektedir. Tespitin kesinleşmesinden sonra yıkımın yapılması için maliklere tebligat yapılarak yıkım için süre verilir. Verilen süre içerisinde yıkım gerçekleştirilmezse riskli yapının yıkılması ilgili mahalli idareden istenmektedir (*6306 sayılı Kanun'un 5/3 .maddesi*). Bunun üzerine ilgili kurum tarafından maliklere tebligat gönderilerek yapının yıktırılacağı bu sebeple tahliye edilmesi gerektiği bildirilir. Malik, riskli yapıda ikamet etmiyorsa riskli yapıda oturan kiracı veya yapıyı kullanan sınırlı ayni hak sahibine, tahliye için tebligat yapıldığını bildirmelidir. Tahliye kararının malik tarafından kiracı veya sınırlı ayni hak sahibine bildirilmediği tespit edilirse tahliye kararına ilişkin bildirim ilgili idare tarafından yapılacaktır (*6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği 8/2. maddesi*). İdare tarafından yapı malikine yapılan tebligatta riskli yapının tahliyesi ve yıktırılması için doksan günden fazla olmamak üzere süre verilmektedir.

Riskli yapı verilen süre içerisinde yıktırılmazsa yıkımın idari makamlarca yaptırılacağı ihtarıyla yapının tahliye edilmesi için otuz günden az olmamak üzere süre verilmekte bu süre içinde tahliye edilmezse idare tarafından zorla tahliye edilecekleri bildirilmektedir (*6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği 17/1. maddesi*). Riskli yapının tahliye edilmemesi durumunda, bu yapılara elektrik, su ve doğal gaz verilmemesi ve verilen hizmetlerin durdurulması ilgili kurum ve kuruluşlardan istenerek hizmetler zorunlu olarak durdurulmaktadır.

²³⁹ Onur Kaplan, a.g.e. s. 167

6306 sayılı Kanun'un 5/3. maddesinde yer alan hükümlerde öncelikle yıkım işleminin yapı malikleri tarafından yapılması istenmekte bu durumdan yıkım masraflarının maliklerce karşılanacağı anlaşılmaktadır. Yıkımın verilen süre içerisinde malikler tarafından yapılmaması takdirde, yapıların tahliyesi ve yıkım işlemleri; yıkım masrafı dönüşüm projeleri özel hesabından karşılanmak üzere, mülki amir tarafından yapılır veya yaptırılır. Riskli yapının yıktırılmasının yapı maliklerinin yükümlülüğünde olması sebebiyle yıkım masrafı payları oranında maliklerden tahsil edilmektedir. Maliklere süre verilmesine rağmen riskli yapının yıktırılmaması sebebiyle idarece yıkım işleminin yapılması veya yaptırılması işlemi Türk Borçlar Kanunu'nun 41/1. maddesi uyarınca kamu hukukundan doğan temsil yetkisi kapsamındadır.²⁴⁰

Riskli yapıların yıkımı için kullanılmak üzere Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı bünyesinde oluşturulan dönüşüm projeleri özel hesabından talepte bulunanlara yıkım kredisi verilebilmektedir. Yapı malikleri tarafından alınan yıkım kredisinin ilk taksit ödemesi sözleşmenin imzalandığı aydan itibaren en geç 24 ay sonra yapılabilir (Dönüşüm Projeleri Özel Hesabı Yönetmeliği 13 ve 14.maddeleri).

Yıkım kredisinin verilmesi ile daha doğrusu kredi tutarının ödenmesinden itibaren bir ay içerisinde malikler tarafından yıkım işleminin yaptırılmadığı ve enkazın kaldırılmadığı tespit edilirse gecikme zammı uygulanarak yıkım kredisinin tahsiline başlanmaktadır.²⁴¹

Yıkım masraflarından maliklerin hisseleri oranında sorumlu olduğu düzenlenmiş ancak bu masrafların yapılacak bir anlaşma ile yükleniciye bırakılması mümkündür. Zira uygulamada müteahhitlerle riskli yapının yıkılması işlemleri için sıklıkla bu şekilde anlaşmalar yapıldığı bilinmektedir.

²⁴⁰ Pınar Ağca Toplandı, a.g.e. s. 103.

²⁴¹ Dönüşüm Projeleri Özel Hesabı Yönetmeliği 13/3.maddesi "Kredi tutarının hak sahibinin hesabına aktarıldığı tarihten itibaren bir ay içerisinde yıkım işleminin yaptırılarak enkazının kaldırılması ve Bakanlığa bilgi verilmesi zorunludur." ; 14/2-b maddesi " Geri ödemeler, kredi taksitinin ait olduğu ayın ilk iş günü ile son iş günü arasında yapılır. Ödeme süresinin son iş günü borcun vadesi tarihidir. Borcun vadesi geçtiği halde geri ödenmeyen kısımları 6183 sayılı Kanun hükümlerine göre vergi dairelerince takip ve tahsil edilir."

Riskli yapıya verilen su, elektrik ve doğal gaz hizmetlerinin sona erdirilmesi ve yapıdan tahliyenin sağlanmasından sonra yıkım malikler tarafından gerçekleştirilmez ise masraflar dönüşüm projeleri özel hesabından karşılanarak yıkım işlemleri kolluk kuvvetlerinin yardımıyla ilgili idare tarafından yerine getirilmektedir. 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapının tespiti kararın kesinleşmesiyle yapıdan tahliye ve yapının yıktırılması işlemlerinde kolluktan faydalanılır. Bu aşamalarda görevlerinin gereklerini yerine getirmemeleri durumunda kolluk ve diğer kamu görevlileri hakkında ceza ve disiplin hükümleri uygulanacaktır.²⁴²

Yapıdaki insanların ve eşyaların tahliye edildiği, abonelik hizmetlerinin kapatıldığına ilişkin belgelerle birlikte maliklerin veya kanuni temsilcilerinin başvurusu üzerine ya da yapının tahliye edilerek abonelik hizmetlerinin fiilen kapatıldığına idarece tespit edilmesi durumunda tespit yıkım sorumlusu da belirlenmek suretiyle yıkım ruhsatı düzenlenmektedir (6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği 8/b. maddesi).

Yıkım işlemlerinin yapılması için Kentsel Dönüşüm Başkanlığı tarafından idareye yazılı olarak bildirim yapılması ile riskli yapının yıkım kararı verilmiş olur (6306 sayılı Kanun 5/4.maddesi). Yıkım işlerini yürütme yetkisi belediye sınırları içerisinde ilgili belediyeye, belediye sınırları dışında kalan yerler için ise il özel idarelerine verilmiştir. Kentsel Dönüşüm başkanlığı gerekli görürse yıkım işlemlerini bizzat kendisi de yürütebilmektedir (6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği 8/4.maddesi).

İdare tarafından alınan yıkım kararına karşı 6306 sayılı Kanun'un 6/9. maddesi gereğince yapı malikleri tarafından yıkım kararının tebliğinden itibaren otuz gün içinde iptal davası açılması mümkündür. Kiracıların dava ehliyeti yönünden Danıştay kararında, yıkımı istenen riskli yapıdaki kiracının yıkım kararıyla güncel menfaatinin ihlal edilmesi sebebiyle iptal davası açmakta hukuki yararı bulunduğu karar verilmiştir.²⁴³

²⁴² 6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği 8/6. maddesi.

²⁴³ Cemil Kaya, a.g.m. s. 339 ; Danıştay 6. Dairesi, 28.11.1984 tarihli, 1981/251 Esas ve 1984/3103 Karar sayılı . (<https://www.lexpera.com.tr/ictihat/danistay>) erişim tarihi 27.06.2024.

Riskli yapıların yıkılmasından sonra taşınmazların hukuki niteliği değişerek arsa haline gelmekte bu da taşınmazın ne şekilde değerlendirileceği tartışmasını açmaktadır. 6306 sayılı Kanun'un 6/1. maddesi gereği bu taşınmazların malikler tarafından değerlendirilmesi esas alınmıştır. Ancak aynı maddede tevhit ve ifraz işlemlerinin maliklerin muvafakati aranmaksızın idare, Kentsel Dönüşüm Başkanlığı veya TOKİ tarafından resen gerçekleştirilebileceği de düzenlenmiştir. Bu durumda yapının yıkılmasıyla riskli alanlar bakımından öngörülen uygulamaların yürütüleceği anlaşılmaktadır. Riskli alanlarla ilgili işlemler ilgili idare tarafından resen gerçekleştirilebileceği için riskli olarak ilan edilen alanlarda yer almayan riskli yapılar bakımından söz konusu olabilecektir.²⁴⁴

Üzerindeki yapının yıkılmasıyla arsa haline gelen taşınmazın ne şekilde değerlendirileceğine taşınmazın maliklerince karar verilir. Üzerindeki yapı yıkılan taşınmazın ne şekilde değerlendirileceği meselesi yapı maliklerinin olağanüstü yönetim işleri arasındadır. TMK'nin 692/1. maddesinde olağanüstü yönetim işlerinde oybirliği ile karar alınması gerektiği düzenlenmiştir. Ancak 6306 sayılı Kanun kapsamında, arsa haline gelen taşınmazın kentsel dönüşüm uygulamalarında nasıl değerlendirileceği hususunda hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğunun kararı yeterli sayılmaktadır.

TMK'nin 692/2. maddesinde geçen özgülleme amacı değişmeden yapılacak değerlendirme yöntemine ilişkin yapı maliklerince yapılacak işler için salt çoğunluğun yeterli olduğu ancak özgülleme amacının değiştii haller için yapı maliklerince oybirliği ile karar alınması gerektiğini savunanlar da bulunmaktadır.²⁴⁵

6306 sayılı Kanun'un 6. maddesinde kat mülkiyeti veya irtifakına tabi yapıların, yıkılmadan önceki niteliklerine göre değerlendirme yapılarak payları oranında tapuda malikler adına tescil edileceğinden bahsedilmektedir. Tescil işlemi maliklerin muvafakati aranmaksızın Kentsel Dönüşüm Başkanlığının talebiyle gerçekleşmektedir.

²⁴⁴ 6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği 13/5. maddesi.

²⁴⁵ Etem Saba Özmen-Sinem Gülşah Aydın, a.g.m., s. 13.

Kat mülkiyeti veya irtifakının olmadığı paylı, müstakil, elbirliği halinde mülkiyet hallerinde arsa üzerinde bulunan yapının yıkılmasıyla yapı maliklerinin tapu kayıtlarında herhangi bir değişiklik olmamaktadır. Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 48/2. maddesinde de yapının tamamen veya kısmen harap olması durumunda arsa payları oranında tescilin yapılacağı düzenlenmiştir. 6306 sayılı Kanun’da aynı durum düzenlenmişse de KMK’den farklı olarak tapuya kat mülkiyeti ilişkisinin sona erdiği bildirilmemekte, terkin ve tescil resen gerçekleştirilmektedir.

Kat mülkiyetinin kurulduğu aşamadaki bağımsız bölümlere dayanılarak belirlenen arsa payları yapının fiili durumuna uygun olmayabilmektedir. Bu durumda malikler tarafından arsa payına ilişkin tapudaki kaydın düzeltilmesi için dava açılması gerekmektedir.²⁴⁶ Arsa payının düzeltilmesi şeklinde olan bu davanın açılmasında kat mülkiyeti veya irtifakı devam ettiği sürece herhangi bir hak düşürücü süre bulunmamaktadır.²⁴⁷

Bu şekilde de kat mülkiyetinin yıkımla beraber sona ereceği bu sebeple de yıkımdan sonra düzeltme davasının açılmayacağı ileri sürülebilmektedir. Bu durumda 6306 sayılı Kanun’un 6/1. maddesinde yer alan “...önceki vasfı ile değerlemede bulunularak...” ifadesinden yola çıkarak yapının yıkımından sonra da malikler tarafından dava açabileceği düşünülmektedir.²⁴⁸

3.4. Dönüşüm Süreçlerinde Oluşan Zararların Giderimi

Kentsel dönüşüm uygulamalarında sadece imara aykırı veya riskli yapılar için değil mevcut imar planlarına uygun olarak yapılmış yapılarda da dönüşüm yoluyla yapının yenilenmesi gerekebilmektedir. Bu durumlarda yapı, mevzuata uygun olsa dahi kamu

²⁴⁶ Etem Saba Özmen-Berna Çakmak, a.g.m. s. 732.

²⁴⁷ Yargıtay 20. HD. 17.04.2018 tarihli, 2017/2920 Esas ve 2018/3087 Karar sayılı “... mülkiyete konu olan anayapının bağımsız bölümlerinden her birine kat irtifakının kurulduğu tarihteki, doğrudan doğruya kat mülkiyetine geçilme halinde ise bu tarihteki değeri ile oranlı olarak tahsis edilen arsa payının ortak mülkiyet esaslarına göre açıkça gösterilmesi suretiyle kurulacağı, arsa paylarının bağımsız bölümlerin değeri ile oranlı olarak tahsis edilmediği hallerde, her kat maliki veya kat irtifakı sahibinin arsa payının düzenlenmesi için mahkemeye başvurabileceği...” (karararama.yargitay.gov.tr) ; erişim tarihi 26.06.2024.

²⁴⁸ Etem Saba Özmen-Berna Çakmak, a.g.m. s. 735.

yararının gerektirdiği hallerde kamulaştırılması ya da niteliğinin değiştirilmesi mümkün olmaktadır. Ancak bu şekilde yapının riskli olmadan da dönüşüme tabi tutulması sebebiyle yapı malikleri nezdinde hak kaybı yaşanabilmesi ve bundan doğan zararın tazmin edilmesi gerekebilmektedir.²⁴⁹

Belirtilen durum afet riski altındaki alanların dönüşümünden ziyade yıpranan ve değişim ihtiyacı ile yapılan kentsel dönüşüm uygulamalarında karşılaşılabilecek bir durumdur. Zira bu tarz uygulamalar sadece kentsel dönüşüm projeleri ile değil dönüşüm ile amaçlanan ihtiyacın karşılanması için mevcut imar planlarında değişiklik yapılmasını gerektirmektedir. Bu şekilde imar planlarında yapılacak değişiklik düzenleyici işlemin²⁵⁰ değiştirilmesi veya kaldırılması şeklinde olacaktır.²⁵¹ İmar planlarında yapılan değişiklik geriye etkili olmadığından değişiklik yapılmıyaya kadar hukuka uygun olarak yapılan tüm işlemler de geçerli olacaktır.²⁵²

Yapı maliklerinin mevcut imar planından dolayı kazanılmış hakları²⁵³ söz konusu olmaktadır. Zira düzenleyici işlemlerdeki hukuki esasların kişisel durumlara dönüşmesi halinde bu esaslar yapı malikleri için kazanılmış hak olacaktır.²⁵⁴

Düzenleyici işlemler kazanılmış hak doğurmamakla birlikte kişilerin başka bir sebeple kazanılmış hakları olsa dahi kamu düzeni ve kamu yararının gerektirmesi halinde haklarının ortadan kaldırılması söz konusu olabilmektedir. Ancak bu durumda da taşınmazın niteliğinin değişmesi ile oluşan değer kaybının ve diğer zararların idare tarafından tazmin edilmesi gerekmektedir.²⁵⁵

Kentsel dönüşüm alanının tespit edilerek hazırlanan uygulama projeleri veya projenin yürütülmesine yönelik alınan tüm kararlar icrai nitelikteki idari işlemler

²⁴⁹ Melikşah Yasin, a.g.m., s.110.

²⁵⁰ Tahir Muratoğlu, **Teşkilat Planlama ve Uygulama Boyutlarıyla İmar Hukuku**, s. 161; 216.

²⁵¹ Halil Kalabalık, a.g.e. s. 146.

²⁵² Yıldızhan Yayla, **İdare Hukuku**, Beta Yayınları, İstanbul, 2010, s. 138.

²⁵³ Halil Kalabalık, a.g.e. s. 161.

²⁵⁴ Halil Kalabalık, a.g.e. s. 161.

²⁵⁵ Melikşah Yasin, a.g.m., s.133.

olduğundan, bu işlemler sebebiyle uğranılan veya tespit edilen zararların tazmini için tam yargı davası açılabilir. ²⁵⁶

Tam yargı davalarının açılmasında meydana gelen zarar, idarenin ihmaliinden kaynaklanan bir eylem veya işlem neticesinde de gerçekleşebilmektedir. Burada dikkat edilmesi gereken şey zarara sebebiyet veren işlem veya eylemde idarenin sorumluluğunun olup olmadığıdır. İdari hizmetin geç ve kötü işlemesi veya hiç işlememesi halinde hizmet kusurundan doğan sorumluluğu olacaktır. “*Hizmet kusurunun genelliği*” ilkesi²⁵⁷ gereği yapılan işlemlerde ilk olarak hizmet kusurunun olup olmadığına bakılacak sonrasında kusursuz sorumluluk hali incelenecektir. Eğer idarenin hizmetinde kusur sorumluluğu yok ise kusursuz sorumluluk hali dikkate alınacaktır.

Kusursuz sorumluluk halinde oluşan zarardan sorumlu tutulabilmesi için idarenin kusurunun olup olmaması önemli değildir. Zira kentsel dönüşüm uygulamaları esnasında yapının riskli ilan edilerek abonelik hizmetlerinin kesilmesi ve yapının tahliye edilmesinin istenmesi 6306 sayılı Kanun’da düzenlenmiştir. Ancak her ne kadar kanunla düzenlenmiş olsa da kişilerin elektrik, su, doğal gaz gibi temel ihtiyaçlardan mahrum bırakılması, bu sebeple haklarının ihlal edilmesi sebebiyle doğan zararların giderilmesinde idarenin hizmet kusuru söz konusu olacaktır.

6306 sayılı Kanun kapsamında kentsel dönüşüm uygulamaları esnasında da idarenin sorumluluğundan bahsedilecektir. Bu aşamalarda genellikle riskli yapı olarak tespit edilen yapının yıkımı esnasında maliklerin ve diğer hak sahiplerinin uğradığı zararların tazmini söz konusu olmaktadır. Bu durumda idarenin sorumluluğundan söz edebilmek için idare tarafından gerekli önlemlerin alınmamış olmasında kusuru veya ihmali olması gerekmektedir.²⁵⁸ Yapı malikleri ve diğer hak sahipleri idarenin eylemleri sebebiyle uğradıkları zararın giderilmesi için 2577 sayılı İYUK’un 13. maddesi gereğince tam yargı davası açabilmektedir.

²⁵⁶ Melikşah Yasin, a.g.m., s.134.

²⁵⁷ Kemal Gözler, İdare Hukuku, C.2, s. 770.

²⁵⁸ Melikşah Yasin, a.g.m. s. 136.

Kentsel dönüşüm uygulamalarının iptali için daha önceden açılmış bir davada işlemin hukuka aykırılığı nedeniyle iptal kararı verilmiş olması tam yargı davası açılırken bu iptal kararının ileri sürülerek hizmet kusuru iddiasında bulunmak tek başına yeterli değildir.²⁵⁹ Ancak Anayasa Mahkemesi tarafından norm denetimi kapsamında iptal edilen bir kanun hükmü gereğince yapılmış olan bir işlem var ise bu işlem, kanun hükmünün iptal edilmesi itibarıyla hukuka aykırı bir işlem den olacaktır.²⁶⁰ Bu durumda AYM kararı ile iptal edilen mevzuat hükmü sebebiyle uğranılmış bir zararın olması durumunda bu zarar koşullarının oluşması halinde idare tarafından hizmet kusuru esaslarına göre tazmin edilebilmektedir.

3.5. Üçüncü Kişilerle Yapılan Hukuki İşlemler

Yapı maliklerinin karar alma süreçlerinde yer almasıyla birlikte bu süreçlerin tamamlanmasıyla uygulama aşamasına geçildiğinde artık üçüncü kişilerle sözleşme yapılarak uygulama aşamasına geçilmektedir. Yapılarının güçlendirilmesinde veya yıkılarak yeniden yapılmasında bir yüklenici ile anlaşarak anlaşmanın şartlarına göre sözleşme yapılmaktadır. Tabi ki bundan önce yapının yıkılmasıyla arsa haline gelen taşınmazda yapı maliklerinin aralarındaki hukuki ilişkinin ne olduğu tespit edilmeli ve bu ilişkiye göre üçüncü kişilerle sözleşme yapılmalıdır. Ayrıca bu aşamalarda yapılarda ikamet eden kiracıların da yapıdan ayrılmaları gerekeceğinden kira sözleşmelerinin ne olacağı veya ne şekilde hükümler doğuracağının bilinmesi önemlidir.

3.5.1. Eser Sözleşmeleri

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun 470. maddesinde yer alan düzenlemeye göre *“Eser sözleşmesi, yüklenicinin bir eser meydana getirmeyi, iş sahibinin de bunun karşılığında bir bedel ödemeyi üstlendiği sözleşmedir”* şeklinde tanımlanmıştır. Kentsel dönüşüm uygulamaları kapsamında en sık yapılan sözleşmelerden biri eser sözleşmesidir. Ancak buradaki eser sözleşmesi, bir yapının yeniden inşa edilmesi veya mevcut yapıya

²⁵⁹ Kemal Gözler, İdare Hukuku, C.2, s. 1093 vd *icthadi hata ilkesine ilişkin açıklamalar*.

²⁶⁰ Danıştay İDDK, 29.04.2010 tarihli, 2009/901 Esas 2010/903 Karar sayılı .
(<https://www.lexpera.com.tr/ictihat/danistay>) erişim tarihi 27.06.2024.

tamir, güçlendirme, eklenti oluşturma gibi işlemlerde bulunulması şeklinde inşaat sözleşmelerinin bir şekli olarak kabul edilmektedir.²⁶¹

6306 sayılı Kanun'un 6/1. maddesi uyarınca yeniden bina yaptırılması kararıyla birlikte bir yükleniciyle eser sözleşmesi yapılmasına da maliklerin salt çoğunluğu ile karar verilecektir.²⁶² Bu durumda bina yaptırılması ve eser sözleşmesi imzalanması kararına katılan paydaşların tümü, sözleşme karşılığında belirlenen ücreti payları oranında ödemeyi de kabul etmiş olacaktırlar.²⁶³

3.5.2. Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri

6306 sayılı Kanun'un 6/1. maddesinde “kat karşılığı ile yeniden değerlendirilme” ifadesi açıkça geçmektedir. Yapının yıkılmasıyla kat mülkiyetinin sona ereceği durumlar da dikkate alındığında Kanun maddesindeki “kat karşılığı” ifadesi arsa payı karşılığı olarak anlaşılmalıdır.²⁶⁴ Zira Kanun'da arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri olarak yapılan düzenlemeler de inşaat yapımına ilişkin sözleşmeler şeklinde değiştirilmiş ve genel bir tanıma gidilmiştir.

6306 sayılı Kanun'da da düzenlendiği üzere riskli yapı maliklerinin yüklenici ile arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi yapılabilmesi için salt çoğunluk ile karar almaları gerekmektedir.

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi, yüklenicinin arsa üzerindeki yapı işini üstlendiği arsa malikinin de ortaya çıkacak yapıdan bir kısım bağımsız bölümü verdiği;

²⁶¹ Ece Karaduman, **Kentsel Dönüşüm Mevzuatı Çerçevesinde İnşaat Sözleşmesi**, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2023, s. 112.

²⁶² Gül Üstün-Ali Bulut, “Kanun Koyucunun Amacı Bağlamında 7471 Sayılı Kanunun Öngördüğü Kentsel Dönüşüm Sürecine İlişkin Değişikliklerin Değerlendirilmesi”, **Marmara Üniversitesi Öneri Dergisi**, C.19, S.61, İstanbul, 2024, s. 13-14.

²⁶³ Ece Karaduman, a.g.e. s. 112.

²⁶⁴ Ece Karaduman, a.g.e. s. 106.

bunun karşılığında bina yapım işinin tüm maliyetinin yüklenici tarafından karşılandığı sözleşmedir.²⁶⁵

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin hüküm ve sonuç doğurabilmesi için; yüklenicinin arsa maliklerine ait taşınmaz üzerinde inşaat yaparak maliklere teslim etme yükümlülüğünde olduğu, arsa maliklerinin de yapılan bu inşaatteki bir bölümü veya taşınmazın bir kısmını yükleniciye devretme borcunda olduğu söylenebilmektedir.²⁶⁶ Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin imzalanması ile yüklenicinin, sözleşmeden doğan yükümlülükleri başlamakta ve inşaatın yapı kullanma izin belgesi alınana kadar sorumluluğu devam etmektedir.

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi yönünden bir şekil şartı öngörülmemiş ancak açıkça satış şeklinde olmasa da mülkiyet devrini içermesi sebebiyle TMK 706. madde “*Taşınmaz mülkiyetinin devrini amaçlayan sözleşmelerin geçerli olması, resmî şekilde düzenlenmiş bulunmalarına bağlıdır.*” , TBK 237. madde “*Taşınmaz satışının geçerli olabilmesi için, sözleşmenin resmî şekilde düzenlenmesi şarttır. Taşınmaz satışı vaadi, geri alım ve alım sözleşmeleri, resmî şekilde düzenlenmedikçe geçerli olmaz.*” ve özellikle Tapu Kanunu 26/1. maddesinde yer alan düzenlemeler dikkate alındığında resmi şekilde düzenlenmesi gerekliliği, tapu idaresince resmi bir senedin düzenlenmesi olarak anlaşılmaktadır.²⁶⁷

Noterlik Kanunu 60/2. maddesi uyarınca kanunlarda resmi şekilde yapılması gerektiği düzenlenen ve mercileri belirtilmemiş olan hukuki işlemler noterler tarafından düzenlenebilmektedir. Ayrıca TMK’nin 1009. Maddesinde yer alan “*Arsa payı karşılığı inşaat, taşınmaz satış vaadi, kira, alım, önalım, gerialım sözleşmelerinden doğan haklar ile şerhedilebileceği kanunlarda açıkça öngörülen diğer haklar tapu kütüğüne*

²⁶⁵ Gülşah Sinem Aydın, “Arsa Sahibinin Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinden Dönmesinin Yükleniciden Arsa Payı Satın Alan Üçüncü Kişilere Etkisi Ve Bu Etkinin Yargı Kararları Çerçevesinde Değerlendirilmesi”, **TBBD**, S.141, Ankara, 2019, s. 418-419.

²⁶⁶ Gülşah Sinem Aydın, a.g.m. s. 419.

²⁶⁷ Şaban Tamer, “Kentsel Dönüşüm Yasası Kapsamında İmzalanan Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinden Bakanlık veya İdarenin Tespiti İle Dönme”, **Adalet Dergisi**, S.68, Ankara, 2022, s.574.

şerhedilebilir.” şeklindeki düzenleme gereği arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin tapu kaydına eklenmesi mümkündür.²⁶⁸

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi, taşınmaz satış vaadi olarak yapılıyor ise Noterlik Kanunu 89. maddesi gereği düzenleme şeklinde de yapılabilmektedir.²⁶⁹ Uygulamada arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri noterlerde düzenleme şeklinde yapılmaktadır.

Şekil şartına uyulmaması durumunda arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin geçersizliği ileri sürüldüğünde sunulan sebeplerin TMK’nin 2. maddesinde düzenlenen dürüstlük kurallarına aykırı olmaması, böyle bir durumda arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin geçerli sayılacağı kabul edilmektedir.²⁷⁰ Sözleşme kapsamında yüklenici inşaat yapma borcunu tamamen veya büyük bir oranda yerine getirmişse arsa malikleri sözleşme yapılırken şekil şartına uyulmadığı gerekçesiyle kendi borçlarını yerine getirmekten kaçınmaları mümkün değildir. Ayrıca geçersiz bir sözleşme yapılması durumunda bile arsa maliklerince taşınmaz payının yükleniciye tapuda devriyle birlikte sözleşme geçerli hale gelmektedir.

3.5.3. Kira Sözleşmeleri

Türk Medeni Kanunu’nun 731/1. maddesinde yer alan “*Taşınmaz mülkiyetinin kanundan doğan kısıtlamaları, tapu siciline tescil edilmeksizin etkili olur.*” şeklindeki düzenleme gereği 6306 sayılı Kanun’dan doğan ve taşınmaz mülkiyeti üzerinde kısıtlama

²⁶⁸ Ece Karaduman, a.g.e. s.137.

²⁶⁹ Yasemin Durak, “Arsa Payı Karşılığı Kat Yapımı Sözleşmesi”, **İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C.1, Malatya, 2015, s. 216.

²⁷⁰ YHGK 26.02.2016 tarihli 2014/569 Esas ve 2016/181 Karar sayılı ; “...geçerli bir kat karşılığı inşaat sözleşmesinde yükleniciye ait olacağı kararlaştırılan bir bağımsız bölümün, yüklenici tarafından adi yazılı bir sözleşmeyle üçüncü bir kişiye satılması, Yargıtayın kökleşmiş uygulamasına göre, tapulu taşınmaza ilişkin bir satış sözleşmesi değil, 818 s. BK’nın 162, (6098 s. TBK, m.183) ve sonraki maddelerinde düzenlenen alacağın temlik hükümlerine tabi bir işlemdir. 6098 s. TBK m.184) maddesinde alacağın temlik sözleşmesinin geçerliliği sadece yazılı şekle tabi tutulmuş olup, resmi şekle bağlanmamıştır. Dolayısıyla, yazılı şekilde düzenlenmiş olması şartıyla, yüklenici, arsa sahibinden olan alacağını üçüncü kişiye devredebilir; böyle bir sözleşme, alacağın temlik hükmünde olarak hukuken geçerlidir. Şekil koşuluna uygun olmadığı için geçersiz olan arsa payı karşılığı inşaat yapım sözleşmesinin fiilen hayata geçirildiği, tarafların edimlerini ağırlıkla yerine getirdiğinin anlaşıldığı durumlarda bu sözleşmelere geçerlilik tanınmaktadır.” (karararama.yargitay.gov.tr) ; erişim tarihi 26.06.2024.

getiren uygulamalar da TMK'nin 731/1. maddesinde belirtildiği şekilde geçerli ve herkes için bağlayıcı olmaktadır. Yani riskli olduğu tespit edilen yapıda oturan ya da bu yapıyı işyeri olarak kullanan kişi yapı maliki gibi riskli yapının tüm sonuçlarına katlanacaktır. Riskli yapı tespitinin kesinleşmesi ile yapının kullanımı ile bağlantılı tüm iş ve sözleşmeler sona erdiğinden taraflar arasındaki sözleşme gereği yapıyı kullanan kişiler yapıdan çıkmak mecburiyetindedir.²⁷¹

Kira sözleşmesi de bu sözleşmelerden biri olup riskli yapı tespitinin kesinleşmesi hâlinde, yapının yıkımı söz konusu olabileceğinden ortada kira sözleşmesi ile kullanılacak bir yapı olmayacaktır. Yapı yıkılmasa dahi riskli olması sebebiyle tahliye edilmesi gerektiğinde de aynı durum söz konusudur. TBK 136/1. maddesinde borçludan kaynaklanmayan sebeplerle borcun ifasının imkansızlaşmasıyla borcun sona ereceği düzenlenmiştir. Yapı maliki ile kiracı arasındaki sözleşme gereği kiraya veren olan yapı malikinin, yapının tahliyesi veya yıkılması halleri söz konusu olduğunda kiracıya karşı bir sorumluluğu bulunmamaktadır.²⁷² Kiracı bu durumda yapı malikini sözleşmeyi sürdürmeye zorlayamayacaktır.

Bu durum kira sözleşmesi devam ederken, kiraya verenin sonraki ifa imkânsızlığı sebebiyle sorumlu tutulamayacağına ilişkindir. Ancak yapının risk taşımasında kiraya veren yapı malikinin kusuru var ise yani gerekli bakım onarımları yapmamış olması, imar mevzuatına aykırı davranması gibi hallerde kiralanan yapının kullanıma elverişsiz olmasında kiraya veren yapı malikinin sorumlu tutulacağı düşünülmektedir.²⁷³

²⁷¹ Ergun Özsunay, a.g.m. s. 31.

²⁷² Yeşim Beyazkılıç, a.g.e. s. 71.

²⁷³ Yargıtay 6. HD. 22.10.2015 tarihli, 2014/12535 Esas ve 2015/8879 Karar sayılı “...binanın yapı olarak tehlike arzettiği ve yıkılması gerektiği, kira sözleşmesinin imzalanmasından sonraki bir tarihte kira akdi devam ederken anlaşılmış olup, kiralayanın bu durumun ortaya çıkmasında herhangi bir kusuru bulunmamaktadır. sözleşme yapıldıktan sonra ortaya çıkan imkânsızlıkta borçlunun kusuru bulunmazsa, borçlu borcundan kurtulur.” (karararama.yargitay.gov.tr) ; erişim tarihi 26.06.2024.

Bir diğerkararda ise kira sözleşmesi yapıldıktan sonra yapının riskli olması sebebiyle kira sözleşmesinin sona ermesi durumunda kiracı tarafından yapılan masraflar bakımından kiraya veren yapı malikinin sorumluluğunun bulunduğu belirtilmiştir.²⁷⁴

TBK'nin 350. maddesinde yer alan “*Kiraya veren, kira sözleşmesini; 1.Kiralananı kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut ya da işyeri gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğu varsa, 2. Kiralananın yeniden inşası veya imarı amacıyla esaslı onarımı, genişletilmesi ya da değiştirilmesi gerekli ve bu işler sırasında kiralananın kullanımı imkânsız ise, belirli süreli sözleşmelerde sürenin sonunda, belirsiz süreli sözleşmelerde kiraya ilişkin genel hükümlere göre fesih dönemine ve fesih bildirimi için öngörülen sürelerle uyularak belirlenecek tarihten başlayarak bir ay içinde açacağı dava ile sona erdirebilir.*” şeklindeki düzenleme ile anlatılan husus yapının yeniden inşası veya yeni imar düzenlemesi ile yapıdaki değişikliklerdir. Riskli yapı tespiti ve sonuçları ile ilgili bir düzenleme olmadığından kira sözleşmesinin dava açılarak sona erdirilmesi gerekmemektedir.

6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapının tahliye ve yıkımı için verilen süreler dikkate alındığında kira sözleşmesinin veya diğer sözleşmelerin feshine dair bir düzenleme bulunmamaktadır. Ayrıca 6306 sayılı Kanun'dan kaynaklanan uygulamalar, TMK 731/1. maddesi kapsamında taşınmaz mülkiyetinin kanundan doğan sınırlama uygulamalarından olması sebebiyle kira sözleşmesi taraflarca fesih yoluna gidilmeksizin kendiliğinden sonra erecektir. Bu şekilde bakıldığında TBK 350. maddesi gereği kira sözleşmesinin feshi yolu, 6306 sayılı Kanun uygulamalarının TMK 731/1. maddesi kapsamında değerlendirilmesi sebebiyle kullanılması gerekmemektedir.²⁷⁵

²⁷⁴ Yargıtay 6. HD. 25.01.2016 tarihli, 2015/7677 Esas ve 2016/346 Karar sayılı “...Davacı her iki dükkanın ara duvarlarını kaldırarak birlikte kullanmış ve dükkanlara sözleşmenin 5 yıl süreli olması nedeniyle bir kısım dekorasyon harcamaları yapmıştır. TBK 301. Ve 308. maddeleri gereğince kiraya verenin sorumluluktan kurtulması için kusuru olmadığını ispat etmesi gerekmekte olup yasa değişikliği kusuru ortadan kaldırmaz. O halde davalı kiraya verenler bakımından işin esasının incelenmesi gerekirken yazılı şekilde karar verilmesi doğru değildir...”. (karararama.yargitay.gov.tr) ; erişim tarihi 26.06.2024.

²⁷⁵ Yeşim Beyazkılıç, a.g.e. s. 72.

TBK 355. maddesindeki²⁷⁶ düzenlemeye göre riskli yapı tespiti kesinleşen yapının yapı maliklerinin yapıyı yıkmak yerine güçlendirmeyi tercih etmesi halinde anlaşma yoluyla kiracı tarafından yapının tahliye edilmesi durumunda; yapı yeniden kiraya verilecek ise önceki kiracının kiralama konusunda önceliği olacaktır. Ayrıca kiracıya öncelik hakkı yazılı olarak bildirilmeden veya haklı bir sebep olmaksızın da üç yıl geçmedikçe yapı başka kimseye kiralanamayacaktır.

Önceki kiracının öncelik hakkı riskli yapının yıkımı ve yeniden inşası durumunda söz konusu olacaktır. Bu halde kiracının yazılı bildirimden itibaren bir ay içinde bu taşınmazı yeniden yeni kira bedeliyle kiralaması mümkündür. Önceki kiracıya tanınan bir aylık süre hak düşürücü niteliktedir. Yapı maliki önceki kiracıya bildirmeden veya kiracı bir ay içinde kira sözleşmesi yapmak için gelmeden yapıyı başkasına kiralanamayacaktır. Ancak yapı maliki bu hususları göz ardı ederek başka biri ile kira sözleşmesi yapması durumunda önceki kiracının talebi olması durumunda TBK 355. maddesi gereği son kira yılının kira bedeli baz alınarak bir yıllık kira bedelinden az olmamak üzere tazminat sorumluluğu doğmaktadır.

6306 sayılı Kanun'un 6/1. maddesinde yer alan *“taşınmazların sicilinde bulunan aynı haklar ile temlik hakkını kısıtlayan veya yasaklayan her türlü şerh”* şeklindeki özel düzenleme gereği kira sözleşmeleri bakımından, yapının yıkılması yeniden inşa edilmemesi veya çoğunluk kararına katılmaması nedeniyle payın satılması hallerinde satılan taşınmaz payı üzerinden kira ilişkisi devam eden kiracı hak talebinde bulunamamaktadır.

²⁷⁶ “Kiraya veren, gereksinim amacıyla kiralananın boşaltılmasını sağladığında, haklı sebep olmaksızın, kiralananı üç yıl geçmedikçe eski kiracısından başkasına kiralayamaz. Yeniden inşa ve imar amacıyla boşaltılması sağlanan taşınmazlar, eski hâli ile, haklı sebep olmaksızın üç yıl geçmedikçe başkasına kiralanamaz. Eski kiracının, yeniden inşa ve imarı gerçekleştirilen taşınmazları, yeni durumu ve yeni kira bedeli ile kiralama konusunda öncelik hakkı vardır. Bu hakkın, kiraya verenin yapacağı yazılı bildirimi izleyen bir ay içinde kullanılması gerekir; bu öncelik hakkı sona erdirilmedikçe, taşınmaz üç yıl geçmeden başkasına kiralanamaz. Kiraya veren, bu hükümlere aykırı davrandığı takdirde, eski kiracısına son kira yılında ödenmiş olan bir yıllık kira bedelinden az olmamak üzere tazminat ödemekle yükümlüdür.”

3.5.5. Adi Ortaklık Sözleşmeleri

TBK 620. maddesinde “*Adi ortaklık sözleşmesi, iki ya da daha fazla kişinin emeklerini ve mallarını ortak bir amaca erişmek üzere birleştirmeyi üstlendikleri sözleşmedir.*” denilerek sözleşmenin tanımı yapılmıştır. Bu sözleşmede taraflar karşılıklı olmak zorunda değil tam tersi yan yana gelerek ortaklık oluşturarak işin yapılması konusunda anlaşmaktadır.²⁷⁷ Zira Kanun maddesinin devamında “*bir ortaklık, kanunla düzenlenmiş ortaklıkların ayırt edici niteliklerini taşııyorsa adi ortaklık sayılır*” denilerek özel nitelikli bir sözleşme yapılmaması halinde adi ortaklıkla işlerin yürütülebileceği anlaşılmaktadır.

6306 sayılı Kanun’un 6/1. maddesinde yapı maliklerinin salt çoğunluk kararıyla bir adi ortaklık sözleşmesi yaparak yükleniciyle anlaşmasına ilişkin bir düzenleme bulunmasa da belirtildiği üzere engel bir durum da bulunmamaktadır. Riskli yapının güçlendirilmesi veya afet sonrası yıkılmasıyla arsa haline gelen taşınmazda yapılacak inşaatlarda, yapı malikleri ve yükleniciden oluşan bir adi ortaklıkla inşaat yapılabilecektir.

Yargıtay Hukuk Genel Kurulu verdiği kararda “*...Taraflar arasındaki sözleşme, "Satış ve Hasılat Paylaşımli Konut Yapım Sözleşmesi" olarak adlandırılmıştır. Sözleşmenin taraflarca farklı şekilde isimlendirilmesi sonucu değıştirmez. Önemli olan, sözleşmede düzenlenen hükümler dikkate alınarak, kanun hükümleri doğrultusunda sözleşmenin ne şekilde nitelendirilebileceği hususudur... Her ikisi de paylaşım oranları farklı olmakla birlikte, aynı "ortak" statüsünün gerektirdiği yetki ve sorumluluklar ile donatılmış durumdadırlar... ”* şeklindeki değerlendirme ile malikler ve yüklenici arasında yapılan hasılat paylaşımli inşaat sözleşmeleri ile taraflar arasında adi ortaklık kurulduğu ifade edilmektedir.²⁷⁸

6306 sayılı Kanun’un 6/1. maddesinde yapı malikleri tarafından hasılat paylaşımli inşaat sözleşmesi yapılabileceği düzenlenmiştir. Yargıtayın gelir paylaşımli inşaat

²⁷⁷ Zekeriya Kurşat, “Yeni Borçlar Kanunumuzda Adi Ortaklık Hükümlerinin Değerlendirilmesi”, **İÜHFM**, C.70, S.1, İstanbul, 2012, s. 301.

²⁷⁸ YHGK 24.04.2013 tarihli 2012/798 Esas ve 2013/568 Karar sayılı : (karararama.yargitay.gov.tr) ; erişim tarihi 26.06.2024.

sözleşmelerini adi ortaklık sözleşmesi olarak kabul etmesi karşısında yapı malikleri isterlerse kendileri adi ortaklıkla bu işi yapabileceği gibi başka bir yüklenici ile de adi ortaklık sözleşmesi yapabilecektir.

3.6. Dönüşüm Uygulamalarında Diğer Hak Sahipliği Tespiti

Kentsel dönüşüm uygulamaları yürütülürken yapı maliki ve diğer aynı hak sahipleri ile birlikte yapı kayıt belgesi ve gecekondü sahiplerinin de hak ve yükümlülükleri dikkate alınmalıdır. Zira kentsel dönüşüm uygulamaları yoğun olarak gecekondü bölgelerinde yapılmaktadır. Bu bölgelerde yapıları için yapı kayıt belgesi almış kişiler kadar yapı kayıt belgesi almadan ikamet edenler de bulunmaktadır. Kentsel dönüşüm sürecinden doğrudan etkilenecek olmaları sebebiyle hak sahipliklerinin ne olacağının tespiti önem arz etmektedir.

3.6.1. Yapı Kayıt Belgesi Sahipleri

3194 sayılı İmar Kanunu geçici 16. maddesinde²⁷⁹ yapı kayıt belgesinin niteliği düzenlenmiştir. İmar Kanunu'na eklenen geçici madde ile kamu mülkiyetinde ya da idaresi altındaki alanlarda kaçak yapılan yapı sahiplerinin, yapı kayıt belgesi aracılığıyla yapı üzerindeki zilyetlikleri belgelenmiştir.²⁸⁰

TMK 973. maddesi gereği bir şeyin üzerinde fiili hâkimiyet bulundurmak veya aynı hakkın fiilen kullanılması zilyetlik sayılmaktadır. Yapı kayıt belgesi, yapının kullanım amacına yönelik olması ve sadece fiili hâkimiyet sağlaması sebebiyle belge sahibine mülkiyet hakkı vermemektedir.

İmar Kanunu kapsamında yapı kayıt belgesi, kentsel dönüşüm uygulamalarına veya yapının yeniden inşasına kadar geçerli olmaktadır (3194 sayılı İmar Kanunu geçici

²⁷⁹ “Afet risklerine hazırlık kapsamında ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapıların kayıt altına alınması ve imar barışının sağlanması amacıyla, 31/12/2017 tarihinden önce yapılmış yapılar için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve yetkilendireceği kurum ve kuruluşlara 31/10/2018 tarihine kadar başvurulması, bu maddedeki şartların yerine getirilmesi ve 31/12/2018 tarihine kadar kayıt bedelinin ödenmesi halinde Yapı Kayıt Belgesi verilebilir.”

²⁸⁰ Ilgın Özlüer Özkaya, “İmar Barışı Düzenlemesine Hukuki Bir Yaklaşım”, **İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C.9, S.2, Malatya, 2018, s. 313-340.

16/10. maddesi). Sadece yapı kayıt belgesi bulunan yapıların yenilenme ihtiyacı doğması durumunda imar mevzuatı hükümlerinin uygulanmasında engel bulunmamaktadır. Ancak yapının, kayıt belgesi alınmadan önce veya sonraki durumunun depreme dayanıklılığı hususunda belge sahibinin sorumluluğu bulunmaktadır.

Yapı kayıt belgesi kentsel dönüşüm uygulamalarına kadar geçerli olacağından bu şekildeki bir yapıda dönüşüm yapılmasında engel bulunmamaktadır. İmar mevzuatına aykırı olduğu için hakkında yıkım kararı verilen ancak yapı kayıt belgesi alınan yapının İmar Kanunu kapsamında yıkım kararı iptal edilir. Ancak 6306 sayılı Kanun kapsamında yapı kayıt belgesi de olsa yapının riskli olarak tespit edilmesi, yapının olduğu alanın riskli olarak ilan edilmesi veya dönüşüm uygulamalarının yürütülmesi mümkündür.

İmar Kanunu geçici 21. maddesi gereğince yapı kayıt belgesine sahip yapılarda kat maliklerince güçlendirme kararı alınması üzerine güçlendirme yapılabileceği ayrıca bu güçlendirme uygulamalarının 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca yapı denetim kuruluşlarının denetimine konu olacağı düzenlenmiştir. Bu denetim usulü sadece güçlendirme uygulaması için getirilmiştir.

Yapı kayıt belgesi kişiye mülkiyet yerine sadece kullanım hakkı verse de 6306 sayılı Kanun kapsamında yapılacak işlemlerde yapı malikinin sahip olduğu ödev ve sorumluluklar yapı kayıt belgesi sahibi için de geçerli olmaktadır. Ancak burada yürütülecek işlemler mülkiyet hakkı sebebiyle değil yapı zilyetliği üzerinden hak sahibi olarak yürütülebilecektir.

Aslında yapı kayıt belgesi imara aykırı yapılara kentsel dönüşüm uygulamasına kadar geçici olarak varlık tanıyan bir belgedir.²⁸¹ Yani kentsel dönüşüm uygulamalarının başlaması ile yapının yıkılması veya güçlendirilmesi işlemleri sonucunda yapı imar mevzuatına uygun bir hale gelmiş olacaktır. İmar Kanunu geçici 16/5. maddesinde yapı kayıt belgeli yapılarla ilgili riskli alan kararı alınabileceği düzenlenmiş bu şekilde kentsel dönüşüm uygulamalarının yürütülebilmesine imkan sağlanmıştır.

²⁸¹ Ilgın Özkaya Özlüer, a.g.m. s. 316.

Benzer bir şekilde AİHM'in tapu tahsis belgesi için vermiş olduğu bir kararda²⁸² tapu tahsisi belge sahiplerinin mülkiyetinden bahsedilemeyeceğinden mülkiyet hakkının ihlalinin ileri sürülerek uğranılan zararın tazmini talep edemeyeceğine karar vermiştir.

3.6.2. Gecekondu Sahipleri

İmar mevzuatına uyulmadan, rızası olmadan başka birine ait alanda izinsiz bir şekilde yapılan yapılar gecekondu olarak tanımlanmaktadır (775 sayılı *Gecekondu Kanunu'nun 2.maddesi*). Gecekondu alanları kentsel dönüşüme en sık uğrayan alanlardan biridir. Zira kent merkezi içerisinde yer alan imar mevzuatına aykırı şekilde yapılmış yapılardan oluşan bu alanlar altyapı hizmetleri, çevre düzenlemesi, belediye hizmetlerinin sunulması gibi birçok sebeple dönüşümün en çok ihtiyaç duyulan alanıdır.

775 sayılı Kanun'un 5. maddesiyle belediyelere “*gecekondu ıslah ve tasfiye sahaları*” oluşturmak için Toplu Konut İdaresi Başkanlığının izni ile gecekonduların bulunduğu arazileri satın alma veya koşullarının oluşması halinde bu alanları kamulaştırma yetkisi verilmiştir.

Bu şekilde TOKİ Başkanlığı'nın izninin de alınması kamulaştırma yapılması halinde belediyelerce gecekondu alanlarının konut yapımı için kullanılabileceğini göstermektedir. Ayrıca belediyeler bu alanlarda TOKİ'nin denetimi ile meydan, park, yol, otopark, yeşil alan oluşturacak şekilde imar planı yapabilecektir.

Gecekondu Kanunu 16. maddesi gereğince gecekondu ıslah ve tasfiye bölgesi olarak tespit edilen alan Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca kabul edilerek kesinleştikten sonra herkesin görebileceği bir yerde bir ay süre ile ilan edilmektedir.

²⁸² AİHM 2. Daire, 37899/04 Başvuru Numaralı ve 26.04.2011 tarihli Anat ve Diğerleri/ Türkiye Davası kararı "..... tapu tahsis belgesi bir tapu senedi olmayıp, sadece kisinin söz konusu araziye elinde bulundurduğunu belgelemektedir. Bu belgenin verilmesi belge sahibine mülkiyet hakkı tanındığı anlamına gelmemekte ve yetkililere tapu senedi verme zorunluluğu getirmemektedir." : (<https://hudoc.echr.coe.int/> CASE OF ANAT AND OTHERS v. TURKEY - [Turkish Translation] summary by the Turkish Ministry of Foreign Affairs) ; erişim tarihi 27.06.2024.

Bu durumda kentsel dönüşüm uygulanacak olan alandaki gecekondlu sahiplerinin ilan tarihinden itibaren 3 ay içerisinde TOKİ hazırlanacak beyannameyi ilgili belediyeye makbuz karşılığında vererek gecekondlu sahipliğini bildirmek zorundadır (775 sayılı Kanun'un 17. maddesi).

Gecekondlu sahipleri kendileri de yapılarını iyileştirme kapsamında dönüşüm yapabilmektedir. Bu durumda TOKİ, belediyeler veya diğer kurumlarca her türlü teknik yardım, uzun vadeli konut kredisi verilmesi ve aynı yardım yapılması mümkündür. (775 sayılı Kanun'un 27.maddesi)

6306 Sayılı Kanunun Kapsamında Riskli Yapıyı Malik, Kiracı veya Sınırlı Aynı Hak Sahibi Olmaksızın Kullananlara Yardım Yapılmasına Dair Karar²⁸³ içeriğinde gecekondlu sahiplerinin hak sahipliği ayrıca düzenlenmiş olup burada da kendi konut veya işyerini yapmak üzere inşaat maliyet bedelinin ödenmesi, koşullarına göre dönüşüm uygulama alanı içinde veya dışında borçlandırma yoluyla konut veya işyeri verilmesi, anlaşma yoluyla yapısını tahliye etmesi halinde kira yardımı yapılması öngörülmüştür.

Bir alanın riskli olarak ilan edilmesinin şartlarından biri olan “*üzerindeki toplam yapı sayısının % 65'i imar mevzuatına aykırı olan veya yapı ruhsatı alınmaksızın inşa edilmiş*” olmakla sonradan yapı ve iskân ruhsatı alınmış yapılardan oluşmuş olması şartı gecekondlu alanlarının özellikleri ile örtüştüğünden gecekondlu alanının riskli alan olarak ilan edilmesi mümkün olmaktadır. Bu durumda tapu tahsis belgesi bulunan gecekondlu sahibinin riskli alan kararına karşı dava açma ehliyetinin bulunduğu²⁸⁴ kabul edilmektedir.

Taşınmaz üzerinde mülkiyet hakkı sahibi olan malik kadar olmasa da gecekondlu sahiplerinin de belli haklarının olduğunu, yaşadıkları yerle ilgili alınan kararlarda, yapılan işlemlerde itiraz ve talep hakları olduğunu kabul etmek gerekmektedir. Zira Anayasa Mahkemesi gecekondlu bölgelerinin var olduğu gerçeğinin göz ardı edilemeyeceğini, idarelerce bu alanlara altyapı hizmeti sunulduğu, elektrik su gibi diğer hizmetlerin sunulması bedel ve vergilerin alındığını, diğer kamu hizmetlerinin sunulduğunu, yapıların

²⁸³ 08.04.2016 tarihli 29678 sayılı R.G. ([https:// www.resmigazete.gov.tr](https://www.resmigazete.gov.tr)) erişim tarihi 27.06.2024.

²⁸⁴ Efe Bilke, a.g.e. s. 135.

kaçak olmasına rağmen idarelerin fiili bir sessizliği olduğunu bu durumun gecekondü sahiplerinde idarenin işlem ve uygulamalarına yönelik haklı bir beklenti oluşturduğunu belirtmiştir.²⁸⁵

²⁸⁵ AYM 2013/6670 Başvuru numaralı ve 10.06.2015 tarihli kararı; 18.09.2015 tarihli ve 29479 sayılı R.G. (www.anayasa.gov.tr/tr/kararlar-bilgi-bankasi) erişim tarihi 27.06.2024.

SONUÇ

Yıpranan, tehlike arz eden yapılarla mevzuata aykırı yapılaşmanın yoğunlaştığı alanların geleceğe güvenli bir şekilde ulaşabilmesi için kentsel dönüşüm uygulamalarına ihtiyaç duyulmaktadır. Bu uygulamaların fiziksel etkileri haricinde sosyal ve ekonomik etkilerinin de olduğu göz önünde bulundurulduğunda uygulamaların vatandaşlar eliyle yapılmasından ziyade idari kurumların da sürece dahil olması gerekmektedir. Bu şekilde kentsel dönüşüm sürecinin başlatılması için alınan kararların niteliğinden, uygulama esnasında yapılan tüm işlemlere kadar olan tüm süreçte idarenin de sorumluluğu ve yükümlülüğü olacaktır.

Riskli alan ve rezerv yapı alanı kararlarında olduğu gibi kentsel dönüşüm sürecinin idare tarafından başlatılması mümkün olduğundan bu süreçleri idare olmadan yürütmek neredeyse imkansızdır. Ancak bu durum idareye tanınan yetkilerin kişilerin temel haklarını kısıtlayacak şekilde kullanılmaması gerekmektedir. Zira kentsel dönüşümde tek amaç yapıların yıkılması yerine yeni binalar yapılması değil fiziksel değişimle birlikte insanlara yeni bir yaşam alanı oluşturma, ekonomik kalkınmaya imkan verecek şekilde planlamalar yapma en önemlisi de bunların sürdürülebilir olmasını sağlamaktır.

Kentsel dönüşüm uygulamalarında ihtiyacın ne olduğunun doğru şekilde tespit edilerek buna göre uygulanacak yöntemin belirlenmesi gerekmektedir. Bu şekilde yapının iyileştirilmesi, yenilenmesi, basit onarımlar yapılması gibi işlemlerden hangisinin uygulanacağı doğru sonucu almak için önemlidir. Uygulamaların temel ilkelere uygun şekilde yürütülmesi, idare tarafından alınacak kararlarda vatandaşların katılımının sağlanması bu şekilde uygulamaların sorunsuz itirazsız şekilde yürütülebilmesi; yerinde dönüşümün sağlanması, dönüşümün gelecek nesillere aktarılabilmesi için tüm boyutlarıyla sürdürülebilir olmasına dikkat edilmelidir.

Kentsel dönüşüm sürecinin başlaması ile yaşadıkları yerleri terk etmek zorunda kalan vatandaşlara yapılacak kira yardımı, dönüşüm yapmak isteyen ancak maddi imkanlar bakımından endişe edenlere verilecek dönüşüm kredileri ile dönüşümün vatandaşlar için kolay ve ulaşılabilir olması da ancak idarenin vereceği hizmetle mümkün

olacaktır. Bu durumda anlaşma yoluyla yapısını tahliye eden ile anlaşma yoluna gitmeyen kişiler arasında da anayasal eşitlik ilkesi gereği ayırım yapılmaması gerekmektedir. Zira anlaşma yoluna gitmese dahi kamu yararının üstün kabul edileceği hallerde dönüşüm sürecinin başlatılması ile anlaşma yoluna gitmeyen malik veya hak sahibi de uygulamanın bir tarafı haline gelecek ve yapılan tüm işlemlerin yükümlülüğünü paylaşacaktır. Bu durumda yapılacak teşvik ve yardımlardan faydalanması kentsel dönüşüm uygulamalarının yürütülebilmesi için önemlidir.

Kentsel dönüşümle ilgili farklı kanun ve yönetmeliklerde düzenlemeler yapılarak kanunilik ilkesi gereği kentsel dönüşüm uygulamaların dayandırılacağı düzenlemeler ile idareye sürecin yürütücüsü olma sorumluluğu verilmiştir. 6306 sayılı Kanun'da yapılan değişiklikle Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı bünyesinde Kentsel Dönüşüm Başkanlığı adıyla ayrı bir birim oluşturularak işlemlerin özgün bir birimle yürütülebilmesi sağlanmıştır.

Kentsel dönüşüm uygulamalarında idareye tanınan işlem yapma ve karar alma yetkisi kararların iptal edilebilirlik koşullarının oluşması halinde yargısal denetime tabi tutulabilmesi ile idarenin hukuka uygun kararlar almasını gerektirmektedir. Salt proje ve programlara uygun olması işlemleri hukuka uygun hale getirmeyeceğinden karar alma aşamasından itibaren tüm bir süreç boyunca yapılan işlemlerle ilgili işlemin iptali ve uğranılan zararların tazmini için idari yargı yoluna başvurulabilmektedir.

KAYNAKÇA

AÇIKGÖZ, Ayşe Tuğba, “Kentsel Dönüşümün Ekonomik, Mekânsal, Sosyal Etkileri ve Kamunun Rolü: Ankara Gültepe (Çinçin) Örneği”, yüksek lisans tezi, Ankara, 2014. (<https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/>) erişim tarihi 26.06.2024.

AĞCA TOPLANDI, Pınar, **Birlikte Mülkiyette Ortak Menfaati Koruma Yetkisi**, Yetkin Yayınları, Ankara, 2017.

AK, Duygu – DAŞKIRAN, Filiz, “6306 sayılı Kanun Kapsamında Kentsel Dönüşüm”, **Yönetim ve Ekonomi Araştırmalar Dergisi**, S.13, Balıkesir, 2015, s. 264-288.

AKBEY ERDİDAL, Didem, **Riskli Alan, Riskli Yapı Tespiti ve Hukuki Sonuçları**, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2020.

AKBIYIKLI, Rıfat – ÇINAR, Ömer Faruk - KOÇ, Selim, “Kentsel Dönüşüm İşlemlerinde 6306 sayılı Kanun İle 5393 sayılı Kanun Hükümlerinin ve Uygulama Aşamalarının Kıyaslanması”, **Uluslararası Katılımlı 7. İnşaat Yönetimi Kongresi** bildiriler kitabı, 6-7 Ekim 2017, Samsun, s. 117-128.

AKILLIOĞLU, Tekin, “Kamu Yararı Kavramı Üzerine Düşünceler”, **İdare Hukuku ve İlimleri Dergisi**, S.1-3, İstanbul, 1988, s. 11-22.

AKİPEK Öcal, Şebnem - İHTİYAROĞLU, Uğur, “Yargı Kararları Işığında Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının İncelenmesi”, **Hitit Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi**, C.13, S. 2, Çorum, 2020, s. 477-495.

AKKAR ERCAN, Müge, “Kentsel Dönüşüm Üzerine Batı’daki Kavramlar, Tanımlar, Süreçler ve Türkiye”, **Planlama Dergisi TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını**, C. 2, S. 36, Ankara, 2006, s. 29-38.

AKKOÇ, Yavuz Selim, “Kentsel Dönüşüm Projelerinin Kent Kimliğine Etkileri”, **Çağdaş Yerel Yönetimler Dergisi**, C.27, S.1, 2018, s. 23-51.

ALİEFENDİOĞLU, Yılmaz, “Anayasa Mahkemesi Kararları Işığında Yokluk Ya Da Yok İşlem”, **TBB Dergisi**, S.81, Ankara, 2009, s. 1 -14.

ALPÖĞÜNÇ, Erkan, “Arsa Payı Kavramı Önemi Hesaplanması Düzeltme Davası”, **TBB**, S.98, Ankara, 2010, s. 493-506.

ALTINÖZ, Ünal - AŞİT, Recep, “Paylı Mülkiyette Yararlanma ve Yönetim Düzeninin Oluşturulması ve Değiştirilmesi”, **TAAD**, S:15, Ankara, 2013, s. 407-429.

ARIKAN, Fatma Selin, “Sulukule Özelinde Kentse Dönüşüm Projelerinin Hukuki Boyutu” , yüksek lisans tezi, 2010, İstanbul. (<https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/>) erişim tarihi 26.06.2024.

ARMAĞAN, Vildan, “Toplum Mekan İlişkisi Açısından Kentsel Dönüşüm: Yeni Mamak Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi Örneği”, yüksek lisans tezi, 2014, Ankara. (<https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/>) erişim tarihi 26.06.2024.

ARSLAN, Hakan, “Türkiye’nin Kentleşme Sürecinde Konut Politikalarının Evrimi”, **Akademik Bakış Dergisi** 40. Sayı, 2014.

ARSLANOĞLU, Mehmet, “Acele Kamulaştırma”, **MÜHFHAD**, C.19, S.3, İstanbul, 2013, s. 203-224.

AYAN, Mehmet, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, Seçkin Yayıncılık, 2020, Ankara.

AYAN, Mehmet, **Eşya Hukuku - Mülkiyet**, Adalet Yayınevi, 2020, Ankara

AYDIN, Gülşah Sinem, “Arsa Sahibinin Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinden Dönmesinin Yükleniciden Arsa Payı Satın Alan Üçüncü Kişilere Etkisi Ve Bu Etkinin Yargı Kararları Çerçevesinde Değerlendirilmesi”, **TBB**, S.141, Ankara, 2019, s. 417-453.

AYDINLI, Halil İbrahim – KAYA, Adem, “Yargı Kararları Örnekleri İle Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Sorun Alanları”, **Afyon Kocatepe Üniversitesi İİBF Dergisi**, S.2, Afyon, 2013, s. 449-468.

Bayındırlık ve İskân Bakanlığı, **2009 Kentleşme Şûrası**, Kentsel Dönüşüm, Konut Ve Arsa Politikaları, Ankara, 2009.

BEYAZKILIÇ, Yeşim, **Kentsel Dönüşümün Özel Hukuk Alanında Getirdiği Sorunlar**, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2017.

BİLKE, Efe, **Kentsel Dönüşüm Kapsamında Afet Riski Altındaki Alanların Tespit ve Yargısal Denetimi**, Adalet Yayınevi, Ankara, 2019.

BOZ, Yüksel - ÇAY, Tayfun, “Kentsel Dönüşüm Mevzuatında Kullanılan Kavramların Kentsel Dönüşüm Modelleri Bağlamında İncelenmesi”, **TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 17. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı**, Nisan 2019, Ankara.

ÇAĞLAYAN, Ramazan, “İdari Yargılama Usûlünde Dava Açma Süresine İlişkin Güncel Kararlar Üzerine Bazı Mülâhazalar”, **Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C.24, S.4, Ankara, 2022, s. 207-245.

ÇAPTUĞ, Mehpere, **İdare Hukuku Açısından Kentsel Dönüşüm**, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2016.

ÇOLAKOĞLU, Elif, “İklim Değişikliği Sürdürülebilir Kentler Ve Kentsel Planlama Etkileşimi” - **İklim Değişikliği Eğitim Modülleri Serisi 11**, Ankara, 2019.

DEMİRSATAN, Barış, “İrade Beyanlarının Yorumlanması Bakımından Muvazaa”, **Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi**, C26, S.2, İstanbul, 2020, s. 1220-1241.

DURAK, Yasemin, “Arsa Payı Karşılığı Kat Yapımı Sözleşmesi”, **İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C.1, Malatya, 2015, s. 207-252.

EKİNCİ, Yaşagül, “Tarihi Çevre Korumanın Yönetmelik Boyutu ve Yerel Yönetimlerin Sorumlulukları: Selimiye Camii Alan Yönetimi Örneği”, yüksek lisans tezi, 2009, Edirne. (<https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/>) erişim tarihi 26.06.2024.

EREN, Fikret, **Borçlar Özel Hükümler**, Yetkin Yayınları, Ankara, 2023.

ERTAŞ, Mehmet – BAYINDIR, Özge, “Sürdürülebilir Kentsel Dönüşüm”, **Türkiye Arazi Yönetimi Dergisi**, C.2, S.1, 2020, s. 1-9.

ES, Muharrem - ORAL, Tolga, “Toplu Konut İdaresi (TOKİ) Uygulaması Üzerine Bir İnceleme: Kocaeli Gölcük İlçesi”, **Emek ve Toplum Dergisi**, C.3, S.6, Ankara, 2014, s. 90-109.

EYİDİKER, Uğur, “Kentsel Dönüşüm- Kentsel Yenileme Ayrımı Ve Türkiye’de Kentsel Dönüşüm”, **Pesa Uluslararası Sosyal Araştırmalar Dergisi**, C.7, S.2, 2021, s. 96-104.

GENÇ, Fatma Neval, “Türkiye’de Kentsel Dönüşüm: Mevzuat Ve Uygulamaların Genel Görünümü”, **Yönetim ve Ekonomi Dergisi**, C.15, S.1, Manisa, 2008, s. 115-130.

GENÇCAN, Ömer Uğur, **Mal Rejimleri Hukuku**, Yetkin Yayınları, Ankara, 2023.

GÖRGÜLÜ, Zekai, “Kentsel Dönüşüm ve Ülkemiz”, **TMMOB İzmir Kent Sempozyumu** 8-10 Ocak 2009, İzmir, s. 767-780.

GÖRÜN, Mustafa - KARA, Mustafa, “Kentsel Dönüşüm ve Sosyal Girişimcilik Bağlamında Türkiye’de Kentsel Yaşam Kalitesinin Artırılması”, **Yönetim Bilimleri Dergisi**, S.8, Çanakkale, 2010, s. 137-164.

GÖZLER Kemal – KAPLAN, Gürsel, **İdare Hukuku Dersleri**, Ekin Kitabevi Yayınları, Bursa, 2023.

GÖZLER, Kemal, “Anayasa Değişikliğinin Temel Hak ve Hürriyetlerin Sınırlandırılması Bakımından Getirdikleri ve Götürdükleri: Anayasanın 13'üncü Maddesinin Yeni Şekli Hakkında Bir İnceleme”, **Ankara Barosu Dergisi**, S.4, Ankara, 2004, s. 53-67.

GÜLLÜ, Gültekin, “Kentsel Dönüşüm Atıkları Yönetim Modeli”, **İstanbul Sabahattin Zaim Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Dergisi**, S.3, İstanbul, 2022, s. 161-170.

GÜNEŞ, Ahmet M., **Çevre Hukuku**, Adalet Yayınevi, Ankara, 2020.

GÜR, Necip Taha, “Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Sınırlı Ayni Hak Tesisi Kentsel Dönüşüm Hukuku” (www.turkhukuksitesi.com/makale) , erişim tarihi 27.06.2024.

KALABALIK, Halil, “İdare Hukukunda Takdir Yetkisi Kavramı ve Benzer Kurumlarla Karşılaştırılması”, **Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C.1, S.1, Ankara, 1997, s. 205-232.

KALABALIK, Halil, **İmar Hukuku Dersleri**, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2023.

KALE, Fatmagül - ABDULHAKİMOĞULLARI, Erdal, “Türk Anayasalarında Karşılaştırmalı Hukukta Konut Hakkı”, **TAAD**, S. 15, Ankara, 2013, s. 15-38.

KAPLAN, Gürsel, “Danıştay Kararları ve İlgili Özel Yasal Düzenlemeler Çerçevesinde İdari Yargıda Ehliyet ve Husumet”, **İÜHFİM**, C.69, S.1-2, İstanbul, 2011, s. 349-390.

KAPLAN, Gürsel, **İdari Yargıda Dava Açma Süreleri**, Turhan Yayınları, Ankara, 2011.

KAPLAN, Onur, “5366 Sayılı Kanun Kapsamında Yenileme Alanlarında Gerçekleştirilen Kentsel Dönüşüm Süreci Üzerine Bir Deneme”, **Hacettepe Hukuk Fakültesi Dergisi**, C.7, S.2, Ankara, 2017, s. 275-304.

KAPLAN, Onur, “Danıştay Kararları Işığında Acele Kamulaştırmalarda Aceleliğine Karar Verilen Haller Bakımından Bir Değerlendirme”, **MÜHFHAD**, C.24, S.1, İstanbul, 2018, s. 176-196.

KAPLAN, Onur, **İdare Hukuku Yönünden Afet Riski Altındaki Alanların Kentsel Dönüşüm Süreci**, XII Levha Yayınları, İstanbul, 2017.

KARAARSLAN, Mehmet, **Acele Kamulaştırma Usulü**, XII Levha Yayıncılık, İstanbul, 2022.

KARAARSLAN, Mehmet, “Diyarbakır Suriçi Bölgesinin Yeniden İnşası ve Hukuksal Boyutu”, **DÜHFD**, C.23, S.39, Diyarbakır, 2018, s. 335-373.

KARADUMAN, Ece, **Kentsel Dönüşüm Mevzuatı Çerçevesinde İnşaat Sözleşmesi**, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2023.

KARAMAN, Kaan, “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Kapsamında Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Süreci ve Sürecin Özel Hukuk Alanına Etkileri” , yüksek lisans tezi, 2018, İstanbul. (<https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/>) erişim tarihi 26.06.2024.

KASAPOĞLU TURHAN, Mine, “İdari Yargıda İvedi Yargılama Usulü”, **Ankara Barosu Dergisi**, S. 3, 2015, s. 183-220.

KAYA, Cemil, “Kiracıların Sübjektif Dava Ehliyeti Konusunda Danıştay Kararlarının Değerlendirilmesi”, **İÜHFM**, C. LXIX, No. 1-2, İstanbul, 2011, s. 335-347.

KAYHAN, Sadık Semih, **Pratik Bilgiler ve Çok Sorulanlarla İmar Hukuku**, İstanbul, 2015.

KAZGAN, Gülten, “Türkiye’ de Kentsel Dönüşümün Ekonomik Boyutu”, **TMMOB Şehir Plancıları Odası Kentsel Dönüşüm Sempozyumu** 11-13 Haziran 2003, İstanbul.

KELEŞ, Ruşen, “Kentsel Dönüşümün Tüzel Alt Yapısı”, **TMMOB Mimarlar Odası Mimarist Dergisi**, S.12, İstanbul, 2004, s. 73-75.

KEŞOĞLU, Mehmet, “Kentsel Kimlik Bağlamında Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesinin Analizi” yüksek lisans tezi, 2015, İstanbul. (<https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/>) erişim tarihi 26.06.2024.

KIZILYEL, Serkan, “Yaşam Hakkı: AİHM Kararları ve İdari Yargı Uygulaması”, **Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, S.18, Ankara, 2014, s. 253-290.

KİSBET, İshak Kamil, **Kentsel Dönüşüm Hukukunda Riskli Yapı Tespiti**, XII Levha Yayıncılık, İstanbul, 2023.

KÖKTÜRK, Erol, 6306 Sayılı Yasa’da Yapılan Değişikliklerin Anlamı, (www.erolkokturk.net/?pnum=90&pt=6306+Sayılı+Yasada+Yapılan+Değişikliklerin+Anlamı), erişim tarihi 27.06.2024.

KURŞAT, Zekeriya, “Yeni Borçlar Kanunumuzda Adi Ortaklık Hükümlerinin Değerlendirilmesi”, **İÜHFİM**, C.70, S.1, İstanbul, 2012, s. 301-317.

KURT, Gülay, “Yerinde ve katılımcı dönüşüm için ada bazlı uygulamalar: Kağıthane örneği” , yüksek lisans tezi, 2014, İstanbul. (<https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/>) erişim tarihi 26.06.2024.

Marmara Belediyeler Birliği, Yenilenen Avrupa Kentsel Şartı ve Belediyeler, **Marmara Belediyeler Birliği Kültür Yayınları**, No: 23, İstanbul.

MURATOĞLU, Tahir, “Bazı Konuların Cumhurbaşkanlığı Kararnameleriyle Düzenlenmesini Öngören Anayasa Hükümleri Hakkında Değerlendirmeler”, **DÜHFD**, C.27, S. 47, Diyarbakır, 2022, s. 375-415.

MURATOĞLU, Tahir, **Teşkilat Planlama ve Uygulama Boyutlarıyla İmar Hukuku**, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2021.

NEBİOĞLU ÖNER, Şebnem, “Aile Konutunun Özellikleri, Unsurları, Koruma Süresi ve Korunma Nedenleri”, **TBBD**, S.97, Ankara, 2011, s. 117-154.

OĞURLU, Yücel, **Karşılaştırmalı İdare Hukukunda Ölçülülük İlkesi**, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2022.

OĞUZMAN, Mustafa Kemal – SELİÇİ, Özer - OKTAY ÖZDEMİR, Saibe, **Eşya Hukuku: Zilyetlik-Tapu Sicili, Taşınmaz ve Taşınır Mülkiyeti, Kat Mülkiyeti, Sınırlı Ayni Haklar**, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2018.

OKUR, Yaşar, “Yönetişim Bağlamında İller Bankası A.Ş.’nin Özerkliği”, **Ombudsman Akademik Dergisi**, S.11, Ankara, 2019, s. 131-170.

OLCAY, Suphan, “Konut Dokunulmazlığı Hakkı ve Konut Dokunulmazlığının İhlali Suçu”, **İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C.6, S.1, İstanbul, 2019, s. 225-263.

ÖKTEM, Begüm, “Atık Yönetiminde Entegre Uygulama”, **Batman Üniversitesi Yaşam Bilimleri Dergisi**, C. 6 S. 2/1, Batman, 2016, s. 135-147.

ÖKTEN, Azize, **Kent Terimleri Ansiklopedisi**, Efeakademi Yayınları, İstanbul, 2023.

ÖZDEMİR METLİOĞLU, Seçil, “Kentsel Dönüşüm Sürecinde Kent Hakkı Mücadelesi: İzmir Karabağlar Kentsel Dönüşüm Projesi Örneği”, doktora tezi, 2017, İzmir. (<https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/>) erişim tarihi 26.06.2024.

ÖZLÜER ÖZKAYA, Ilgın, “6306 Sayılı Kanun Kapsamında Riskli Alanlarda Riskli Olmayan Yapıların Durumu”, **Ankara Barosu Dergisi**, S. 1, Ankara, 2018, s. 245-269.

ÖZLÜER ÖZKAYA, Ilgın, “İmar Barışı Düzenlemesine Hukuki Bir Yaklaşım”, **İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C.9, S.2, Malatya, 2018, s. 313-340.

ÖZLÜER ÖZKAYA, Ilgın, “Riskli Alan Kararları ve Acele Kamulaştırma Uygulaması”, **Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, S.67, Ankara, 2018, s. 635-655.

ÖZMEN, Etem Saba - AYDIN, Sinem Gülşah, “Birlikte Mülkiyette (Paylı Mülkiyet/Elbirliği Mülkiyeti) Yapılan Kazandırıcı İşlemler ve 6036 sayılı Kanun’a Dayalı Uygulama”, **Maltepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, S. 1, İstanbul, 2015, s. 13-38.

ÖZMEN, Etem Saba – ÇAKMAK, Berna, “6306 sayılı Yasa Uygulamalarında Arsa Payının Düzeltilmesi Davasına İlişkin Hüküm ve Sonuçlar”, **İstanbul Barosu Dergisi**, C.87, S.5, İstanbul, 2013, s. 725-750.

ÖZSUNAY, Ergun, “6306 sayılı Kanun ve Kentsel Dönüşüm Uygulamalarına İlişkin Düşünceler”, **İstanbul Barosu Dergisi**, C.8, S.6, İstanbul, 2014, s. 15-51.

PAMUK, Rasime – KURUOĞLU, Murat, “İnşaat Sektöründe Sürdürülebilirlik ve Bina İnşaatlarında Evrensel Uygulama Örnekleri”, **Beykent Üniversitesi Fen Ve Mühendislik Bilimleri Dergisi**, C.9, S.1, İstanbul, 2016, s. 161-177.

PESTİL, Mehmet Zeki, “Kentsel Dönüşüm Üzerine Nitelikli Yapı Üretimi” , yüksek lisans tezi, 2015, Bursa. (<https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/>) erişim tarihi 26.06.2024.

POLAT, Sibel - DOSTOĞLU, Neslihan, “Kentsel Dönüşüm Kavramı Üzerine: Bursa’da Kükürtlü Ve Mudanya Örnekleri”, **Uludağ Üniversitesi Mühendislik-Mimarlık Fakültesi Dergisi**, C.12, S.1, Bursa, 2007, s. 61-76.

REYHAN, Hakan - LEBLEBİCİ, Özkan, **Kentli Hakları Bağlamında Kenti Yeniden Düşünmek**, Alter Yayıncılık, Ankara, 2013.

SADİOĞLU, Uğur - ERGÖNÜL, Eser, “Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Anlamı Aktörleri ve Amaçları”, **Kent Araştırmaları Dergisi**, C.11, S.30, Ankara, 2020, s. 878-901.

SEZER, Yasin – KALKAN, Recep Emre - ŞAHİN, Mustafa Emre, **İmar Hukuku Dersleri**, Adalet Yayınevi, Ankara, 2021.

SÖKMEN, Polat, “Kentsel Dönüşüm İçin Kaynak Yaratıcı Sürdürülebilir Bir Planlama Çerçevesi”, **TMMOB Şehir Plancıları Odası-Kentsel Dönüşüm Sempozyumu** 11-13 Haziran 2003, İstanbul.

ŞAHİN, Çiğdem, “Türkiye’de Kentsel Dönüşüme Dayalı İnşaat Odaklı Ekonomi Modeli ve Toplumsal Maliyeti: En Temel İnsan Hakları, Sosyal Haklar, Çevre Hakkı ve Kent Hakkı Açısından Eleştirel Bir Değerlendirme” , **Sosyoloji Konferansları**, No: 51, 2015, s. 51-81.

ŞAHİN, Zafer Savaş, “İmar Planı Değişiklikleri ve İmar Hakları Aracılığıyla Yanıltıcı Kentsel Dönüşüm Senaryoları Ankara Altındağ İlçesi Örneği”, **Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildiriler Kitabı**, İstanbul, 2003.

ŞEN, Mahmut, “İdare Hukukunda Yürütmenin Durdurulması Kurumunun Evrensel Normlara Uyumu”, **TBB**, S.112, Ankara, 2014, s. 155-184.

TAMER, Şaban, “Kentsel Dönüşüm Yasası Kapsamında İmzalanan Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinden Bakanlık veya İdarenin Tespiti İle Dönme”, **Adalet Dergisi**, S.68, Ankara, 2022, s. 573-605.

Tarihi Kentler Birliği, Korumada Sürdürülebilirlik Araştırma Raporu, (www.tarihikentlerbirligi.org/yayinlar/) erişim tarihi 27.06.2024.

TBMM, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Tasarısı Genel Gerekçesi, TBMM Bayındırlık, İmar, Ulaştırma ve Turizm Komisyonu Tutanak Dergisi, C.1, 28.Dönem, (<https://www5.tbmm.gov.tr/>) ; erişim tarihi 26.06.2024.

TEKELİ, İlhan, **Kent Kentli Hakları Kentleşme ve Kentsel Dönüşüm Yazıları**, Tarih Vakfı Yurt Yayınları, İstanbul, 2015.

TEKELİ, İlhan, “Kentleri Dönüşüm Mekanı Olarak Düşünmek“, **TMMOB Şehir Plancıları Odası Kentsel Dönüşüm Sempozyumu**, 11-13 Haziran 2003, İstanbul, s. 270-278.

TMMOB Şehir Plancıları Odası, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu’nun Bazı Maddelerinde Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun Tasarısı Hakkında Şehir Plancıları Odası’nın Görüşü, (http://www.spo.org.tr/genel/bizden_detay.php?kod=832&tipi=4&sube=0). erişim tarihi 27.06.2024.

TUĞRUL, Saim, **Kamu Hukuku Açısından Mülkiyet Hakkı ve Sınırlandırılması**, Kazancı Yayınları, İstanbul, 2004.

ÜNSAL, Fatma, “Yerelleşme ve Kentsel Planlamanın Açmazları”, **Kamu Yönetiminden Planlamaya Yeniden Yapılanma Sempozyumu Kitabı**, İstanbul, 2005, s.126-131.

ÜSTÜN, Gül – BULUT, Ali, “Kanun Koyucunun Amacı Bağlamında 7471 Sayılı Kanunun Öngördüğü Kentsel Dönüşüm Sürecine İlişkin Değişikliklerin Değerlendirilmesi”, **Marmara Üniversitesi Öneri Dergisi**, C.19, S.61, İstanbul, 2024, s. 1-25.

ÜSTÜN, Gül, **Kentsel Dönüşümün Hukuki Boyutu**, XII Levha Yayıncılık, İstanbul, 2009.

YAĞCI, Kürşad, “Kat Mülkiyetine Tabi Binaların Kentsel Dönüşüm Çerçevesinde Yıkılıp Yeniden Yapıtılmasında Aranacak Karar Nisabı”, **Eşya Hukukuna İlişkin Güncel Yargıtay Kararlarının Değerlendirilmesi Sempozyumları**, C.1, İstanbul, 2016, s. 151-190.

YAMAN, Murat, **Türkiye’de Kentsel Dönüştürme Uygulamaları: Sosyo-Politik Bir Yaklaşım**, Otorite Yayınları, Antalya, 2015.

YAMAN, Murat, “Türkiye’deki Uygulamalar Bağlamında Kentsel Dönüşümün Yeniden Kavramsallaştırılması”, **Toplum ve Demokrasi Dergisi**, S.4, Ankara, 2010, s. 119-128.

YASİN, Melikşah, **Kentsel Dönüşüm Uygulamalarına İlişkin Temel İlkeler/Kentsel Dönüşüm Hukuku**, XII Levha Yayıncılık, İstanbul, 2015.

YASİN, Melikşah, “Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Hukuki Boyutu”, **TBB**, S. 60, Ankara, 2005, s. 105-137.

YAYLA, Yıldızhan, **İdare Hukuku**, Beta Yayınları, İstanbul, 2010.

YAYLA, Yıldızhan, **Şehir Planlamasının Başlıca Hukuki Meseleleri ve İstanbul Örneği**, İstanbul Üniversitesi Yayınları, İstanbul, 1975.

YAZICIOĞLU, Sami Saygın, “Kamulaştırma Hukukunda Acele Kamulaştırma Uygulaması”, **Ankara Barosu Dergisi**, S.3, Ankara, 2014, s. 387-393.

YILDIRIM, Selahattin, “Adalet, Kentsel Adalet Ya Da Mekânsal Adalet Üstüne”, **Marmara Belediyeler Birliği Kültür Yayınları**, İstanbul, 2020.

...

European Commission (1999), European Spatial Development Perspective : Towards Balanced and Sustainable Development of the Territory of the European Union. (http://ec.europa.eu/regional_policy/sources/docoffic/official/reports/pdf/sum_en.pdf).

AİHM 2. Daire, 37899/04 Başvuru Numaralı ve 26.04.2011 tarihli Anat ve Diğerleri/ Türkiye Davası kararı (<https://hudoc.echr.coe.int/> CASE OF ANAT AND OTHERS v. TURKEY - [Turkish Translation] summary by the Turkish Ministry of Foreign Affairs) ; erişim tarihi 27.06.2024

AYM 2013/6670 Başvuru numaralı ve 10.06.2015 tarihli kararı; (www.anayasa.gov.tr/tr/kararlar-bilgi-bankasi) erişim tarihi 27.06.2024.

AYM 10.09.2015 tarihli, 2015/25 Esas ve 2015/81 Karar sayılı; (www.anayasa.gov.tr/tr/kararlar-bilgi-bankasi) erişim tarihi 27.06.2024.

AYM 26.07.2014 tarihli, 2012/87 Esas ve 2014/41 Karar sayılı kararı. (www.anayasa.gov.tr/tr/kararlar-bilgi-bankasi) erişim tarihi 27.06.2024.

AYM, 26.07.2017 tarihli, 2017/110 Esas ve 2017/133 Karar sayılı kararı: (www.anayasa.gov.tr/tr/kararlar-bilgi-bankasi) erişim tarihi 27.06.2024.

AYM 2014/4874 Başvuru numaralı ve 15.06.2016 Tarihli Kararı; (www.anayasa.gov.tr/tr/kararlar-bilgi-bankasi) erişim tarihi 27.06.2024.

AYM 15.10.2002 tarihli, 2001/309 Esas ve 2002/91 Karar sayılı kararı. (www.anayasa.gov.tr/tr/kararlar-bilgi-bankasi) erişim tarihi 27.06.2024.

Danıştay 11. Dairesi, 12.07.2005 tarihli, 2005/1023 Esas ve 2005/4242 Karar sayılı. (<https://www.lexpera.com.tr/ictihat/danistay>). erişim tarihi 27.06.2024.

Danıştay 14. Dairesi, 13.05.2015 tarihli, 2014/11276 Esas ve 2015/3850 Karar sayılı. (<https://www.lexpera.com.tr/ictihat/danistay>). erişim tarihi 27.06.2024.

Danıştay 6. Dairesi, 28.11.1984 tarihli, 1981/251 Esas ve 1984/3103 Karar sayılı. (<https://www.lexpera.com.tr/ictihat/danistay>) erişim tarihi 27.06.2024.

Danıştay 6.Dairesi, 10.02.2022 tarihli, 2021/10903 Esas ve 2022/1389 Karar sayılı. (<https://www.lexpera.com.tr/ictihat/danistay>). erişim tarihi 27.06.2024.

Danıştay 8. Daire, 28.06.1990 tarihli, 1990/981 Esas ve 1990/812 Karar sayılı. (<https://www.lexpera.com.tr/ictihat/danistay>). erişim tarihi 27.06.2024.

Danıştay İDDK 24.02.2022 tarihli, 2021/3795 Esas ve 2022/636 Karar sayılı. (<https://www.lexpera.com.tr/ictihat/danistay>). erişim tarihi 27.06.2024.

Danıştay İDDK, 02.11.2017 tarihli, 2017/2293 Esas ve 2917/3424 Karar sayılı. (<https://www.lexpera.com.tr/ictihat/danistay>) erişim tarihi 27.06.2024.

Danıştay İDDK, 09.11.2017 tarihli, 2017/2328 Esas ve 2017/3559 Karar sayılı. (<https://www.lexpera.com.tr/ictihat/danistay>) erişim tarihi 27.06.2024.

Danıştay İDDK, 16.11.2017 tarihli 2017/2896 Esas ve 2017/3761 Karar sayılı. (<https://www.lexpera.com.tr/ictihat/danistay>). erişim tarihi 27.06.2024.

Danıştay İDDK, 29.04.2010 tarihli 2009/901 Esas ve 2010/903 Karar sayılı. (<https://www.lexpera.com.tr/ictihat/danistay>) erişim tarihi 27.06.2024.

Danıştay İDDK, 25.10.2017 tarihli, 2017/1943 Esas ve 2017/3235 Karar sayılı. (<https://www.lexpera.com.tr/ictihat/danistay>) erişim tarihi 27.06.2024.

Danıştay İDDK; 25.03.2015 tarihli, 2014/5590 Esas ve 2015/891 Karar sayılı. (<https://www.lexpera.com.tr/ictihat/danistay>) erişim tarihi 27.06.2024.

Yargıtay 1. HD. 17.06.2019 tarihli 2016/3874 Esas ve 2019/3862 Karar sayılı. (karararama.yargitay.gov.tr) ; erişim tarihi 26.06.2024.

Yargıtay 14. HD. 17.04.2018 tarihli 2017/1069 Esas ve 2018/3083 Karar sayılı. (karararama.yargitay.gov.tr) ; erişim tarihi 26.06.2024.

Yargıtay 18 HD, 15.01.2015 tarihli 2014/12086 Esas ve 2015/355 Karar sayılı. (karararama.yargitay.gov.tr) ; erişim tarihi 26.06.2024.

Yargıtay 18. HD. 29.11.2005 tarihli, 2005/7965 Esas ve 2005/10581 Karar sayılı. (karararama.yargitay.gov.tr) ; erişim tarihi 26.06.2024.

Yargıtay 2. HD. 10.11.2014 tarihli, 2014/14098 Esas ve 2014/22221 Karar sayılı.
(karararama.yargitay.gov.tr) ; erişim tarihi 26.06.2024.

Yargıtay 20. HD. 17.04.2018 tarihli, 2017/2920 Esas ve 2018/3087 Karar sayılı.
(karararama.yargitay.gov.tr) ; erişim tarihi 26.06.2024.

Yargıtay 20. HD. 03.04.2018 tarihli 2017/3116 Esas, 2018/2580 Karar sayılı.
(karararama.yargitay.gov.tr) ; erişim tarihi 26.06.2024.

Yargıtay 20. HD. 09.04.2018 tarihli 2017/2880 Esas, 2018/2762 Karar sayılı.
(karararama.yargitay.gov.tr) ; erişim tarihi 26.06.2024.

Yargıtay 5. H.D. 09.04.2009 tarihli, 2009/2564 Esas ve 2009/5617 Karar sayılı.
(karararama.yargitay.gov.tr) erişim tarihi 27.06.2024.

Yargıtay 5. H.D. 10.05.2010 tarihli, 2010/4373 Esas ve 2010/8199 Karar sayılı.
(karararama.yargitay.gov.tr) ; erişim tarihi 26.06.2024.

Yargıtay 6. HD. 22.10.2015 tarihli, 2014/12535 Esas ve 2015/8879 Karar sayılı.
(karararama.yargitay.gov.tr) ; erişim tarihi 26.06.2024.

Yargıtay 6. HD. 25.01.2016 tarihli, 2015/7677 Esas ve 2016/346 Karar sayılı.
(karararama.yargitay.gov.tr) ; erişim tarihi 26.06.2024.

YHGK 24.04.2013 tarihli 2012/798 Esas ve 2013/568 Karar sayılı.
(karararama.yargitay.gov.tr) ; erişim tarihi 26.06.2024.

YHGK 26.02.2016 tarihli 2014/569 Esas ve 2016/181 Karar sayılı.
(karararama.yargitay.gov.tr) ; erişim tarihi 26.06.2024.