

**ÇANKAYA ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

**KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİMİ, SOSYAL BOYUTU,
KENTSEL DÖNÜŞÜMDEN DOĞAN HUKUKİ SORUNLAR**

MURAT SARAÇ

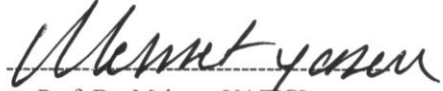
OCAK 2014

Tez Başlığı : **Kentsel Dönüşüm ve Gelişimi, Sosyal Boyutu, Kentsel**

Dönüşümden Doğan Hukuki Sorunlar

Tezi Hazırlayan : **Murat SARAÇ**

Sosyal Bilimler Enstitüsü Onayı:


Prof. Dr. Mehmet YAZICI
Sosyal Bilimler Enstitüsü Müdürü

Bu tezin yüksek lisans derecesi elde etmek için gerekli koşulları sağladığımı onaylıyorum.


Prof. Dr. Hamdi MOLLAMAHMUTOĞLU
Özel Hukuk Anabilim Dalı Başkanı

Bu tez, tarafımdan incelenmiş olup Yüksek Lisans Tezi olarak uygun bulunmuştur.

Prof. Dr. Erzan ERZURUMLUOĞLU
Tez Danışman

Tez sınav Tarihi : 05.05.2014

Tez Jüri Üyeleri :

Prof. Dr. Erzan ERZURUMLUOĞLU (Çankaya Üniv.)

Doç. Dr. Z. Ezgi Kahraman (Çankaya Üniv.)

Yrd. Doç. Dr. Gamze Turan BAŞARA (Çankaya Üniv.)

ÖZET

Sanayileşme sonrasında yaşanan hızlı iç göç sonucunda kentlerde çarpık yapılaşma ve çöküntü alanları meydana gelmiştir. Çöküntü alanlarının dönüştürülmesi ve yeniden kazanımı kentsel dönüşüm ile mümkündür. Bu çalışmada, kentsel dönüşüm tanımlanmakla birlikte, sosyal ve hukuki boyutları da incelenmiştir. İnceleme dâhilinde kentsel dönüşüm yapılan alanlarda yaşayan kişiler ve dönüşümü gerçekleştiren belediyelerle iletişime geçilerek saha çalışması yapılmıştır. Özellikle 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi” kanunu incelenmiş ve eksikliklerinin tespit edilmesine de odaklanılmıştır. Kentsel dönüşüm uygulaması yapanların bu çalışmadan faydalanması amaçlanmıştır.

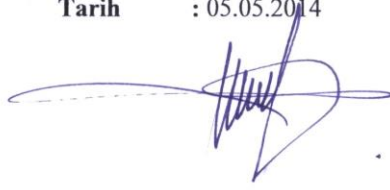
Anahtar Kelimeler: Eski Binalar, Kentsel Dönüşüm, Sosyal ve Hukuki Boyut.

ÇANKAYA ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ MÜDÜRLÜĞÜ'NE

Bu belge ile bu tezdeki bütün bilgilerin akademik kurallara ve etik davranış ilkelerine uygun olarak toplanıp sunulduğunu beyan ederim. Bu kural ve ilkelerin gereği olarak, çalışmada bana ait olmayan tüm veri, düşünce ve sonuçları bilimsel etik kurallarını gözeterek ifade ettiğimi ve kaynağını gösterdiğimi ayrıca beyan ederim.

Adı Soyadı : Murat SARAÇ

Tarih : 05.05.2014



ABSTRACT

Because of the fast integral migration that has been aroused after industrialization, unplanned urbanization and depression areas have been occurred in cities. Transformation and retrieval of depression areas is possible with urban transformation. In this study, urban transformation has been defined and its social and juridical aspects have been examined as well. Field work has been done within the examination by establishing communication with people living in the transformation areas and local municipalities which performed the transformation. In this study, especially “The Act on the Transformation of Areas under Disaster Risk numbered 6306” has been examined and it has been focused on the deficiencies of the act as well. It has been aimed for the practitioners of urban transformation to benefit from this study.

Keywords: Old Buildings, Urban Transformation, Social and Legal Aspect,

ÖNSÖZ

Kentlerin sanayileşme sonrası hızlı göç alması gerçekleşen göç hareketlerinin sonunda kentlerde yoğunlaşan yeni nüfusun barınma ihtiyacını yeterince karşılamaya yönelik politikaların geliştirememesi neticesinde kentlerde yapılan çarpık yerleşim yerleri oluşmuştur.

Kentlerin bu alanları tam bir çöküntü alanı haline gelmiştir. İşte bu çöküntü alanlarını ve burada yaşayanları tam bir dönüşüm ile geri kazanmayı amaçlayan kentsel dönüşüm çok boyutlu bir kavramdır. Kentsel dönüşüm proje ve uygulamalarında başta şehir plancıları, yerel yöneticiler olmak üzere, finans kuruluşlarını, akademisyenleri, mühendisleri, hukukçuları vb. gibi birçok alanda faaliyet gösterenlerin ilgilenmesi gereken bir olgudur.

Büyükçe bir kısmı deprem kuşağında yer alan ülkemizde yapılan araştırmalar beş milyon yapının acilen yıkılması gereken yapılar olduğu tespit edilmiştir. Acil müdahale gerektiren bu yapıların kentsel dönüşüm olgusu içerisinde ıslah edilmesi pratik bir yaklaşım olacaktır.

Bu kadar geniş bir dinamiğe sahip olan kentsel dönüşüm hakkında bilgi edinmek isteyen kişi ve kuruluşların faydalanabileceği bir çalışma olmasını arzu etmekteyim.

İÇİNDEKİLER

ÖZET.....	v
ABSTRACT.....	vii
ÖNSÖZ.....	viii
İÇİNDEKİLER	ix
TABLolar LİSTESİ.....	xiii
ŞEKİLLER LİSTESİ.....	xiv
KISALTMALAR	xv
GİRİŞ	1
BİRİNCİ BÖLÜM.....	4
KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİMİ	4
1.1. KENT VE KENTLEŞME.....	4
1.1.1. Kent	4
1.1.2. Kentleşme.....	7
1.2. KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMI	10
1.3. KENTSEL DÖNÜŞÜME ETKİ EDEN FAKTÖRLER	13
1.3.1. Küreselleşme	13
1.3.2. Demokratikleşme	14
1.3.3. Yerelleşme (Desantralizasyon)	16
1.3.4. Melezleme (Hibritleşme)	17
1.4. KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN AMACI	17
1.5. KENTSEL DÖNÜŞÜM YÖNTEMLERİ	20
1.6. KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN GELİŞİMİ	22
1.6.1. Dünyada Kentsel Dönüşüm	26

1.6.2. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm	28
1.6.2.1. Türkiye’de Şehirleşme	29
1.6.2.2. Göç Sonrası Kent Planlamasına İlişkin Düzenlemeler	30
1.6.2.3. Gecekondu.....	31
1.6.2.4. Türkiye’de Gecekondu.....	31
1.6.2.5. Planlı kalkınma Döneminde Kent Planlamasına İlişkin Düzenlemeler	33
1.6.3. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Yöntemleri	34
1.7. KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARI	35
1.7.1. Dünyadaki Kentsel Dönüşüm Uygulamaları	35
1.7.2. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları	38
İKİNCİ BÖLÜM.....	44
KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN SOSYAL BOYUTU	44
2.1. KENTSEL KİMLİK VE KENTSEL DÖNÜŞÜM.....	48
2.2. KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARINDA SOSYAL YAPI.....	49
2.3. KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANLARININ SOSYO EKONOMİK YAPISI İLE İLGİLİ BURSA ÖRNEĞİ.....	52
2.3.1. Bursa Doğanbey Kentsel Dönüşüm Projesi Örneği.....	52
2.4. KENTSEL ENTEGRASYON	58
2.4.1. Kent yoksulluğu	61
2.4.2. Kentsel Yoksulluk ve Risk.....	63
2.4.3. Kentsel Yabancılaşma.....	63
2.4.4.Sosyal Dayanışma	65
2.5. KENTSEL DÖNÜŞÜM VE YAŞAM KALİTESİ.....	66
2.6. KENTSEL DÖNÜŞÜM VE YAŞAM TARZINDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	67
2.7. KENTSEL DÖNÜŞÜM VE KONUT MEMNUNİYETİ.....	73
ÜÇÜNCÜ BÖLÜM	78
KENTSEL DÖNÜŞÜM NEDENİYLE ORTAYA ÇIKABİLECEK HUKUKİ SORUNLAR	78

3.1. KENTSEL DÖNÜŞÜM MEVZUATININ İNCELENMESİ	78
3.1.1. Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun	78
3.1.2. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname	79
3.1.3. İmar Kanunu.....	79
3.1.4. Kıyı Kanunu	80
3.1.5. Gecekondu Kanunu	80
3.1.6. 5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun.	81
3.1.7. 5393 Sayılı Belediye Kanunu Madde 73 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı	82
3.1.8. 2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu	86
3.1.9. Kamulaştırma Kanunu	87
3.1.10. Kamunun Mülkiyetinde Veya Kullanımında Olan Yerlerde Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı İlan Edilmesinin Usul ve Esaslarına İlişkin Tebliğ	88
3.1.11. Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliği	89
3.1.12. Dönüşüm Projeleri Özel Hesabı Gelir, Harcama, Kredi ve Kaynak Aktarımı Yönetmeliği.	89
3.1.13. Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik.....	90
3.1.14. Yapı Denetim Uygulama Yönetmeliği.....	90
3.1.15. Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği	91
3.1.16. Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği.....	91
3.2. KENTSEL DÖNÜŞÜM VE İNSAN HAKLARI	93
3.3. KENTSEL DÖNÜŞÜM VE İMAR PLANLAMASI.....	95
3.4. KENTSEL DÖNÜŞÜM VE MÜLKİYET SORUNU	98

3.5. 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUNUN UYGULANMASI SIRASINDA ÇIKABİLECEK HUKUKİ SORUNLAR.....	104
3.5.1. 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanunun İncelenmesi.....	104
3.5.2. Riskli Yapı Süreci	110
3.5.3. 6306 Sayılı Kanunun Eksiklikleri ve Doğuracağı sorunlar	132
3.7. KENTSEL DÖNÜŞÜM NEDENİYLE KAMULAŞTIRMA	143
3.7.1. Kamulaştırmaya Konu Mülkiyet Kavramı.....	143
3.7.2. Devletleştirme	147
3.7.3. İstimval.....	148
3.7.4. Kamulaştırma Şartları	148
3.8. KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİNİN YARGISAL DENETİMİ VE İDARENİN BU UYGULAMALARDAN DOĞAN SORUMLULUĞU	154
3.8.1. İşlemlerin Yargısal Denetimi	154
3.8.2. İdarenin Kentsel Dönüşüm Projelerinin Uygulanmasından Doğan Sorumluluğu.....	164
SONUÇ.....	165
KAYNAKÇA	168
ÖZGEÇMİŞ.....	174

TABLolar LİSTESİ

Tablo 1: Robet's in "Kentsel Dönüşüm Evrimi"	25
Tablo 2: Kentsel Yenileme Sürecinin Tarihsel Gelişim Profili	26
Tablo 3: Hane Halkı Büyüklüğü Tablosu	52
Tablo 4: Eğitim Durumu Tablosu	53
Tablo 5: Komşuluk İlişkileri Tablosu	54
Tablo 6: Hane Bileşimi Tablosu	55

ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 1: Türkiye Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Sosyal Altyapı Sorunu ...	51
Şekil 2: Yıldırım Belediyesi Aile Fert Sayıları Grafiği	55
Şekil 3: Gelir Durumuna Göre Mülk Sahipleri	56
Şekil 4: Yıldırım Belediyesi kentsel Dönüşüm İsteme Durum sayıları	57
Şekil 5: Kentsel Dönüşüm Adımları Tablosu	114

KISALTMALAR

ABD	: Amerika Birleşik Devletleri
Ae	: Aynı eser
AİHM	: Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi
C	: Cilt
DVP	: Dikmen Vadisi projesi
İHTS	: İmar Hakları Transferi Sertifikası
İTÜ	: İstanbul Teknik Üniversitesi
JİKA	: Japonya Uluslararası İşbirliği
KHK	: Kanun Hükmünde Kararname
MÖ	: Milattan Önce
RG	: Resmi Gazete
s	: Sayfa
S	: Sayı
STK	: Sivil Toplum Kuruluşları
TBK	: Türk Borçlar Kanunu
TMMOB	: Türkiye Mimarlar ve Mühendisler Odası Başkanlığı
TÜSİAD	: Türkiye Sanayici ve İşadamları Derneği
UNOP	: Birleşmiş Milletler Kalkınma Programı.
yy	: Yüz yıl

GİRİŞ

İnsan fitrat olarak sosyal bir yapıya sahiptir. Bir arada yaşama, işbölümü ve dayanışma insanlığın doğasında vardır. İnsanlığın gelişim süreci ve yerleşik hayata geçilmekle yapı yapma ihtiyacı hissedilmiştir. İlk yapılaşmanın nerede ve nasıl olduğuna dair birden çok teori mevcuttur.

İnsanlığın gıda üretiminde bir kararlılığa sahip olması M.Ö.8000 yıllarına, ilk kentlerin doğuşu ise M.Ö. 2500-3000 yıllarına kadar geri gitmektedir. Yeni Taş devrinde Anadolu'da, Çayönü, Nevali Çori, Orta Anadolu'da Askılı Höyük, Bakır Taş çağı döneminde ise; Değirmen tepe, Hansek Höyük ve Orta Karadeniz bölgesinde İkiz Tepe Anadolu'daki eski kentlere örnekler oluşturabilir.

Nüfusun artması ile toplu yerleşim yerleri ortaya çıkmış tarihi süreç içerisinde insanların metalürji alanında gelişmesiyle demir gibi madenler kullanılarak üretim aletleri geliştirilmiş bunun doğal sonucu olarak ta tarımsal üretimin yanında ulaşım sağlamaya yönelik aletler geliştirilerek ticaretin gelişmesine neden olunmuştur.

Ticaretin gelişmesi nüfus yoğunluğunu artırmış tarımsal üretim kapasitesinin çok üzerinde oluşan bu nüfus, ticaret ve tarım dışı üretim becerileri kazanmıştır. Bunun sonucunda artan nüfus yerleşim ihtiyaçlarını karşılamak için kentlerin oluşmasını sağlamışlardır.

Toplumun sosyal yapısına, inançlarına ve geçim kaynaklarına göre değişik kent biçimleri ortaya çıkmıştır. Sanayileşme süreci ile kentlere yönelik hızlı göç oluşu, küresel olguların, toplumsal ekonomik ve sosyal dinamikleri etkilemesi kentsel mekânın yaşanabilirliğini kaybetmesine neden olmuştur.

Kentlerin belirli bir alanında çöküntü yaşanması doğal olarak o bölgenin sosyal yapısını olumsuz olarak etkileyerek orada yaşayanların kendilerini dışlanmış olarak algılamasına neden olacaktır. Çöküntü alanlarının oluşması yerel ekonomi üzerinde olumsuz etkileri ile gelir seviyesini düşmesine neden olacaktır. Çünkü

kentsel mekânın çöküntüye uğraması demek o yerdeki ekonomik faaliyetlerin neredeyse durma noktasına gelmesi anlamına gelmektedir.

Yapılacak kentsel dönüşüm planlama ve uygulamalarda ilk bakışta kentin belli bir alanın çarpık yapılaşmadan kurtarılıp daha düzenli bir alt yapıya kavuşturma, burada yaşayanların daha modern ve çağa uygun konutlarda yaşamasını sağlamak olarak algılanabilir. Kentsel dönüşüm olgusuna böyle dar bir perspektiften bakma yerine geniş bir zaviyeden ele alınmalıdır. Burada yaşayanların salt konut ihtiyacını ve kentin bu alanının görüntüsünün düzeltilmesi yanında burada yaşayanların sosyal olarak topluma entegrasyonunun sağlanması, yapılacak kentsel dönüşüm projelerinde de o yerin ekonomik canlılığına tekrar kavuşturulması hedeflenerek ona göre proje hazırlanmalı ve o bölgede yaşayanların ekonomik gelirlerinin yükseltilmesi ve refah seviyelerinin artırılması hedeflenmelidir.

Bununla birlikte yine kentsel dönüşüm stratejileri belirlenerek yapılacak dönüşüm projelerinde ve uygulamasında toplumsal yarar ön planda tutulmalı, basit, kısa vadeli oy hesapları veya getirim elde etme hesaplarına kurban edilmemelidir. Yapılacak projelerde aleniyet ilkesi gözetilmeli sivil toplum kuruluşları ve bölgede yaşayanların her aşamada etkin bir katılımının sağlanması gerekmektedir.

Yapılacak kentsel dönüşüm uygulamalarında bölgede bulunan tarihi yapı ve kültürel değerler korunmalıdır. Çevre ve çevre dengesi dikkate alınarak buna uygun bir planlama ve uygulamaya gidilmelidir. Yerel halkın kentle bütünleşik kimlikli yapısı dönüşüm evresinde hiçe sayılmamalıdır. Dönüşüm evresinde tek tip tarihsiz siteler inşa edilmemelidir.

Uygulanacak projelerin finans kaynakları yapılacak fizibilite çalışmaları ile belirlenmeli, yapılacak dönüşüm kamu üzerine yük getirmesine neden olmadan geliştirilecek projelerle kamu ve özel sektör işbirliği içerisinde projeler kendi içerisinde finans sorununu çözebilecek şekilde geliştirilmeli, yapılacak üretimle elde edilecek değer hak ve adalet kurallarına uygun olarak hak sahiplerine dağıtılması hedef alınmalıdır.

Bu çalışmanın birinci bölümünde; Kentsel dönüşümün kavramsal yapısını, tarihsel süreç içerisinde ülkemizde ve dünyada nasıl geliştiği, kentsel dönüşümün

amacının ne olduğu ve kentsel dönüşüme etki eden diğer faktörlerin nelerden ibaret olduğu, dünyada ve ülkemizde uygulanan kentsel dönüşümler hakkında bilgi verilmeye çalışılacaktır.

İkinci bölümde ise, kentsel dönüşümün sosyal boyutu ele alınacaktır. Kentsel dönüşüm yapılırken hangi stratejilerin uygulanması gerektiği, kentsel dönüşüme konu edilen çöküntü alanlarının sosyal ve ekonomik yapısı, kentsel dönüşüm uygulamalarına örnek teşkil edecek çöküntü alanlarında yaşayanların nüfus yapıları, gelir durumları, konutlarının mülkiyet durumu, göç edilen illere göre malik olma durumları, eğitim durumları ve yaşam tarzlarından somut örnekler verilmeye çalışılacaktır. Ayrıca yine bu bölümde hâlihazırda uygulanmış olan kentsel dönüşüm alanlarındaki sakinlerin eski ve yeni yaşam şekilleri uyum sağlayıp sağlamadıkları yeni yerlerde ki avantajların ve dezavantajların neler olduklarına dair somut memnuniyet analizlerine yer verilecektir.

Son bölümde ise; Kentsel dönüşüm nedeniyle ortaya çıkabilecek hukuki sorunlar ele alınacaktır. Yine bu bölümde kentsel dönüşüm mevzuatı, özellikle kentsel dönüşüm kanunu olarak toplumda algılanan 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi hakkındaki Kanun'un olumlu ve olumsuz yanlarının incelenecektir. Kanunun uygulanmasından doğabilecek sorunlar, ülkemizin bulunduğu alanın jeolojik yapısı nedeniyle yüksek deprem riski taşımamasından kentsel dönüşüm mevzuatının deprem riski bakımından incelenmesi, Mülkiyet ve kamulaştırma gibi sorunlar bakımından incelenecektir.

Yine kentsel dönüşüm uygulamalarında uzunca bir süreç takip edileceğinden her aşamada idarenin hukuki işlemlere ve eylemleri söz konusu olup bu işlemlerin yargısal denetimi ve idarenin sorumluluğu incelenecektir.

Eser hazırlanırken çalışma konusunun oldukça yeni olması ve bu alanlardaki kaynak sayısının az olması doğal olarak konuyu daha geniş bir perspektiften ele almaya zorlamış olup çok geniş bir alanda kaynak taraması yapılması zaruretini doğurmuştur.

Huzurdaki çalışma ile kentsel dönüşüm alanında gerek proje ve gerekse uygulama yapanlar ile yapılacak uygulama sonrasında ortaya çıkacak hukuki ihtilaflarda yararlanılmasına yönelik küçük de olsa bir katkı sağlama hedeflenmiştir.

BİRİNCİ BÖLÜM

KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİMİ

1.1. KENT VE KENTLEŞME

Kentsel dönüşümü açıklayabilmek için öncelikle kent ve kentleşme kavramlarını açıklamak gerekmektedir. Zira dönüşümden söz edebilmek için öncelikle dönüşüme konu edilen kentin nasıl meydana geldiği, nasıl geliştiği, gelişme veya süreç içerisinde dönüşüme neden olan olguların nasıl ortaya çıktığını incelemek gerekmektedir.

1.1.1. Kent

Sosyal bilimlerde kentlerin diğer yerleşim birimlerinden farklarını belirten birçok tanım yapılmıştır. Bu tanımlar daha çok nüfus yoğunluğu, ekonomik yapıları ve fonksiyonları ile toplumsal özelliklerini dikkate alan veya öne çıkaran tanımlamalardır.

Nüfus yoğunluğuna göre yapılan tanımlamalarda belli ilkeler veya bilim adamlarının özgün tahlilleri ile yine bazı ülkelerde ise yerleşim birimleri için farklı rakamlar belirlemektedirler. Örneğin 442 Sayılı Köy Kanunu'nun 1. Maddesine göre nüfusu iki binden aşağı olan yerleşim birimine köy, iki bin ile yirmi bin arasında olanlara kasaba- ilçe yirmi binden fazla olan yerlerine şehir denilmiştir.¹

¹ 18/3/1924 Tarih ve 442 Sayılı "Köy Kanunu"(Yayımlandığı R. Gazete : Tarih : 7/4/1924 Sayı : 68.)

Bazı yazarlar kenti tanımlarken üretim özelliğinin 5 temel değişkeni esas almayı önermiştir. Bunlar:

1. Üretim özelliği tümüyle tarım dışı olana değin üretimde tarım dışının büyüklüğü ile yani toplam üretim içindeki oranın yüksekliği ile.

2. Büyüklük, nüfus büyüklüğü ile.

3. Yoğunluk, Birim alandaki nüfus sayısı ile.

4. Heterojenlik, çok işlevlilik, her türlü görünümdeki çeşitlilik, bir yerleşim birimi için alınan ayrıntı düzeyinde görülen değişik araçlar kullanma tip sayısı ile.

5. Bütünleşme, iletişim yoluyla gerçekleşen insan ilişkilerinin söz konusu coğrafi alana ne biçimde dağıldığını ve bu ilişkilerin yoğunluğunu gösteren değişkenlik.

Kent tanımlanırken belirtilen bu beş değişkenin önem sırasına göre o yerin kent olarak nitelendirilip nitelendirilemeyeceğini belirleyen etmen olarak önermiştir. Bu öneriye göre kent: “belli tarım dışı üretim büyüklük, yoğunluk, heterojen ve bütünleşme düzeyine varmış ya da bu düzeyi aşmış insan yerleşmesidir. İkinci bir tanımı ise; büyüklük, yoğunluk, heterojenlik, bütünleşmeyi bağımlı değişkenler, üretimi ise tek bağımsız değişken olarak görmektedir.”²

Yine aynı yazara göre kent tanımından hareketle, “kentleşme” tanımı yapılırken bir insan yerleşmesinin ya da kentin tarım dışı üretim büyüklüğünü, nüfus büyüklüğü, yoğunluğu, heterojen bir yapıya doğru büyüme ve değişmeyi de kentleşme olarak tanımlamıştır.³

İnsanlığın doğa ile etkileşimi içinde bilgi biriktirerek, yaşamlarını, geliştirmelerini, hayvanları evcilleştirmeleri, tarımsal üretime geçmeleri, gıda üretiminde bir kararlılığa sahip olmaları, MÖ 8000 yıllarında oluşmakta ve toprağa

² Tekeli, İlhan, Kent, Kentli Hakları, Kentleşme, ve kentsel Dönüşüm Yazıları, İstanbul, 2011, s.18-19.

³ Tekeli, A.e. s. 20.

yerleşmektedirler. Kentlerin doğumu için MÖ 2500-3500 yılları beklenilmiştir. Arkeolojik araştırmalar Neolitik Dönemin sonunda Mezopotamya'da Mısır'da Çin'de Hindistan'da ekolojik bakımdan uygun yerlerde büyük ve yüksek nüfuslu yerleşim yerleri ortaya çıktığını göstermektedir.

Sosyologlar ve tarihçiler kentlerin ortaya çıkışını uygarlıkların doğuşu gözüyle bakmışlardır. Antik çağlarda kentlerin büyüklüğü hakkında yeterli bilgi olmamakla beraber MÖ Babil'in üç yüz elli bin ve iki yüzyıl sonra da Syracuse'ni dört yüz bin nüfuslu olduğu bilinmektedir. Yine antik çağın en büyük kenti Bir buçuk Milyonla Roma olduğu kabul edilir. Sanayileşme ile birlikte sanayi dalları eski kentlerin dışında, enerji kaynaklarına, hammadde ve işgücünün ucuz ve kolay olduğu yerlere kayarak fabrikaların yakınında, sanayi kapitalizmin simgesi olan işçi kentleri oluşmuştur, Kentleşme Sanayileşme birbirlerine bağlıdır. İster kapitalist isterse sosyalist olsun bütün ülkeler kentleşme olaylarının sonuçlarının etkisinde karşı karşıya kalmışlardır.

Kentleşme hareketlerinin ekonomik, teknolojik ve siyasal nedenler ile sosyo - psikolojik nedenleri bulunmaktadır. Ekonomik sebeplerde itici etmen olarak göç sayılabilir. Köylerden kentlere bir nüfus hareketinin başlaması, üretimin fazlasının artık ürün elde edilmesine bağlanmıştır. Diğer taraftan tarımda makineleşme işgücüne ihtiyacı azaltmış olup bunu doğal sonucu olarak bu artık nüfus şehirlere doğru itilmiştir. Ekonomik nedenlerden bir diğer ise çekici etmenler olup gelecek için güvence bulmayan kırsal nüfusun sanayileşen kentlere Sosyal güvenlik vb. nedenlerle gitmek istemesidir. Burada kentin çekiciliği söz konusudur.

Gezme yerleşme ve ticaret özgürlüklerini kısıtlayan yasaların kaldırılması, verilen siyasi kararlar, yönetim yapısının özellikleri, uluslar arası ilişkiler de özendirici niteliklerde kentleşmeyi hızlandırmıştır. Son olarak sosyo - psikolojik etmenler de kentleşmenin hızlanmasına katkıda bulunmuşlardır. Kentlerin sahip olduğu toplumsal ve kültürel olanaklar ve hizmetler, kentlerin özgür havası, daha geniş bir kümenin üyesi olma, toplumsal aşağılık duygusunun ortadan kaldırılmak istenmesi de kentleşmeyi hızlandıran sebeplerden sayılabilir.⁴

⁴ Keleş, Ruşen, A.e. s. 33-41.

1.1.2. Kentleşme

Göç ve kent kavramı ile paralel bir diğer kavram kentleşme kavramıdır. Kentleşme kavramı, kentlerin ve kentlerde yaşayan nüfusun artışı olarak anlaşılabilir. Kentlerin kendi içyapıları itibarıyla nüfus artışı olabileceği gibi diğer kent ilçe ve köylerden göç alarak da nüfus artışı olabilmektedir.⁵

Kentleşme MÖ. 6000 yıllarında başlamış MÖ. 400 yıllarda kendilerini göstermeye başlamışlardır. Başlangıçta tarımın az gelişmiş olması ve nüfus yoğunluğunun düşük olması, ulaşım maliyetlerinin yüksek olması kentlerin bugünkü anlamda gelişmelerine olanak tanımamıştır.

Tarımda verimin artması daha çok nüfusun belli yerlere toplanmasına imkân vermesi, demir alanında metalürjik buluşların tarımsal makine ve ulaşım teknolojisinin gelişmesi ile Mezopotamya ve Nil havzası başta olmak üzere kentler gelişme göstermişlerdir.

Doğuda geniş ve verimli tarım arazilerinin bulunmasına karşılık örneğin Ege civarında tarıma elverişli arazilerin yeterli olmaması maden çıkarma ve işlemeyle çeşitli aletlerin üretilmesi sonucunda denizcilik ve ticaret gelişmiş olup kentlerin yapısını etkilemiştir. Özellikle Yunan şehirleri denizaşırı ticaret yolu ile giderek zenginliğini artırmış, oluşan imkânlar nüfus kapasitesini üç- dört kat artırmaya neden olmuştur.⁶

Kentler tarihsel süreç içerisinde değişik etkileşimler nedeniyle sürekli dönüşüme uğramışlardır. Sanayileşmenin gelişmesiyle değişim ve dönüşüm süreci hızlanmış on dokuzuncu yüzyılda kentler, daha önce karşılaşılmayan mekânsal, toplumsal ve ekolojik bir takım sorunlarla karşı karşıya kalmışlardır.

Sanayileşme ile hızlı göç alma ve kent nüfuslarının süratle çoğalması uzun vadeli planlama yerine günü birlik kısa vadeli çözüm üretme ve planlamaya

⁵ Sağlam, Serdar, Türkiye’de İç Göç Olgusu ve Kentleşme, Türkiyat Araştırmaları, sayı 5 Güz 2006, Hacettepe Üniversitesi Türkiyat Araştırmaları Enstitüsü, s. 36.

⁶ Çan, M. Fatih, Kentleşme Sanayileşme ve Kalkınma Etkileşimi (T.C. Fırat Kalkınma Ajansı). s.3.

yapılmasına gidilmiştir. Buna paralel olarak çöküntüye uğramış kentsel mekânın dönüşümünün sağlanması yirmi birinci yüzyılın başlangıcından itibaren değişim gösterme eğilimine girmiştir. Zira mevcut klasik planlama anlayışı çoğu zaman yetersiz kalmıştır. ⁷

Kentleşmenin tanımlanabilmesi için yine dört önemli dönüm noktası üzerinde durulma önerilmiştir. Birinci dönüm noktası insanların bir alanda bir mekânda bir noktaya yerleşmeleri, ikincisi, kentin doğuşu yani sanayi öncesi kentin ortaya çıkması, üçüncüsü sanayi kentinin oluşması, dördüncüsü sanayi kentinin aşularak metropolleşmenin gerçekleşmesidir. ⁸

Sosyolojide de kentin ne olduğuna ilişkin birçok yaklaşım bulunmaktadır. İbn-i Haldun'a göre şehir, maddi medeniyetin ilerlediği halde asabenin gerilediği, ahlaki yozlaşmanın yayıldığı, toplumun çözülmeye ve kendi kendine üretmez hale geldiği bir yerdir. Ferdinan Tönnise'e göre şehir: Cemaat hayatından cemiyet hayatına geçişin mekânıdır. Emile Durkheim'e göre kent, mekânın dayanışmanın son bulunduğu, organik dayanışmanın geçerli olduğu yaşama alanıdır. George Simmel'e göre kent, bireysel kültür yerine nesnel kültürün geliştiği ve ihtiyacı karşılamada takas yerine paranın kullanıldığı yerdir. Karla Marks İçin şehir: Kapitalizmin uygulama alanıdır. Max Weber İçin kent, toplumsal eylem ve örgütlenmenin rasyonelitenin belirlediği mekân olarak tanımlanmıştır. ⁹

İlk köyler kasabalar, on- on iki bin yıl önce buzul çağının bitişi ile iklim giderek ılımanlaşmış bitki ve hayvan türlerinin ortaya çıkmasıyla eşzamanlı olarak insanlar mağaraları yavaş yavaş terk ederek ekolojik ortamdaki köklü değişikliklere ayak uydurmuştur. Orta taş devri sonrasında daha çok yabanıl bitkilerin bulunduğu vadi tabanına ve su kaynaklarına yakın yerlerde toplanmaya, güneşte kurutulan çamurun sağlamlığını öğrenerek duvarlar ve konutlar yapmaya yerleşik düzene geçmeye başlamakla kurulmuştur. Yeni taş devrini başlarında insanlar çok gelişkin

⁷ Çakallı, M Emin, Kentsel Yönetimde Bir Araç olarak Kentsel Dönüşüm Projeleri ve İlgili İdari Yargı Kararları, Ankara, 2013, s. 17.

⁸ Tekeli, A.e. s.29.

⁹ Alptekin, Musa Yavuz, (Kentleşme Yazıları Kentsel Kurmalar ve Kentleşme Politikaları, Editör: Özden Kemal) Ankara, Ocak 2013, s. 23.

köy ve kentler kurmuşlardır. Anadolu'daki en iyi eski yerleşim yerleri Güneydoğu Bölgemizde, Çayönü, Nevali Çori, Orta Anadolu'da Aşıklı Höyüktür. ¹⁰

Yeni taş çağının erken döneminde en önemli yerleşim yerleri, Konya ovasındaki Çatal höyüktür. Günümüzden dokuz bin yıl önce on bin kişilik bir topluluk Çatal Höyük'e yerleşerek uzun yıllar birlikte yaşamışlardır. Çatal höyükte tarım ve hayvancılık yapıldığı, doğal cam sayesinde ilk ticaretin yapıldığı, bakır ve kurşunun kullanıldığı, ilk dokuma örneklerinin yapıldığı tespit edilmiştir. ¹¹

Bakır taş çağı döneminde Yeni taş çağı yerleşimlerine son veren büyük yangından sonra tarımda elde edilen yenilikler, hem doğu ve hem de batı Anadolu'da tarım kentleşmesinin temellerini hazırlayacak birikimlere ulaşmıştır. Komşu ülkelerle yapılan ticaret Anadolu'da yeni merkezlerin kurulmasına neden olmuştur. Fırat kıyısındaki "Değirmentepe" Siverek yakınlarındaki "Hansek Höyük" ve geç döneme ait orta Karadeniz bölgesindeki "İkiz Tepe"dir. ¹²

Dar anlamda kentleşme, kent sayısının ve kentlerde yaşayan nüfus sayısının artmasını anlattığını kentsel nüfus, doğumlar ile ölümler arasındaki farkın birinciler lehine olması sonucunda ve aynı zamanda köylerden ve kasabalardan gelenlerle yani göçlerle arttığı anlatılmaktadır. Gelişmekte olan ülkelerin kentlerinde ise doğurganlık eğilimleri azaldığından, kentleşme daha çok köylerden kentlere olan nüfus akınlarıyla beslendiği belirtilmiştir. Kentleşme dar anlamda demografik nitelik taşımaya karşın geniş anlamda kentleşme olgusu, her toplumun ekonomik ve toplumsal yapısındaki değişimlerden doğar. Geniş anlamda kentleşme: "sanayileşmeye ve ekonomik gelişmeye koşut olarak kent sayısının artması ve bugünkü kentlerin büyümesi sonucunu doğurmuştur. Toplum yapısında artan oranda örgütlenme ve işbölümü ve uzlaşma yaratan, insan davranış ve ilkelerinde kentlere özgü değişikliklere yol açan bir nüfus birikimi süreci, kentleşmenin önemli

¹⁰ Tuna, Celal, Mağaradan Kente Anadolu'nun eski Yerleşim Yerleri, 1. Cilt, İstanbul, 2000, s.29.

¹¹ Tuna, A.e. s.52.

¹² Tuna, A.e. s.81.

boyutlarından biri olan siyasal davranış değişikliklerini de bu tanımın kentlere özgü davranış değişiklikleri içinde bulmak olanağı vardır.¹³

Eski Türkler şehre “balık” adını vermişlerdir. Daha sonra bu kelime “balığ” tarzında da söylenmiştir. 11. Yüz yılda Karahanlı ve Oğuz Türkleri balık kelimesi yerine kend (kent) kullandıkları olmuştur. Kaşgarlı Mahmut “balık” sözünü İslamiyet’ten önce Türkler tarafından şehir ve kale manasında kullandıklarından bahsetmiştir.¹⁴

551 yılında kurulan Göktürk Devleti’nin büyük bir imparatorluk olduğu muhakkaktır. Mevcut geniş sınırlar içerisinde Türkler tarafından iskân edilmiş herhangi bir şehrin varlığından pek söz edilmemiştir. Orhun kitabelerinde ise devletin kuruluşu anlatılırken “şehirdekiler dağa çıkmışlar dağdakiler inmişlerdir” denilmektedir. Bahsedilen şehir nerede ve hangi şehir olduğu hususunda tam bir bilgi bulunmamaktadır. Yine aynı kitabelerde “doğu balık” adı geçmektedir. Buradan hareketle Türklerin geç dönemlerde şehirleştiği sonucuna varılabilir.¹⁵

1.2. KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMI

Kentsel dönüşüm kavramı, İngilizce “Urban transformasion” kavramının karşılığı olarak Türkçeye geçmiştir. Dönüşüm; “olduğundan başka bir biçime girme, başka bir durum alma, şekil değiştirme, tahavvül, inkılâp” anlamlarına gelmektedir. Kentsel Dönüşüm ise, kentin imarına uymayan ruhsatsız binaların yıkılıp, planlara uygun olarak toplu yerleşim alanlarının oluşturulması” olarak basit tanımlama yapanlar olmuştur.¹⁶

Kentsel Dönüşüm Kavramı, yeni bir kavram olmakla beraber değişik şekillerde tanımlaması yapılmıştır. İmar terimlerinden yararlanılarak yapılan tanımlamada “*kamu girişimi ya da yardımıyla yoksul komşulukların temizlenmesi, yapıların iyileştirilmesi korunması, daha iyi barınma çalışma ve dinlenme koşulları,*

¹³ Keleş, Ruşen, Kentleşme Politikası, Ankara, 2012, s.31-32.

¹⁴ Sümer, Faruk, Eski Türklerde Şehircilik, Ankara, 2014, s.1.

¹⁵ Sümer, Faruk, A.e. s.9.

¹⁶ Türk Dil Kurumu Büyük Türkçe Sözlük.

*kamu yapıları sağlanması amacıyla yerel tasarı ve izlenceler uyarınca kentleri ve kent örneklerinin tümünü ya da bir bölümünü günün değişen koşullarına, daha iyi çevre verebilecek duruma getirme.” olarak tanımlanmıştır.*¹⁷

Bir başka tanım “ *kentsel gelişmenin toplumsal ekonomik ve mekânsal olarak yeniden ele alındığı ve kentteki sorunlu alanların sağlıklı yaşanabilir hale getirilmesi için yıkıp yeniden yapma canlandırma, sağlıklılaştırma veya proje üretilmesi ve uygulama yapılmasıdır.*”¹⁸

Bir başka tanımlama “zamanla niteliğini kaybeden fiziksel ve çevresel yönlerden bozulmuş ve köhneleşmiş sosyal ve ekonomik programlarla yenilenilerek/ dönüştürülerek, kente kazandırılmasıdır.”¹⁹

Linchfield: (1992)’ ; “*kentsel dönüşümü, kentsel bozulma süreçlerini daha iyi anlama ihtiyacından doğan ve gerçekleştirilecek dönüşümde elde edilen sonuçların üzerinde uzlaşma*” olarak, Dannison (1993); “*kentsel dönüşümü, kentsel çöküntü alanlarında yoğunlaşan sorunların eşgüdümlü bir biçimde çözümlenmek için ortaya konulan yöntem*” olarak, Roberts (2000); “*kentsel dönüşümü, kapsamlı ve bütünlük bir vizyon ve eylem olarak, bir alanın ekonomik, fiziksel, toplumsal ve çevresel koşulların sürekli iyileştirilmesini sağlamaya çalışmak*”, olarak tanımlamışlardır²⁰

Kamuoyunda Kentsel Dönüşüm Yasası olarak algılanan 6306 Sayılı Afet riski altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun MADDE 1- de 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 belirlemek” olduğu belirtilmiştir.

¹⁷ Üstün, Gül, Kentsel Dönüşümün Hukuki Boyutu 12 Levha 2009 İstanbul, s. 3.

¹⁸ Ertaş, Mehmet, kentsel dönüşüm Çalışmalarında Sosyal Boyutun İncelenmesi Ankara ve Londra örnekleri, Selçuk Üniversitesi, teknik Online Dergisi Cilt 10, Sayı 2011, s.2.

¹⁹ Bayraktar, Erdoğan, Gecekondu ve Kentsel Yenileme, 2006, Ankara, s. 235.

²⁰ İlkme, Murat, Kentsel Dönüşüm ve Bursa Raporu, TMMOB Şehir Plancıları Odası Bursa Şubesi, 2008, s.5.

Çakallı'ya göre Kentsel dönüşüm, çökme ve bozulma olan kentsel mekânın ekonomik, toplumsal, fiziksel ve çevresel koşullarını kapsamlı ve bütünlük yaklaşımlarla iyileştirmeye yönelik uygulanan strateji ve eylemlerin bütünüdür. Bu nedenle kentsel dönüşüm yeni kentsel alanların planlanması ve geliştirilmesinden çok, var olan kentsel alanların planlanması ve yönetimi ile ilgilidir. Fiziksel manada, kentsel dönüşümden kentsel mekândaki yapılaşmanın veya eskimeye başlayan kentsel dokuların dolayısıyla yapı stokunun dönüştürülmesi de anlaşılabilir. Nüfus hareketlerinin yoğunluğu ve buna bağlı olarak yapıların eskimesi, bazen de deprem gibi doğal afetle, ekonomik değişimler, tüketim alışkanlıklarının değişmesinden diğer sosyal ve kültürel değişimlere kadar birçok dış etken nedeniyle kentsel mekânda dönüşüme ihtiyaç duyulur. Kentsel dönüşüm çoğu zaman kentsel yenileme, iyileştirme ve sağlıklaştırma gibi planlamaya ilişkin diğer kavramlarla karıştırılıp bunlarla eş anlamlı olarak tutulsa da kentsel dönüşümü, tüm bu kavramları da kapsayan üst bir kavram olarak kabul etmek mümkündür.²¹

Kentlerin belli alanları birçok iç ve dış etkenler sonucunda çöküntüye uğrayabilir. Çöküntüye uğrayan bu mekânların yıkılıp yerine yeniden yeni yapıların yapılması ve mekânın yenilenmesi başlangıçta en önemli ihtiyaç olarak karşımıza çıkmaktadır. Genel anlamda mekânın yenilenerek tekrar kente kazandırılması, özelde ise bu alanda yaşayanların Yaşam kalitelerinin yükseltilmesi dönüşümü gerektiren en önemli nedenlerdendir.

Kentlerin değişiminde ve dönüşümüne birçok şey etki etmekle beraber en önemli faktör nüfus artışıdır. Nüfus faktörü kentlerde dönüşüm dinamikleri yaratabilmektedir. Nüfusun artışı kadar nüfusun azalması da kentin dönüşüm dinamikleri yaratabilir. Ancak daha çok kent nüfusunun artışı örneği ile karşılaşmakta olup kentlerde nüfus azalması pek az rastlanan bir durumdur.

Ekonomik teknolojik ve sosyal yaşamda olan değişimler kentsel mekânla birlikte yapı stokunun büyük bir kısmını oluşturan konut alanlarını etkilemektedir. Kentsel mekânın dönüştürülmesi kentten kente ve ülkeden ülkeye değişiklik gösterebilir. Bazı bölgelerde kaçak yapıların ve çarpık kentleşmenin çoğalması şeklinde görüldüğü gibi bir başka bölgede kentsel altyapının yeterli olmaması,

21 Çakallı, Ae, s, 22.

yapıların estetikten uzak olması ve günün yaşam koşullarına yeterli cevap vermemesi şeklinde görülebilir. Kentsel dönüşümün ortaya çıktığı sanayi devrimi yıllarında çöküntüye uğrayan alanın yenilenmesi gaye edilirken bugün artık küresel ölçekte rekabet gücüne kavuşturabilmek için kentsel dönüşüm bir araç olarak kullanılabilir.

Kentsel dönüşümü gerektiren nedenler kentte yaşayanlara insanca yaşam koşullarının sağlanması, kent estetiği tarihi ve kültürel değerlerin korunması ve gelecek nesillere aktarılması gibi yaşam kalitesinin yükseltilmesi ile ilintili gereksinimlerin yanında deprem gibi doğal afet riskine karşı bir tedbir yolu olarak ele alınabilir. Herhangi bir doğal afet sırasında olası can ve mal kaybını önlemek için oluşabilecek riskler öngörülmesi buna göre gerekli tedbirlerin alınarak doğal afetlerin sonucunda ortaya çıkacak olumsuz sonuçları etkilerinin hafifletilmesi sağlanmalıdır.

Son zamanlarda ülkemizde bu kaygı ile hareket edilerek 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun çıkartılarak büyük bir kentsel dönüşüm hamlesi başlatılma yoluna gidilmiştir.

Yukarıda yapılan tanımlamalardan ve kentsel dönüşüm yasası olarak kamuoyunca bilinen 6306 sayılı afet riski altındaki alanların dönüşüm yasasından hareketle, yerleşim alanlarında insan hayatı açısından risk oluşturan, çevreye uyumlu olmayan çalışma ve yaşama hayatını olumsuz yönde etkileyen alanların tarihi ve kültürel dokusu korunarak fen ve sanat normlarına uygun olarak yeniden yapılması yönünde projeler geliştirip ve bu projeler doğrultusunda uygulama yapılması olarak tanımlanabilir.

1.3. KENTSEL DÖNÜŞÜME ETKİ EDEN FAKTÖRLER

1.3.1. Küreselleşme

Küreselleşme sonucunda ülkeler siyasi sınırlarını kapatarak dünyaya kapalı olarak varlıklarını sürdürme yerine özellikle ekonomik alanda sınırlara bağımlı kalmadan mal ve hizmetlerin daha serbest ve rahatça dolaşmasına neden olmuştur.

Kentler de yaşamsal boyutun sınırlarını aşarak ticari cazibe merkezi haline gelmişlerdir.

Kitle iletişim araçlarının gelişmesi, ihtiyaçların çeşitlenmesi vs. mal ve hizmet üretimin çeşitlenmesi küreselleşmeyi doğurmuştur.

Bunun doğal sonucudur ki küreselleşme baskısı altında kalan kentler bir taraftan da küresel dinamiklerin etkisiyle kendisini reform etme ihtiyacı içinde kalmış bu ihtiyacı da kentsel dönüşüm aracılığıyla gerçekleştirme yoluna gitmiştir.

Küreselleşme sonucunda kentler de firmalar ve topluluklar gibi ticaret hacminden ve kamu yardımlarından daha fazla pay almak için yarış içerisine girmiş bulunmaktadır,

Küreselleşme olgusu gelişmekte olan ve üçüncü dünya ülkelerinin ekonomisine ve sosyal hayatına gelişmiş ülkelerin ekonomik amaçları doğrultusunda yön vermektedir. Dünya ekonomisinin küreselleşmesi sonucu kentlerin yaşam biçimi, yaşam mekânları ve mimarisi kaçınılmaz şekilde etkilenmektedir.

Ekonominin canlılığı, yenilikçi teşebbüsün varlığıyla yakından ilişkilidir. Yenilikçi teşebbüsün yatırımlarının çoğalması ve başarılı olarak büyümesi neticesinde kentin merkezinde kalamamakta, büyüyerek üretim kapasitesini artırması zorunlu olarak o müteşebbisi şehrin dışında yatırım yapmaya ve tesislerini buraya taşımaya zorlamaktadır. Bu da doğal olarak kentin mimari yapısında bir değişikliğe ve dönüşüme ihtiyaç duyulmasını sağlayacaktır.

1.3.2. Demokratikleşme

Klasik tanımlama ile halkın kendi kendini yönetmesine demokrasi denilmektedir. Ancak bu tanım demokratikleşmeyi izah etmek için yeterli değildir.

Demokrasi, iktidarın sınırlanması sorunsalından çok, bunun kaynağı (halk ya da millet egemenliği) ile ilgili bir tarihsel üründür. Bu kadarına çok kısa olarak "*siyasal demokrasi*" de denir. Şu var ki, demokrasinin bu kadarı, kavram ve kurumun günümüzde kazandığı içerik zenginliğini tanımlamaya yetmez.

Demokrasinin temellerinden biri "seçim" olmakla birlikte, demokrasinin kendisi seçim olayına ya da sandığına indirgenmez; bunlardan ibaret değildir. Çünkü demokrasi halkın ya da milletin egemenliğiyse, bazen bu da ezici ve antidemokratik olabilir.²²

Belli bir yerde ya da kurumda orayı oluşturanların görüşlerinin alındığı ve onlara saygı duyulduğu karşılıklı hak ve özgürlüklerin teminat altına alındığı bir yapılanma olması demokratikleşmenin gereğidir.

Bu tanımlamayı yapma, kentsel dönüşüm ile demokratikleşmenin irtibatlandırılması bakımından zorunlu olarak yapılmıştır. Zira 1980'lerden sonra ekonomilerde yaşanan yeniden yapılanma süreci yerelin potansiyel ve etkilerinin ekonomi disiplini içinde yarattığı gelişmeler yanında yerel yönetimler de özellikle batı ülkelerinde hukuki özerkliğin dışında ekonomik ve demokratik özerlik kazanmaya başlamışlardır. Bu da yerel idarelerde halkın ihtiyaçlarına binaen karar alınmasını ve bu karar alma sürecinde halkın etkin katılımını sağlanmasını doğurmuştur.

Demokratikleşme sonucunda yerel yönetimlerin özerklik kazanması kentler arasında rekabetin artmasına, küreselleşme süreci içerisinde sermaye akışlarını çekmek üzere bir rekabet başlatılmıştır.

Kentler arasında doğan bu rekabet ve yarışma anlayışı zaman zaman ulusal stratejileri bir tarafa bırakılarak kendi stratejilerine ağırlık vermelerine dolayısıyla kendi kalkınmalarını ulusal kalkınmanın önüne almalarına neden olmuştur. Merkezden bağımsız olarak karar organlarının aktif ve şeffaf icraatlar suması yerel halkın karar alma mekanizmalarına dâhil olmasına bağlı olduğundan demokratikleşmenin sağlıklı bir kentleşmenin varlığında etkisi yadsınılamayacaktır.²³

22 Türkiye'de Demokratikleşme Perspektifleri, Ocak 1997,(Yayın No . TÜSİAD – T/97 – 207 Bülten)

23 Tokay, Faruk, Türkiye'de kentsel Dönüşümün Gelişimi, Hukuki Yapı ve Uygulamadan Kaynaklanan Sorunlar, Ankara, 2011, s.11.

1.3.3. Yerelleşme (Desantralizasyon)

Kentsel düzenlemeye etkisini incelemeden önce Desantralizasyon kavramını açıklamak gerekmektedir.

Desantralizasyon (Yerelleşme), merkezi yönetimin yetki ve sorumluluklarını taşra birimlerine dağıtan bir kavramdır. (Litvack ve Seddon, 1999). Yetkilerin, daha yüksek düzeydeki hükümet yapısından, daha alt seviyedeki bağlı birimlere aktarılması, Kamusal işlemlere ilişkin yetki ve sorumlulukların; Merkezi yönetimden, ona bağlı yarı özerk yapıdaki (bağımsız gibi görünen) hükümet kuruluşlarına, sivil toplum örgütlerine (NGO) yâda özel sektöre aktarılmasıdır.²⁴

Desantralizasyon, idari, siyasi ve mali olmak üzere üç boyutlu değişimi gerektirmektedir.

İdari desantralizasyon; Kamu hizmetlerini sunumunda yetki sorumluluk ve mali kaynakların merkezi yönetim dışındaki yerel yönetim kademelerine dağıtılmasını düzenlemektedir.

Siyasi desantralizasyon; Halkın bizzat kendisine ve seçilmişlere kamusal kararların alınmasında ve uygulamasında, bu kararlara daha fazla katılma yetkisi vermeyi amaçlamaktadır.

Mali desantralizasyon ise; yönetimler arasında harcama sorumluluklarının ve gelir kaynaklarının etkin bölüşümü, (mali tevzin) harcamalarını ve gelirlerini belirleme konusunda yerel yönetimlerin sahip olduğu serbesti miktarı şeklinde tanımlanabilir²⁵.

Desantralizasyon neticesinde merkezi otoritenin yerel yönetimlerden mali ve idari olarak çekilmesi buradan doğacak boşluğu yerel yönetimler doldurmaktadır.

24 Özmüş, L, Desantralizasyon (Yerelleşme) ve Yeni Kamu Yönetimi Anlayışı, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 10. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı 28 Mart - 1 Nisan 2005, Ankara. (sonuç bildirgesi.)

25 Tokay, Faruk, A.e. s.12

Merkezi otoritenin yerine yerel yönetimlerin kentlerin gelişmesi için kentsel dönüşüme yönelmelerine neden olmuştur.

1.3.4. Melezleme (Hibritleşme)

Hibritleşme, kent planlamasının fiziksel olmaktan çok birey merkezli ve geliştirmeci olarak ele alınmasıdır. Bu yeni yaklaşımda sosyal akılcılık, sürdürülebilir kalkınma, halk katılımı bütünleşmiş planlama, kentsel verimlilik ve stratejik planlama gibi yeni yaklaşımları daha ön planda tutmaktadır.

Hibritleşme yaklaşımı ile yapılan kentsel dönüşümlerde, kaynakların daha verimli kullanılması, tarihi ve kültürel değerlerin korunması, çevrenin ve ekolojik sistemin korunması toplum ve kamu yararının gözetilmesi, temel haklara saygı ve halkların karar süreçlerine katılımını sağlanması afet zararlarının en aza indirmesi gibi ilkelerin uygulamada gözetilmesini sağlamaktadır.²⁶

Bu tür kentsel dönüşüme en uygun örnek; yukarıda belirtilen Çin'de yapılan Guangzhou -Parl nehri kent Dönüşüm projesi gösterilebilir.

1.4. KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN AMACI

Kentsel dönüşümün amaçlarını ortaya koyabilmek için kentsel dönüşümü gerektiren sebepleri çok iyi analiz etme ve bunları spesifik olarak incelemekte yarar bulunmaktadır.

Kentsel dönüşümün amacı kentlerin bir bölümü veya tamamında çeşitli nedenlerle çöküntüye uğramış, eskimiş, köhneleşmiş, bozulmuş yâda bozulmaya devam eden kent alanlarına neşter vurularak yeniden canlandırılması ve hayata döndürülmesidir.

Kentlere veya çöküntüye uğramış kent parçalarından herhangi birine yapılan bu müdahale ile gecekondular alanlarındaki derme çatma plansız yapıların temizlenmesi, bu alanların korunması, canlandırılması, iyileştirilmesi, yeni işlevler

26 Tokay, Faruk, A.e. s.13.

kazandırılması, bu bölgelerin daha önce kaybettikleri ekonomik ve toplumsal değerlerin geri kazandırılması hedeflenebilir.

Dönüşüme tabi tutulacak alanlarda bulunan yapılarda tarihi kültürel eserler bulunabilir. Dönüşüm yapılırken söz konusu bu tarihi yapıları ve kültürel eserleri tarihi dokuya uygun olarak gelecek nesillere aktarılması amaçlanmalıdır.

Kentlerin çöküntüye uğramış alanlarında yaşayan insanların diğer gelişmiş alanlara oranla alt yapı ve diğer hizmetlerden az yararlanması veya hiç yararlanamaması gibi nedenlerle kendilerini dışlanmış hissedebilir ve sosyal dışlanma yaşayabilirler. Kentsel dönüşüm yapılırken işaret edilen “sosyal dışlanma” ya çare oluşturacak tedbirler alınması ile yapılacak kentsel dönüşüm ile sosyal barışa katkıda bulunmak ta mümkündür.

Kentlerin belirli bir alanında çöküntü yaşanması doğal olarak o bölgenin yerel ekonomisi üzerinde olumsuz etkileri olacaktır. Çünkü kentsel mekânın çöküntüye uğraması demek o yerdeki ekonomik faaliyetlerin neredeyse durma noktasına gelmesi anlamına gelmektedir. Yapılacak kentsel dönüşüm projelerinde de o yerin ekonomik canlılığına tekrar kavuşturulması hedeflenerek ona göre proje hazırlanmalı ve o bölgede yaşayanların ekonomik gelirlerinin yükseltilmesi ve refah seviyelerinin artırılması hedeflenmelidir.

Kentsel dönüşüm alanında üretimi artıracak iç dinamiklerin harekete geçirilmesi ile ekonomik canlılık ve refahın artması kentsel yaşam standartlarının da yükselmesini sağlayacaktır.

On dokuzuncu yüzyılda kentsel dönüşüm ile kentlerin fiziksel olarak çöküntüye uğrayan alanlarının imarı kentsel mekânın yenilenmesi işlevi yerine getirilirken günümüzde artık kentlerin küresel rekabetinin artırılması ve küresel sermayeyi cezp edecek cazibe merkezleri oluşturma aracı olarak ta kullanılabilir.

Kentsel dönüşümün daha geniş bir perspektifle ele alınması ile çöküntü alanlarının çarpık yapıların temizlenmesi yanında ekonominin canlanması, tarihi kültürel değerlerin korunması, mevcut imalathanelerin uyumlu hale gelmesi veya bir

başka yere transferinin sağlanması, ekolojik dengelerin gözetilmesi ile çevreye uyumlu yapıların inşa edilmesi, kent içinde yaşayanların refah düzeyini artırmayı işin bir adım ötesi burada yaşayanların yaşam standartlarının yükseltilmesi ile toplumsal barışın sağlanmasına katkıda bulunma hedeflenmelidir. Bunun sağlanabilmesi için de kentsel dönüşüm yapılırken gerek planlama ve gerekse uygulama aşamalarında “aleniyet” ilkesine bağlı kalınmalı, toplumun bilinçlendirilmesi sağlanmalı, başta STK’ lar olmak üzere toplumun her kesiminin katkısının sağlanması gerekmektedir.

Günümüzde kentsel dönüşüm ile kentlerin uluslar arası düzeyde rekabet imkânlarını artırmak uluslararası şirket ve finansmanı çekmek ülkelerin uluslararası sisteme entegrasyonunu artırmak hedeflenmektedir. Bu anlatılanlar ışığında kentsel dönüşümün amacını maddeler halinde belirtirsek;

- Toplumsal bozulmanın nelerden kaynaklandığının tespit edilmesi ile bu bozulmanın ortadan kaldırılarak kentsel alanların çöküntü hale gelmesini önlemektir.

Toplumsal bozulma ya da çökme sonucunda kentsel alanlarda çöküntü meydana gelmektedir. Kentsel dönüşümler yapılırken en önemli çalışmalardan biri toplumdaki bu bozulmayı önleyecek tedbirlerin geliştirilmesi ile öncelikle toplumsal çöküntüyü bertaraf etmek olmalıdır.

- Kent dokusunu oluşturan öğelerin fiziksel olarak sürekli değişim ihtiyaçlarına cevap vermek

Sürekli büyüyen ve gelişen bunun sonucu olarak ta değişen ve bozulan kent alanlarının yeni fiziksel, toplumsal, ekonomik ve çevresel altyapı ihtiyaçlarına göre kent alanlarının oluşturulmasını ve geliştirilmesini sağlamak.

- Kentin refah ve yaşam kalitesinin artırılması sağlayacak ekonomik bir kalkınma modeli sağlamak.

Çöküntü haline gelmiş bulunan kentsel alanlarda bu çöküntüye paralel olarak ekonomik canlılığın yitirilmesi sonucunu doğurmaktadır. Çöküntü haline gelen bu alanların tekrar ekonomik olarak canlanmasını sağlayacak stratejilerle yeniden ekonomik canlılığın getirilerek refah ve yaşam kalitesini artırmak

- Kentsel alanların etkin biçimde kullanılmasını temin etmek ve gereksiz kentsel yayılmanın önüne geçmek.

Kentsel çöküntü alanlarının oluşması ile kullanılmayan atıl veya çok düşük bir kapasite ile kullanılan alanların oluşturulacak stratejilerle daha etkin ve verimli bir biçimde kullanılmasını sağlamak ve kentlerin gereksiz yayılmasının önüne geçmek.

- Kentsel politikaların şekillendirilmesinde sivil toplum örgütleri ve toplumun farklı kesimlerini planlamaya katılımını sağlamak

Toplumsal koşullar ve politik güçlerin oluşturduğu kentsel politikaların oluşumunda bunlardan başka çok paydaşlı bir yapı oluşturmak için sivil toplum örgütleri ve toplumun diğer katmanlarının da bu karar mekanizmasına dâhil etmek olmalıdır.²⁷

1.5. KENTSEL DÖNÜŞÜM YÖNTEMLERİ

Yukarıda yapılan tanımlamadan da anlaşılacağı üzere yapıların iyileştirilmesi, daha iyi barınma, daha güzel bir çevrede çalışma, dinlenme, günün koşullarına ve çevreye uygun hale getirme afet riski altındaki bölgelerde bu riskin bertaraf edilmesi tarihi alanların korunması, sosyal yapı ve statünün yükseltilmesi gibi konuları içerdiği görülecektir. Şüphesiz Kentsel Dönüşüm Kavramı 6306 sayılı afet riski altındaki alanların dönüşüm yasasının belirlediği alandan çok daha geniş bir alanı içermektedir. Kentsel dönüşüm konu olan bir kısım kentsel dönüşüm yöntemleri şunlardır:

Kentsel Yenileme (Urban Renewal): Yerleşme düzeni veya yapıların durumu nedeniyle sağlıklı yaşam sunamayan yerlerin iyileştirilmesi mümkün olmayan mevcut bir alanda rantların çok düşmesi halinde o alanlardaki yapıların bir bölümünün veya tamamının yıkılarak yeniden yapılması

²⁷ İlkme, Murat, A.e. s. 5.

Yeniden Oluşum (regeneration): Çöküntü bölgesi haline gelen bir bölgenin yeni bir doku ile veya mevcudun iyileştirilmesi ile kente kazandırılmasıdır.²⁸

Sağlıklaştırma (sanitation): Köhneleşmiş ve alt yapıları yetersiz hale gelmiş bir alanın daha sınırlı kaynaklarla yenilenerek kullanılır hale getirilmesidir.

Yeniden Canlandırma (revitalization): Özellikle eski yerleşim yerlerinde eski canlılığını kaybeden fiziksel ve ekonomik olarak çöküntü yaşayan alanların özellikle tarihi kent merkezlerinin alınacak sosyal ve ekonomik önlemlerle yeniden canlandırılması.

Eski Hale Getirme: Tarihi alanlarda deformasyonun başlamasına rağmen, özgün niteliği henüz kaybetmemiş olan eski kent parçalarının eski haline kavuşturulmasını ifade eder.²⁹

İmar ve Islah: İmarsız olan yerlere imar verilmesi ve meşru olmayan alanların meşru hale getirilmesi, o yerlerde yaşayanlara güvence verilmesi ve yaşam performansının yükseltilmesi

Kentsel Koruma (urban conservation): Kültürel, doğal ve tarihi varlıkların yasal düzenleme çerçevesinde muhafaza edilmesi, tarihi çevreyi korumanın amacı tarihi yerleşmenin yok olmaktan kurtarılmasını ve bu mirasın günümüz yaşamı ile bütünleştirilmesidir.³⁰

Soylulaştırma (gentrification): Sosyal ve kültürel açıdan bozulmuş, çöküntüye uğramış toplumun değerleriyle çelişen yaşam alanlarının aynı zamanda fiziksel olarak ta çağdaş yaşamın gerisinde kalmış olan alanlarda sosyal yapının ıslah edilmesidir.

Temizleme (clearance): “Alt gelir guruplarının yaşadığı bölgelerdeki konutların ve diğer yapıların sağlığa aykırı niteliklerinin giderilmesi” şeklinde tanımlanmaktadır.³¹

²⁸ Üstün, Gül, Ae. s.6.

²⁹ Üstün, Gül, Ae.s.7.

³⁰ Üstün, Gül, A.e. s.7.

³¹ Ertaş, Mehmet, A.e, s. 5.

1.6. KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN GELİŞİMİ

Kentsel dönüşümün gelişim sürecinde dönemin ekonomik ve politik koşulları etkili olmuştur. 1910'lu yıllarda güzel kentler, 1920'li yıllarda modern kentler, 1930'larda tarihi mirasın korunması, 1950'li yıllarda da kapitalist sermayenin ortaya çıkmasıyla yeniden geliştirme programlarına yer verilmiştir.

1960'lı yıllarda tarihi kentlerin korunması, 1970'lerde turizm sektörünün ve kentsel boş alanların iyileştirilmesi, 1980'li yıllarda teknolojinin insan yaşamına girmesiyle toplumun ekonomik ve sosyal yapısını etkilemiş dolayısıyla Avrupa ve Kuzey Amerika olmak üzere tüm dünyada belirgin bir kentsel dönüşüm süreci başlamıştır.

1990'lı yıllarda ise küreselleşme akımının yansıması devam ederek uluslararası market niteliğinde algılanarak daha fazla turist çekebilmek maksadıyla tarihi ve kültürel mirasın korunması gündeme gelmiştir.

Bunun doğal sonucudur ki kentsel dönüşüm uygulamasında bu alanlarda yaşayan nüfus problemlerine çözüm bulmak ya da bu alanlarda ıslah yapmak yerine kentsel arazi rantının en iyi şekilde kullanılarak bundan pay almak maalesef uygulamalarda kendine yer bulmuştur.

Bu durum rekabetçi ve şirketçi anlayışın doğmasına neden olup kentsel dönüşüm projelerine hem yerel otoritelerin hem inşaat firmalarının ve kredi kurumlarının katılmasıyla sadece kamu kurumları değil özel sektöründe rol alması sağlanmıştır.

Kentsel dönüşümün dünyadaki ilk uygulamaları 19. yy da Avrupa'da yaşanan kentsel büyüme hareketleri sonucunda bazı bölgelerin yıkılıp yeniden yapılması şeklinde ortaya çıkmıştır.

1851 yılında İngiltere'de kentsel politikalar üreten Konut Kanunu, 1851-1873 yılları arasında Paris kenti için gelişim müdahaleleri gerçekleştiren Haussmann'ın operasyonlarıdır.

Sanayi devriminden sonra büyük kentlerdeki işçi sınıfının içinde bulunduğu insanlık dışı koşullar kentsel dönüşüm fikrinin ortaya çıkmasını hızlandırmıştır.³²

Ülkemizde 1950 yıllarından sonra sanayileşmenin gelişmesi nedeniyle kırsaldan kentlere hızlı bir şekilde göç hareketleri oluşmuştur. Bu göç hareketlerine hazırlıksız yakalanan İstanbul, Ankara, İzmir, Bursa gibi kentler kontrolsüz bir biçimde büyümüş ve gelişmiştir.

Böylesine büyük bir nüfus artışına hazırlıklı olmayan kentlerde konut sorunu ortaya çıkmıştır. Bu durum göç edenlerin konut ihtiyaçlarını gidermek için kendilerinin yapması ve dolayısıyla gecekonduların oluşmasına yol açmıştır.

Dünyadaki gelişmelere paralel olarak 1980'lerde Türkiye'de de sermayenin daha fazla kar elde etme saikiyle hareket ederek gereksiz konut yapılması sonucu kentler yayılmış kültürel, tarihi ve doğal zenginliklerin tahribine yol açmıştır.

Bununla birlikte ekonomik toplumsal ve çevresel sürdürülebilirlik ilkesine karşı kamu kaynaklarının verimsiz olarak kullanılmasına, israfın yerele özgü olmayan toplumsal ve eşitsizliği dışlamayı ve kutuplaşmayı artıran hareketler kentsel mekânların türemesine yol açmıştır.

İlk yapılan kentsel dönüşüm çalışmalarında fiziksel boyut ön planda tutulmuştur. Bu projeler tamamen devlet bütçeleri ile yapılmıştır. Bunların kararları alınırken yerel yönetim birimlerinde belediye başkanlarının liderliğinde bürokratlarla yapılmıştır.

Yukarıda belirtildiği gibi 1960- 1980 yılları arasındaki dönemlerde kentsel dönüşüm faaliyetlerinin ekonomik boyutu ön plana çıkmıştır. Özel sektörün de dâhil olduğu bu dönemde kentsel dönüşüm faaliyetleri “flagship” adı verilen özel sektörler tarafından verilmiştir. 1990'lı yıllarda ise kentsel dönüşüm projeleri ırksal ve sınıfsal çatışmalar ve kentlerin suç oranlarının artması gibi hedeflerle sosyal boyut

³² Üstün, Gül, A.e. s.14.

ön plana çıkmıştır. Kentsel dönüşüm evrelerini yine kentsel dönüşüm yazarlarından Robert's in “Kentsel Dönüşüm Evrimi” adlı tablosu çok güzel açıklamıştır.³³

³³ Çizelge . Kentsel yeniden üretimin [kentsel dönüşümün] evrimi [Roberts, 2000]. (Kent Merkezlerindeki Konut alanlarında Çöküntüleşme ve Dönüşüm “Bursa Doğanbey kentsel dönüşüm projesi örneği” Aslıhan Uyan Yüksek Lisans Tezinden alınmıştır.)

Tablo 1: Robet's in “Kentsel Dönüşüm Evrimi”.

Kentsel yeniden üretimin [kentsel dönüşümün] evrimi [Roberts, 2000]. (Kent Merkezlerindeki Konut alanlarında Çöküntüleşme ve Dönüşüm “Bursa Doğanbey kentsel dönüşüm projesi örneği” Aslıhan Uyan Yüksek Lisans Tezinden alınmıştır.)

Dönem	1950'ler	1960'lar	1970'ler	1980'ler	1990'lar
Politika Türü	Yeniden İnşa Etme	Yeniden Canlandırma	Yenileme	Yeniden Geliştirme	Yeniden Üretim
Temel Strateji ve Yöneliş	Kentlerin köhne alanlarının genellikle mastır plana dayalı olarak yeniden inşası ve genişlemesi, banliyölerin büyümesi	1950'lerin anlayışının devam etmesi, banliyölerin büyümesi, saçaklanmalar, ilk esenleştirme çabaları	Yenileme ve semt projelerinde yoğunlaşma, yakın çevre gelişimlerinde devam	Birçok temel gelişim ve yeniden gelişim projeleri, kent dışı projeleri	Politika ve uygulamalarda daha etraflı yaklaşımlara yöneliş, bütünlüştürmüş eğitime daha fazla önem
Temel Aktörler ve Finansman Sahipleri	Merkezi ve yerel hükümet, özel sektör gelişimcileri ve müteahhitler	Kamu ve özel sektör arasında denge sağlamaya yöneliş	Özel sektörün artan rolü ve yerel yönetimlerde desantralizasyonu	Özel sektöre ve uzman birimlere önem verilmesi, artan ortaklıklar	Ortaklıkların hakimiyeti
Eylemin Alansal Boyutu	Yerel ve mevzi düzeyin vurgulanışı	Eylemlerde bölgesel düzeyin ortaya çıkışı	Önce bölgesel ve yerel düzey, sonra yerel düzeyin öne çıkışı	1980 başlarında mevzi ölçekte, ardından yerel ölçekte yoğunlaşma	Stratejik perspektifin yeniden sunumu, bölgesel eylemlerin gelişimi
Ekonomik Odak	Az miktarda özel sektör yatırımı, genelde kamu sektörü yatırımları	1950'lerin devamında özel sektörün artan önemi	Kamunun zorunlu kaynakları ve özel yatırımlarda artışlar	Seçici kamu fonları ile özel sektörün hakimiyeti	Kamu, özel sektör ve gönüllü fonlar arasında giderek artan denge
Sosyal İçerik	Konut ve yaşam standartlarının iyileştirilmesi	Sosyal koşulların ve refahın geliştirilmesi	Toplumsal temelli eylemler ve artan yetkiler	Son derece seçici devlet desteği ile toplumun kendi işini kendi görmesi	Toplumun rolünün önem kazanması
Fiziksel Durum	İç bölgelerin ve yakın çevre gelişimlerinin tekrar önem kazanması	Mevcut alanların, 1950'lerin esenleştirme eylemleri paralelinde iyileştirilmesi	Köhne kentsel alanların yaygın olarak yenilenmesi	Yerine geçme ve yeni gelişim temel projelerinin hazırlanması	1980'lerden daha mütevazî koruma

Tablo 2: Kentsel Yenileme Sürecinin Tarihsel Gelişim Profili Andersen,1999.

Kent Merkezlerindeki Konut alanlarında Çöküntüleşme ve Dönüşüm “Bursa Doğanbey kentsel dönüşüm projesi örneği” Aslıhan Uyan Yüksek Lisans Tezinden alınmıştır. Sayfa 62.

Sefalet Yuvalarının Temizlenmesi							
	Tarihi Yapıların Korunması						
		Konut Alanlarının Rehabilitasyonu					
		Kentsel Yenileme ve Yeniden Yapılanma					
			Enerji Korunması				
				Savaş Sonrası Konut Alanları			
					Kentsel Rönesans Kentsel Dönüşüm Projeleri		
1960	1970	1980	1990	2000			

1.6.1. Dünyada Kentsel Dönüşüm

Kentsel dönüşüm uygulamalarında dünyada iki yaklaşım söz konusudur. 1. Modern, 2. Post Modern yaklaşım.

Modern yaklaşımlar, Rönesans din adamları, seçkinleri, mimar ve sanatçıların devraldığı antik ideallere yaslanırlar. Modern görüşte çevrenin ve toplumun denetim altında tutulması fikrini içinde barındıran hiyerarşi uyum ve bütünlük özelliklerinden dolayı aynı geometrik bir yapı içermektedir. Bu yaklaşımda geometri, pratik bir araç olarak benimsenmiştir. En belirgin geometri yolların geometrisidir. Paris, Bronx, ST Petersburg, Viyana ve Tel – Aviv bu tür mimari ile şekillenmektedir. Modern mimarının mekânı denetim altına aldığı ve modern mimarının bu bilinçaltı güdüsünün insanca olmadığı da eleştirilmiştir.

1960'lı yıllardan sonra inşa edilen iş kuleleri, ticaret merkezleri, müzeler, kentsel peyzajın bütünlüğünü bozmuş ve geleneksel kent görünümünü parçalamıştır.³⁴

Sanayi devrimi sonrasında sürekli artan çevre kirliliği, düzensiz yapılaşma, aşırı kalabalık ve yoğun yerleşim yerleri yetersiz altyapı nedeniyle yaşam standartları çok düşük sağlıksız kentleşme oluşturmuştur.

Sağlıklı ve yaşam standardı yüksek alanlar oluşturulması için ilk önce kamusal alanların genişletilmesi metoduyla adeta parkların ve doğal yaşam alanların kentlerin içlerine taşınması yoluna gidilmiştir. 19. yy. ikinci yarısında “park hareketi” adıyla adeta doğal hayat kentlere getirme amaç edinilmiştir. 1844'te Liverpool'da Birkenhead Parkı, 1845'te Londra'da Victoria Parkı ve 1863'te de New York'ta Central Park, “park hareketi”ne örnek verilebilir

Bir sonraki akım da ise Avrupa'da kentlerin ortalarından büyük caddeler geçirme, kentin merkezinde oluşan aşırı kalabalığı giderme şeklinde ortaya çıkmıştır. Açılan bu caddeler önemli alanlardan olan bu parklara bağlantısı sağlanmış trafik büyük ölçüde düzenli hale getirilmiştir. Bu akım çerçevesinde Paris kent merkezinde büyük yıkımlar gerçekleşmiş ve çok geniş caddeler ve yollar açılmıştır.

Avrupa'da bu gelişmelere paralel olarak Kuzey Amerika'da “güzel kent” hareketi başlamış olup kent merkezlerinde açılan bu geniş cadde ve yolların kesiştiği alanlarda kamu binaları, mahkemeler, kütüphaneler ve müzeler gibi önemli eserler yapılmıştır.

20.yy'ın ilk yarısında, İngiltere'deki ‘Bahçe Kent Hareketi’ ve ‘Yeni Kentler Hareketi’ne paralel olarak bir başka akım gelişmiş olup bu akım “Modernist Hareketidir.” Bu akıma göre kentlerin modern kent; temiz, sağlıklı ve güzel çevrelere sahip olmalı; kentlerin sağlıksız alanları yıkılmalı; bu alanlar tekrar yapılaşırken

³⁴ Taş, Nilüfer- Murat, XXI. Uluslararası Yapı ve Yaşam Kongresi, Doğa Kent, ve Sürdürülebilirlik, TMMOB Mimarlar Odası Bursa Şubesi, 20- 21 Mart 2008 s.101.

geniş yeşil alanlar üzerine yüksek kütlelerden oluşan bir kentsel doku geliştirilmelidir.³⁵

Bu akıma bağlı olarak Avrupa’da birçok kent yıkılmış yeniden inşa edilmiştir.

Bu akım ikinci dünya savaşından sonrasına da etkili olmuş yıkılan kentler yeniden inşa edilme yoluna gidilmiştir.

Türkiye’de 20.yy ın ikinci yarısından itibaren baş gösteren özellikle çarpık kentleşme Avrupa’da özellikle Almanya’da ağır bir savaştan çıkmasına rağmen geçmişten gelen planlı kentleşme politikalarını devam ettirmiştir. Almanya’nın kentleşme politikalarında Almanya’nın “sosyal devlet” olma özelliği kendini hissettirmektedir. Kent yaşamında yurttaşlarının hayatını kolaylaştırmak için her türlü tedbirler alınmıştır. Büyük ve küçük şehirlerin her birinin de insan yaşamını kolaylaştıracak tedbirlerin alınmasında kent yönetiminde farklılıklar bulunmamaktadır.³⁶ Amerika Birleşik Devletleri’nde 1949’da Konut Yasası ile sosyal konut politikasının genişlemesi ve kentsel yenilemenin kurumsallaşması sağlanmıştır. 1970’li yıllara kadar kentsel bozulma bir nevi hastalık ve bozukluk olarak kabul edilirken 1970’li yıllardan sonra kentsel çöküntü alanlarının oluşması daha çok ekonomik nedenler ve gelişmeye başlı olarak oluşan doğal bir durum olarak görülmeye başlanmıştır. 1980’li yıllardan sonra “kentsel yeniden yapılandırma” akımı gelişmiş olup kentlerde oluşan çöküntü alanları tekrar eski canlılığına kavuşmasını sağlama yoluna gidilmiştir.

1.6.2. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm

Cumhuriyet döneminden önce ilk düzenleme 1848 Enbiye Nizamnamesi, 1882 Enbiye Kanununda yer almıştır. Cumhuriyet döneminde düzenli yapılaşma ile ilgili ilk düzenlemeler 583 Sayılı kanun(1925) da yer almıştır. Bu kanunla Ankara’nın geliştirilmesi, başkent olarak planlamaya yardımcı olmak için birtakım

³⁵ Akkar, Z. Müge, Kentsel Dönüşüm Üzerine Batıdaki Kavramlar Tanımlar, Süreçler ve Türkiye,(http://www.spo.org.tr/resimler/ekler/2aee86157b4a40b_ek.pdf)2013.

³⁶ Özden, Kemal, Kentleşme Yazıları Ankara, 2013, s. 323-324.

kolaylıklar sağlanmıştır. 30.05.1928 tarih ve 1351 sayılı kanun ile Ankara Şehri İmar Müdürlüğü Teşkilat ve vazifelerine Dair Kanun çıkartılmıştır. 1580 sayılı belediyeler kanunu (1930), 1593 Sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu (1930) 2290 Sayılı Belediye Yapı Yollar Kanunu(1933), 4759 sayılı İller Bankası kanunu (1945), 6785 sayılı İmar kanunu (1957), 6830 sayılı istimlâk Kanunu(1956) 7116 sayılı İmar ve İskân Bakanlığı Kuruluş ve Görevleri Hakkında. Kanun.(1958), 7126 Sayılı Sivil Müdafaa kanunu(1958), 7367 sayılı Hazineden Belediyelere verilecek Arazi ve Arsalar Hakkında Kanun (1959), gibi bir kısım kanunlarla kent planlanmasına ilişkin düzenlemeler yapılmıştır. Devlet Planlama Teşkilatının Kuruluşundan sonra düzenli ve planlı çalışmalar yapılmıştır. İlk yıllarda yol, sağlık, yangına karşı koruma gibi afetler dikkate alınarak bu düzenlemeler yapılmıştır. Daha sonraki yıllarda ise (1950) sonrası sanayileşmenin getirdiği sorunlar nedeniyle arsa üretimi, gecekondular sorunu, örgütlenme mali destek arama teknik yardım ve koordinasyon konuları ön plana çıkmıştır.³⁷

1.6.2.1. Türkiye’de Şehirleşme

Cumhuriyetin ilanından sonra (1923-1928) yılları arasında “plansız şehirleşme dönemin” de Osmanlı İmparatorluğundan miras kalan 1882 tarihli “Embiye Kanunu” uygulanmıştır. Yollar ve yapılarla ilgili uygulamalar içeren bu kanun modern şehircilikle hiçbir ilgisi bulunmamaktadır. (1918-1956) yılları arasında birinci dönemin aksine bütün belediyeler için imar planı hazırlama mecburiyeti getirilmiştir. Bu dönemde ülkedeki bütün belediyelerin 25-50 yıllık planları hazırlaması mecburiyeti istenen verimi elde etmeye yetmemiştir. Zira yetersiz eleman, maddi imkânsızlıklar ve teknik yetersizlik nedeniyle uygulama çok başarılı olmamıştır.

Bu dönemde mesleki eğitimini şehircilik alanında yapan bulunmadığından Ankara İstanbul gibi büyük kentlerin yanında Mersin, Adana, Ceyhan, Gaziantep,

³⁷ Üstün, Gül, Ae. s. 29.

İzmit ve Erzurum gibi daha birçok şehrin imar planını Fransız ve Alman şehirciler yapmıştır.³⁸

1956 yılından sonraki dönemde yeni bir imar yasasıyla olumlu sayılabilecek düzenlemeler getirilmiştir. 1958 yılında İmar ve İskân bakanlığının kuruluşundan sonra yurttan nüfusun ve iktisadi faaliyetlerin coğrafi dağılışına rehberlik edecek bölge planları hazırlanmıştır. 1960 yıllarında Devlet Planlama Teşkilatının kurulmasıyla şehir planlamasında akılcılık, iktisadi ve sosyal etkenlerin de hesaba katılmasına önem verilmiş ise de alternatif öneriler alınmadığından ussallık sözde kalmışlıktan öteye gitmemiştir.³⁹

Türkiye’de şehirli nüfusun oranı devamlı bir artış göstermiştir. 1927’de şehirlerde nüfus oranı % 16,4. 1970’de şehirli nüfus oranı, % 33,5 olmuştur. Günümüzde bu oran % 50’nin üzerine çıkmıştır. Diğer az gelişmiş ülkelerde olduğu gibi Türkiye’de Şehirleşme “hızlı”,“aşırı” ve “tek yönlü” gibi nitelikler göstererek gelişmiştir.⁴⁰

1.6.2.2. Göç Sonrası Kent Planlamasına İlişkin Düzenlemeler

1950’li yıllardan sonra sanayileşme sonucu hem tarımın makineleşmesi ve hem de sanayinin gelişmesi ile büyük kentlerde işçi talebinin artması ile kırsal alandan büyük kentlere hızlı ve plansız bir göç hareketi olmuştur. Bu sürecin sonucunda kentlerin demografik, ekonomik ve kültürel sorunlar meydana getirecek yapılaşmalar meydana gelmiştir.

Bu tür yapılaşma kentleri kültürel ve tarihi dokusuna önemli ölçüde zarar vermiştir. Bir taraftan da Cumhuriyet sonrası modern yapılaşma nedeniyle Türk Kenti Tarihsel doku anlayışına uyulmamıştır. Kentlerin tarihsel yerleşme alanlarında köhneleşmiş oluşumlar meydana gelmiştir. Bu durum dönüşüm yapılması baskısının ortaya çıkmasına neden olmuştur.

³⁸ Keleş Ruşen , Şehirciliğin Kuramsal Temelleri, Ankara, 1972, s. 164-166.

³⁹ Keleş, A.e. s. 163-168.

⁴⁰ Keleş; Ruşen, Şehirciliğin Kuramsal Temelleri, s. 169.

1.6.2.3. Gecekondu

Gecekonducular işgal ettikleri ya da hissedar oldukları arazilerde fiili hâkimiyet kuran ya da kiracıların oluşturduğu, kentsel araziler üstünde kendine özgü dokuları, mimarlığı ve yaşam biçimleri olan bir kentsel alanlar bütünüdür. İlk dönemlerde kamuya ait ve paylı tapulu arazilerde az katkı ve düşük yoğunluklu olarak gelişen gecekonduyunun mekânsal yapısı daha sonra farklı bir niteliğe bürünerek çok katlı yoğun bir yapılaşma sürecine dönüşmüştür.⁴¹

1.6.2.4. Türkiye’de Gecekondu

Türkiye’de gecekonducuları ilgilendiren ilk yasa 1948 yılında çıkartılan 5218 Sayılı yasadır. Ankara Belediyesi sınırları içerisinde bulunan gecekonducuların durumunu iyileştirmeleri için çok çocuklu Anakara’da evi bulunmayan sürekli iş sahibi olan yerleşme tarihi eski ve mali durumu bu yasadan yararlanmayı gerektirecek derecede zayıf olan ailelere, bedeli on yıl içinde eşit taksitlerle ödenmek üzere arsa verilmiştir.

Bundan başka 5228 Sayılı Yasa ile Emlak Kredi Bankası’nın ihtiyaç sahiplerine inşaat bedelinin % 75 ine kadar % 5 faizle kredi vermek yetkisini tanımıştır.

Bu yasalarla arsa sahiplerine bu arsalar üzerinde en geç iki yıl içerisinde inşaat yapma mecburiyetini de getirmiştir.

1949 tarihli 5341 sayılı bir yasa ile gecekondu yapımının önlenmesi ve yapılanların yıkılmasını öngören yasa ile de pek başarılı olunamamıştır.⁴²

1953 yılında 6188 sayılı kanunla bina yapımını teşvik yasası ile belediyeler elindeki veya çeşitli yollarla belediyelerin edinecekleri arsaları, konut yapma için ihtiyaç sahiplerine tahsis edilerek konut bunalımı giderilmeye çalışılmıştır. Bu yasa ve devamında çıkartılan 1959 tarihli 7367 sayılı yasa ile hazine arsalarından belediye

⁴¹ Günay, Baykan, Gecekondu, Dönüşüm Kent, Ankara, 2009, s.86.

⁴² Keleş, Ruşen, 100 Soruda Türkiye’de Şehirleşme Konut ve Gecekondu , İstanbul, 1972, s. 203-204.

sınırları içerisinde kalanların imar planı bulunsun ya da bulunmasın bedelsiz olarak belediyelere geçmesini öngörmüştür. Bununla gecekonduların yapımının engellenmesi istenmiş ise de başarılı olunamamıştır.

Plansız dönemlerde üç aşamalı bir yöntem uygulanmıştır. Birincisi belediyelerin hazine ve çeşitli kamu idarelerinin arsaları ucuz ya da bedelsiz olarak vatandaşlara tahsis edilmiştir. İkinci aşamada; Gecekonduların yapımı yasalarla yasaklanmıştır. Üçüncü aşamada ise daha önce yapılan gecekonduların bir oldubitti sayılarak meşrulaştırma yoluna gidilmiştir.⁴³

1966 yılında çıkarılmış bulunan 775 sayılı gecekondular yasası ile “gecekondular” adını taşıyan ve 5 yıllık kalkınma planlarına ana çizgileri ile uyumlu ıslah tasfiye ve önleme bu kanunun ana hedefleridir.

Islah, düzeltilebilecek olan bir gecekondunun ya da bölgenin kamu ve maliklerince elbirliği ile oturulabilecek standartlara kavuşturulmasıdır.

Tasfiye, ıslah umudu kalmayan yapı ve veya bölgenin ortadan kaldırılmasıdır.

Önleme ise gecekonduların yapılmasında zabıta marifetiyle önleme yapıp yıkılması ya da çeşitli kamu ve sosyal yardımlaşmalarla konut arzının artırılması ve gecekonduların yapımının önüne geçilmesidir.

775 sayılı yasa ile gecekonduların yapımının yasaklandığı gibi gecekonduların yapımı hiçbir şekilde kanunlar serbest bırakılmıştır. Kamu arazilerinin üstüne yapılan gecekondular başkaca hiçbir karara lüzum kalmadan yıktırılır. Başkasının arsası üzerine müdahale ile yapılan gecekondular taşınmaz malikinin başvurusu ile yıktırılır.

Tecavüze uğrayan arsanın maliki taşınmazın kendisine ait olduğunu ispat edemezse, imar yasasının kaçak yapılara uygulanacak hükümleri uygulanır.

1964 yılında Türkiye Büyük Millet Meclisine getirilen bir teklif veya tasarısı ile “kontrollü gecekondular” düşüncesi ileri sürülmüştür. Buna göre; şehre göç eden fakir ailelere arsa ve teknik eleman desteği sağlanarak teknik eleman desteği nezaretinde kontrollü konut bölgesi oluşturulması gündeme getirilmiştir. Bununla

⁴³ Keleş, Ruşen, A.e. s. 205.

aynı zamanda büyük tasarrufların ve emeğin değerlendirilmesine fırsat verilmesi amaçlanmıştır. ⁴⁴

Gecekondu sosyal konut arzının yetersiz olmasından doğmaktadır. Piyasaya sosyal konut arz etmenin birinci yolu, inşaat yapımının % 98 ini özel sektörün yaptığı ülkemizde özel sektörün sosyal konut yapmaya özendirilmekten geçmektedir. Sosyal konutlar pek karlı olmadıklarından sosyal konut yapmak özel sektör için pek cazip değildir. Uygulanacak değişik teşviklerle özel sektör bu alana teşvik edilmelidir. İkinci yöntem ise, devletin bizzat sosyal konutlar inşa etmesi ile sağlanacaktır.

Gecekondu bölgeleri genellikle şehirlerden uzak bölgelerde oluşmaktadır. Bunun nedeni bu uzak bölgelerde arsaların ucuz olması buralarda yapılaşmanın denetimden uzak tabir yerinde ise gözden uzak olmasıdır. Fiziki kopukluk aynı zamanda gözden kültürel ve ruhsal bir kopukluğu da içermektedir. Gecekondu bölgesinde yaşayanlar bir bakıma ayrı bir kültüre sahiptirler. ⁴⁵

1.6.2.5. Planlı kalkınma Döneminde Kent Planlamasına İlişkin Düzenlemeler

1960 Yıllarda planlı kalkınma ilkesi benimsenmiş olup kent planlama yaklaşımının değişmesine neden olmuştur. Bilinçli ve çevreye duyarlı bir yaklaşım benimsenmiştir.

1973 yılında bu konu 1710 sayılı Eski Eserler Kanunu çıkarılmış kanunun sağladığı olanakla Antalya Antakya, Bursa Edirne, Konya, Kula, Kütahya, Muğla Tarsus, Şanlıurfa gibi Kentlerin tarihi dokusunun korunması yoluna gidilmiştir. Bu kanuna dayanılarak sit kararları tesis edilmiştir. ⁴⁶

Ülkemizde 1980'li yıllarda gecekondu bölgelerinde dönüşüm kararı gündeme gelmiş 1984 yılında 2981 sayılı “imar ve gecekondu mevzuatına uygulanacak bazı işlemler” ile 6785 sayılı imar kanununun bir maddesine değiştirilmesi hakkındaki

⁴⁴ Keleş, Ruşen, A.e. s.209-211.

⁴⁵ Keleş, Ruşen, A.e. s. 215.

⁴⁶ Üstün, Gül, A.e. s.31.

kanun ile gecekondü dönüşümü sürecinde önemli rol oynamıştır. 1980'li yılların sonunda imar ve ıslah planlarının yanı sıra kentsel dönüşüm belediyelerin gündemine alınmıştır.⁴⁷

1.6.3. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Yöntemleri

Dünyada kentsel dönüşüm, yenileme, sağlıklılaştırma, koruma, temizleme, yeniden geliştirme, düzenleme, yeniden üretim ve soylulaştırma gibi pek çok dönüşüm yöntemi bulunmakla birlikte ülkemizde daha çok gecekondü bölgelerinin dönüşümü olarak algılanmıştır. İlk kullanılan yöntem “yeniden yerleştirme” daha sonra “ıslah- imar planları ve günümüzde ve popüler yöntem olarak ta “kentsel dönüşüm projeleri” adı altında uygulanmaktadır.

Yeniden yerleştirme modeli, eskiden kullanılmış olup gecekondü bölgelerindeki yaşayanları bir başka yere taşımayı ve gecekondü bölgesini temizlemeyi amaç edinmektedir. Zor ve maliyetli bir yöntem olduğundan günümüzde kullanılmamaktadır.

Islah- İmar planları modeli en yaygın model olarak 1960’ tan beri uygulanan bir yöntemdir. Yap- sat yöntemi esas alınarak imar emsal oranları artırılmış kat yüksekliğinden elde edilen getirim gecekondü sahibi ile yüklenici arasında kontrat ile güvence altına alınarak paylaşılmaktadır. Bu yöntem gecekondü bölgelerinde yeni hak sahiplerinin ortaya çıkmasına neden olmuştur. Zira yüklenici çoğunlukla kendine isabet eden kat veya bağımsız bölümleri başkalarına satmaktadır.

1980’li yıllarda ortaya çıkan “ kentsel dönüşüm” modeli kaynakların daha ekonomik kullanmak dönüşüme konu olacak kentsel çevrelere daha hassas ve duyarlı davranmak üzere kurgulanmış, özel ve kamu sektörü işbirliğini ve gecekondü sahibinin katılımını öngören hizmetlerin daha çok yer aldığı en son uygulanan yöntemdir. Gelinen noktada ülkemizde TOKİ ve gerekse TOKİ ile işbirliği içerisinde

47 Şişman. A, Kibaroğlu, D, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası12. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı 11-15 Mayıs 2009 Ankara. (Bildirge)

bulunan özel firmaların ülkenin hemen her yerinde uygulamaya konulmuş popüler bir yöntem halini almıştır.⁴⁸

1.7. KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARI

1.7.1. Dünyadaki Kentsel Dönüşüm Uygulamaları

1.7.1.1. Hiroşima -Danbara Kenti Kentsel Dönüşüm Projesi Uygulamaları (Japonya)

II. Dünya savaşı sonlarında(6 Ağustos 1945) ABD tarafından Japonya'nın bu kentine atılan dünyanın ilk atom bombası sonucunda 140.000 kişinin ölümüne ve şehrin yerle bir olmasına neden olmuştur. Böyle bir yıkımdan sonra yeniden yapılanma kaçınılmaz olmuştur. Bu kentin Danbara Bölgesi yeşillikleri, kültürü ile dünya barışına hizmet verecek örnek bir yerleşim yeri yapılması hedeflenmiştir. Proje 1973 yılında onaylanmış, 1983 yılında başlatılarak 1995 yılında tamamlanması hedeflenmiştir. Proje kamu- özel sektör ve yerel halk işbirliği ile gerçekleştirilmiştir. Danbara bölgesinin temel ihtiyaçları dikkate alınarak özellikle gençler ve yetişkinler için dinleme alanları yapılmıştır. Projeye halk tarafından kurulan örgütler de katılmış yapıların plan aşamasında etkin rol oynamışlardır.⁴⁹

1.7.1.2. Trafalgar Meydanı Kentsel Dönüşüm (İngiltere)

Trafalgar savaşı anısına yapılmış olan meydan düzenlemesinin amacı kamusal alan olarak düzenlemek, bina heykel ve boş alanlarla mekânsal organizasyonun kurulması ile mekânı eğlenceli, kullanılabilir, tarihi ve çağdaş kentsel aktivitelerle donatmak olarak amaçlanmıştır. Proje ve modelin oluşturulmasında kamu ve özel sektör ile sivil toplum kuruluşları birlikte rol

⁴⁸ Kahraman, Zerrin Ezgi, Kentsel Dönüşümün Ürettiği Yeni Yaşamlar, (Dünya Şehircilik Günü 36. Kolokyumu, mekansal Değişim ve Dönüşüm) Kentsel Dönüşüm ve Kentli Hakları, (2012 Ankara, Makale, Konferans Bildiri kitabı)

⁴⁹ Şişman. A. Kibaroglu, A.e. (Bildirge)

almışlardır. Projenin temel hedefi trafik akışı ile uyum içerisinde sosyal amaçlı aktiviteler açısından kullanılabilirlik sağlamaktır.⁵⁰

1.7.1.3. Postdam Meydanı Kentsel Dönüşüm Meydanı (Almanya)

Postdam Meydanı Almanya'nın başkenti Berlin'de olup II. Dünya savaşının yıkımını yaşamış Almanya'nın bölünmesiyle iki parçaya ayrılmıştır. Berlin Senatosunun etkisiyle savaş öncesi meydan dokusuna uygun olarak çok disiplinli bir şekilde kentsel dönüşüm uygulaması yapılmıştır.

Büyük bir alana sahip olan Postdam Meydanının dönüşümünde özel sektöre ağırlık verilmiş özel sektör yönetimli liderlik modeli seçilmiştir.

1.7.1.4. La Defense Kentsel Dönüşüm projesi (Fransa)

La defense projesinde yüksek binaların yaygınlaştırılması, geleneksel yol dokusunun ortadan kaldırılması ve yaya ve otomobil akışını birbirinden ayrılması şeklinde üç temel ilke üzerine kurulmuştur.

Projenin % 70 kamu, % 30 özel sektör oranında, kamu ve özel sektör ortaklığıyla kurulmuştur. Bu proje ekonomik olmaktan ziyade Paris'in mevcut tarihi kent merkezi yitirilmeden yeni bir merkez oluşturulmaya ve eski merkez ile birlikte bir bağ oluşturma yoluna gidilmiştir.

1.7.1.5. Guangzhou -Parl nehri kent Dönüşüm projesi (Çin)

Dünyada en hızlı kentleşme yerlerinden biri olan Pearl nehri deltasının merkezinde yer alan Guangzhou kenti büyük bir endüstri kentidir. Kentin güneyinde 370 kilometrekarelik bir alanda bulunan 65 km uzunluğundaki Pearl nehri boyunca tarım alanları ve tarihi alanlar şeklinde adalar meydana getirilmiştir.

Projede öncelikli olarak koruma ve sürdürülebilirlik olguları üzerine kurulmuştur. Proje kamu önderliğinde gerçekleştirilen bir projedir.

50 Şişman, A. Kibaroglu, A.e. (Bildirge)

Projenin hedefleri şunlardır, “

- 21. yy için sürdürülebilir kent yaratmak üzere hedeflerin belirlenmesi
- Çin'in (Asya'nın) en modern stilini kurgulamak
- 21. yy. endüstrisi için yeni bir merkez yaratmak Buradaki ekosistem üzerine araştırmalar yapabilecek ve bunları kullanabilecek şirketleri buraya çekmek,
- Nehir dağ, orman ve çeltik ekosistemlerinin birbiriyle bağlantılı dünyanın en büyük eco- koridorunu oluşturmak ve bunu sunmak
- Nehir kenti olgusunu, Pearl river ve çevresindeki nehirleri kullanarak geliştirmek ve yaymak.
- Dünyanın birinci botanik bahçe eco - sistemini yaratmak,
- Tarımcılık ve kent ortak yaşamı teşvik etmek
- Geleneksel Çeltik ve balık çiftlikleri, suyolları ve nehir boyunca uzanan yerleşim alanlarının bütünlüğünü ve önemini vurgulamak”⁵¹

1.7.1.6. Solidere (Beyrut Tarihi Kent Merkezi) Kentsel Dönüşüm Projesi

Savaş sonrası Beyrut Merkezinde savaşın izlerinin silinmesi ve kentin sosyal dokusunun bütünleşmesi için SOLİDERE adında bir anonim şirket kurulmuştur. Burada sosyal amaç ön plana çıkartılmıştır. Kentin ortasında bulunan merkez kentin iki tarafını birbirine bağlayarak ticaret ve sosyal yaşam alanları oluşturularak kentin her iki tarafını birbirine bağlamak amacı ön planda tutulan sosyal amaç için örnek olabilecek bir projedir.

Kamu ve yarı özerk bir kuruluşların birlikte yaptığı önemli bir projedir. 1994-2004 arası birinci faz ve 2005-2020 arasında ikinci fazın uygulaması öngörülmüş. Bu güne kadar planlama sağlıklı bir şekilde uygulanmıştır.

⁵¹ Şişman. A, Kibaroglu, A.e. (Bildirge)

1.7.1.7. Rio Kenti Gece konu Sağlıklaştırma Programı (Brezilya)

Rio de Jenero çok nüfuslu bir şehir olup yaklaşık 2/3 ü şehir merkezinde gecekonduardan oluşmakta, alt yapının olmaması çöplerin toplanamaması elektrik ve suya herkesin ulaşamaması sonucu büyük bir kirlilik ve yoksulluk meydana getirmektedir. Bunun sonucu olarak sosyal problemler had safhaya ulaşmış suç oranları çok yükselmiştir. Halkın eğitim alamaması çalışma imkânlarının çok kısıtlı olması büyük bir sosyal eşitsizliğe neden olmuştur.

Bu gecekondu bölgesinin şehrin tam merkezinde bulunması çok büyük kirliliğe neden olmaktadır.

Bu projede de sosyal amaç ön plana çıkartılmış olup konut alanlarının iyileştirilmesi ve gelecek nesil düşünülerek kapasitelerin oluşturulması, sosyal problemlerin giderilmesi, fırsat eşitliği sağlamak için iş ve eğitim olanaklarının artırılması ve bütün bunların sayesinde bölgede yaşam şartlarının düzeltilmesi gaye edilmiştir.

Program kamu ve özel sektör işbirliğinde gerçekleştirilmekte olup sosyal bileşenin ağır basması için çeşitli ortaklıkların kurulmasına da neden olmuştur.

1.7.2. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları

Ülkemizde kentsel dönüşüme yönelik 5140 sayılı Kuzey Ankara kentsel Dönüşüm Projesi kanunu ile kentsel dönüşüm adı altında bir düzenleme yapılmış ise de bundan önceki dönemlerde de kentsel dönüşüm örnekleri bulunmaktadır. Örnek olarak Ankara’nın başkent yapılması sonrası birtakım düzenlemelerin yapıldığına yukarıda işaret edilmişti. Ayrıca 3194 sayılı imar Kanunu, 2985 sayılı Toplu Konut kanunu gibi yasal düzenlemeler mevcutken bugün itibarıyla 5104 sayılı kanun ile doğrudan kentsel dönüşüme yönelik bir düzenleme yapılmıştır.

5140 sayılı kanun belli bir bölge için düzenleme yapılmış olup daha sonra yürürlüğe giren 5366 sayılı Yıpranan tarihi ve Kültürel taşınmaz Varlıkların yenilenerek korunması ve Yaşatılarak Kullanılması hakkında Kanun ile tarihi yerler hakkında kentsel dönüşüm uygulamasına gidilmiştir.

Kentsel dönüşüm uygulamaları başlangıçta belli alanlar için düzenleme yapmış olup sınırlı alanlar için düzenleme getirmiştir. 5393 sayılı belediye kanunu' 73. Maddesinde yetkilendirme ile ilgili bir düzenleme içeriğe ilişkin bir düzenleme değildir.

Son olarak 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi hakkındaki kanun kentsel dönüşüm için çıkarılmış en geniş düzenleme olmakla beraber eleştirel tarafı ileriki kısımlarda geniş bir şekilde ele alınacaktır.

Örnek olması bakımından Türkiye'de uygulanan kentsel dönüşüm uygulamaları şunlardır:

1.7.3.1. Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi

Dikmen Vadisi Projesi (DVP), kentsel dönüşüm çalışmalarında ve tartışmalarında bir örnek durumuna gelmiştir. DVP'nin, yapılan imar planıyla, uygulanabilme özelliğiyle, finansman biçimiyle ve örgütlenme tasarımıyla kentsel dönüşüm projelerinde yaratılacak değer halka ve kamuya aktarılmasında örnek ve öncü bir proje olduğunu kabul etmek mümkündür. Gerek uygulama süreci ve gerekse uygulama da kentsel dönüşüm projelerinde uygulanmasını sağlayacak çok sayıda kavramın gelişmesine yol açmıştır. Ayrıca DVP, kamulaştırma yaklaşımıyla ve yeşil alan uygulamalarıyla da ilginç, özgün (nev-i şahsına münhasır) sayılabilecek çalışmalar ortaya koymuştur.⁵²

Dikmen Vadisinin 1. ve 2. Etap kentsel dönüşüm sonuçlarının değerlendirilmesinde şu sonuçlara varılmıştır: Başlangıçta gecekonduların bulunduğu alanların sağlıklı yaşam alanlarına dönüştürülmesi, bunu yaparken yaygın bir taban desteğinin alınması, üniversite ve diğer odalar gibi sivil toplum kuruluşlarının katkıları hedeflenirken uygulamada kentsel rantlardan yararlanma ön plana çıkmıştır. Kentsel dönüşümün sosyal ve kültürel hedefleri göz ardı edilmiştir. Bunun doğal sonucudur ki vadede yaşayan halk, yeni yaşam alanlarında kentlilik

⁵² Karayalçın, Murat, Kentsel Dönüşüm Projeleri için Kavramlaştırma Önerileri ve

Dikmen Vadisi Projesi Deneyimi Konut Sempozyumu, İTÜ Taşkışla, 4.12.2009 (sempozyum sonuç bildirgesi)

bilinci gelişemediği için yeni yerlerine uyum sağlayamamıştır. Buranın eski yaşayanları uyum sağlayamadıkları yeni yerlerinden ayrılarak Ankara'nın diğer gecekondu semtlerine taşınmalar olmuştur. Bunların yerini dolduranlar amaç dışı kullanıma neden olmuşlardır.

Bundan başka rant kaygısı ön plana çıkarılarak vadiye çok katlı konutlar ve alışveriş merkezleri ortaya çıkmıştır. Geçmişe ait ne varsa yok edilmiş doğal özellikler silinerek yapay bir vadi oluşturulmuştur.⁵³

1.7.3.2. Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Uygulaması

Kuzey Ankara kentsel dönüşüm projesi Esenboğa protokol Yolunun çevresinin düzenlenmesini konu almakta olup 5104 sayılı kanun çerçevesinde yürütülmüştür. Eksik olan hususlar 3194 sayılı imar kanunu ve 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'nun düzenlemeleri ile yürütülmektedir.

Kanunun amacı Ankara Kuzey Esenboğa Yolu girişinin çevresini düzenlemek için yapılmıştır. 5104 sayılı kanun madde 1 de “ Kuzey Ankara girişi ve çevresini kapsayan alanlarda kentsel dönüşüm projesi çerçevesinde fiziksel durumun ve çevre görüntüsünün geliştirilmesi, güzelleştirilmesi ve daha sağlıklı bir yerleşim düzeni sağlanması ile kentsel yaşam düzeyinin yükseltilmesi” amaç edinilmiştir.

5104 sayılı kanun'un 2. Maddesinde “Bu kanun ekli protokol Yolu Sınır krokisinde gösterilen Kuzey Ankara Girişi kentsel Dönüşüm projesi alan sınırları içindeki her türlü ve ölçekteki planlar. İnşa edilecek resmi ve özel her türlü yapı, alt yapı ve sosyal donatı düzenlemeleri ve kamulaştırma işlemleri ile projenin amacına uygun gerçekleştirilmesine yönelik usul ve esasları kapsar.

5481 sayılı kanun ile 5104 sayılı kanunda bazı değişiklikler yapılarak kuzey Ankara Girişinin sadece Ankara'nın değil Türkiye'nin giriş kapısı olduğu ifade edilmiştir.

⁵³ Güngör, Zafer, Türkiye'de Yaşanan Gecekondulaşma Süreci ve Çözüm Arayışları, Dikmen Vadisi Örneği, Okan Üniversitesi İstanbul, 22.12.2012 ,

(www.academia.edu/4476452/ANKARA_DIKMEN_VADISI) 26.05.2014

Projenin yönetimi 5104 sayılı Kanununun 6. Maddesinde projedeki işlerin yönetimi Belediye ve TOKİ tarafından yaptırılacağı hükme bağlanmıştır. Projenin finansmanı belediye ve TOKİ'nin kendi kaynaklarından ayıracağı ödeneklerle satış gelirleri de dahil her türlü proje gelirleri ile sağlanacağı ifade edilmiştir. Projeden elde edilen gelirlerin de projenin finansmanında kullanılacağı yönünde düzenleme yapılmıştır.⁵⁴

1.7.3.3. Aydın İlinde Yapılacak Dönüşüm

Kent merkezinin tamamını kapsayan bütüncül bir planlama olup 1995 yılında uygulamasına başlanmış olup sosyal ve ekonomik nedenlerle tamamlanamamıştır. Kentsel Dönüşüm Master Planının kapsamında: 1 adet Kentsel Tasfiye bölgesi, 5 adet Kentsel Yenileme bölgesi, 8 adet Kentsel Islah Bölgesi, 23 adet Kentsel Tarama Bölgesi yer almaktadır. Kentsel yenileme ve uygulama alanları, kentsel tarama ve düzenleme alanlarını ve kentsel ıslah alanları oluşturan komplike güzel bir proje olmasına rağmen yarım kalarak devam ettirilememiştir.⁵⁵

1.7.3.4. Afyonkarahisar'da Yapılan Uygulamalar

Afyonda kent içinde park ve yeşil alan bakımından yetersizlik bulunması nedeniyle ve çok yoğun bir kentleşmenin bulunması nedeniyle kentsel dönüşüm uygulaması gündeme gelmiştir. Otogar ve pazaryeri şehir dışına çıkartılarak buradan elde edilecek alanlarda kaliteli konut yapma kararı alınmıştır. Eski otogar ve pazaryeri alanının konut yapılması sosyal açıdan birtakım sorunlara yol açabileceği sakıncaları düşünülmektedir.⁵⁶

⁵⁴ Üstün, Gül, ae. s.75.

⁵⁵ Koçak, Hüseyin Tolonlar, Melek Kentsel Dönüşüm Uygulamaları (Aydın ve Afyonkarahisar örnekleri), Afyon Kocatepe Üniversitesi, İ.İ.B.F. Dergisi (C.X ,S II, 2008), s.406.

⁵⁶Koçak Ae. s.407.

1.7.3.5. Portakal Çiçeği Vadisi Projesi (Ankara)

Portakal Çiçeği Vadisi, projenin amacı, Ankara'nın çağdaş ve kentsel standartları yüksek bir alanın kazandırılması, Finansmanı kendi bünyesinde düşünülen kendi kaynağını kendi yaratan önemli bir projedir, gerçekleştirilen projede kamu, özel sektör ve arsa malikleri ile gecekondü sakinlerini bir araya getiren üretilen değer bunlar arasında paylaşılmasını öngören örnek bir projedir. Amaç, kamu ve arsa sahiplerinin yatırım yapmadan, proje değeri üzerinden, uzlaşma ilkeleri çerçevesinde pay almalarıdır⁵⁷

1.7.3.6. Bursa Doğanbey Kentsel Dönüşüm Uygulaması

Bursa Doğanbey Kentsel Dönüşüm Projesi, mülk sahipleri TOKİ ve yerel belediyeler tarafından kamu ve mülk sahiplerinin katılımını öngören bir projedir. Proje kapsamında sözleşme çalışmaları; Başbakanlık Toplu Konut İdaresi, Bursa Büyükşehir Belediyesi ve Bursa Osmangazi Belediyesi arasında 28.11.2006 tarihinde imzalan protokol kapsamında gerçekleştirilmiştir. Oluşacak rant belediyeler TOKİ ve hak sahibi vatandaşlar tarafından paylaşılmasını esas alan bir projedir. Bu nedenle çok hızlı bir şekilde dönüşüm altyapısı oluşturulmuş olup tapu devirleri ve sözleşmeler hızlı bir şekilde yapılmıştır.

13Şubat 2007 tarihinde Doğanbey'de bulunan halk ile görüşmeler başlanılmış olup % 98 gibi bir oranla yapılması hususunda mülk sahipleri olur vermişlerdir.

Ancak, yerel hak sahibi olan vatandaşlara vaat edilen şartlar tam olarak uygulanamamıştır. Yapılan yeni konutların nitelikleri halka vaat edilenlerle örtüşmemektedir. Ayrıca kat artırımı yapılarak çok katlı binalar yapılmış olup şehrin merkezinde meydana getireceği yoğunluk dikkate alınmamıştır. Ayrıca şehrin slüetini ve özellikle Bursa'nın tarihi alanlarını ve dağ manzarasını kapattığı için çevreye uyumlu bir proje olduğu söylenemez. Mülk sahipleri, belediyeler ve TOKİ

⁵⁷ Kara, G, Kentsel Dönüşüm Uygulamaları, TMMOB, harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, 11. Türkiye harita Bilimsel ve teknik Kurultayı, 2-6 Nisan 2007 Ankara

arasında birçok ihtilaf söz konusu olmuştur. Kötü bir uygulama örneği oluşturmuştur.

İKİNCİ BÖLÜM

KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN SOSYAL BOYUTU

Sosyal kelimesi Fransızcadan dilimize geçmiş bir kelimedir. (social) Anlamı, toplumla ilgili, toplumsal, içtimai anlamlarında kullanılmaktadır. ⁵⁸

Sosyal konut; Dar gelirliler için özel olarak yapılmış, sağlığa uygun ucuz konut. Sosyal tabaka ise; Bir toplumda yaşama biçimi, maddi imkânları, öğrenim durumları bakımından birbirine benzeyen kişilerin oluşturduğu sınıf anlamındadır. ⁵⁹

Bu tanımlamalardan sonra kent ve kentlerde sosyal bakımdan da kısaca bahsetmek gerekirse kentler, toplumsal dokusu, fiziksel yapısıyla sürekli değişkenlik gösteren dinamik mekânlardır. Bu değişiklik bazen gerilemeyi ve çöküntüyü bazen de yenileme ve gelişme şeklinde tezahür edebilir.

Gerek yaşam alanı olarak mesken amaçlı ve gerekse çalışma istihdam amaçlı toplumsal hareketlilik kentsel dönüşümün en önemli dinamiğidir.

Tarihi dokunun korunması çöküntü bölgelerinin ıslahı çarpık kentleşme sonucu ortaya çıkan sağlıksız yapılaşmanın giderilmesi, kentsel dönüşüm uygulamalarının gündeme gelmesini sağlamıştır.

Kentsel dönüşüm projelerinde çoğunlukla, *“fiziki ve sosyal mekân itibarıyla daha yaşanabilir bir kent oluşturmak, kaçak yapılaşmaların önüne geçmek doğal afetlere karşı riskli bölgelerin güvenli hale getirilmesi, kentin gelişimine ayak*

⁵⁸ Atatürk Kültür Dil ve Tarih Yüksek Kurumu(Türk Dil Kurumu) Türkçe sözlük 2. Cilt.

⁵⁹ Ae.

*uyduramamış ve işlevsizleşmiş bölgelerin yenilenmesi, suç oranlarının yüksek olduğu sosyal risk taşıyan bölgelerin ıslah edilmesi*⁶⁰ amaçlanmaktadır.

Daha yaşanabilir bir kent planlamasında fiziki altyapı ve bina kalitesinin artırılması yeterli değildir. Fiziki ve çevresel yönlerden bozulmuş, köhneleşmiş sosyal ve ekonomik olarak dışlanmışlığa maruz kalmış kentsel alanların belirli bir sosyal ve ekonomik programlarla yenilerek kente kazandırılmasına ihtiyaç duyulmaktadır.

Sanayileşmiş ülkelerde kentsel dönüşüm daha çok çöküntü alanlarının giderilmesinde, sanayileşmekte olan ülkelerde ise gecekondü bölgelerinin düzenlenmesinde ele alınmaktadır.

Uluslararası göç, iç göç, orta ve üst sınıfın hareketliliği, kentsel dönüşüm sürecinde etkili bulunmaktadır.

Kentsel dönüşümün salt kentlerin fiziki yapısıyla ilgili ele alınmayacağına bununla birlikte özellikle burada yaşayanların hareketliliği neticesinde buralarda oluşan çöküntünün ve toplumun geneline entegre olamayan sakinleri dikkate alınarak (sosyal boyutu) ile bir bütün olarak ele alınacağına işaret edilmişti.

Buradan hareketle bazı yazarlar kentsel dönüşümün beş temel sosyal boyutunun olduğunu kabul etmişlerdir. Bunlar;

- Geleneksel kent hayatında olduğu gibi temel toplumsal birim olarak mahallenin ve mahalle kültürünün üretilmesi,
- Komşuluk ilişkilerinin canlandırılması,
- Suç oranlarının yüksek olduğu kentsel mekânlarda ıslah ve güvenli hale getirilmesi,
- Kent yoksulluğu ile mücadele edilmesi,

⁶⁰ Taşdelen, Musa, Üsküdar'da Kentsel Dönüşümün Sosyal Boyutu (www.uskudar.bel.tr/tr-tr/bilgi/sayfalar/Sempozyum.aspx?SymposiumID=1).2013

· Sosyal dışlanmaya karşı toplumsal gerilimi düşürecek ve farklı sosyo ekonomik düzeylerle sahip ailelerin bir arada yaşamalarının temin edici şekilde yeni konut alanlarının planlanması⁶¹ şeklinde gruplandırılmıştır.

Sosyal dışlanmanın asgariye indirilmesi ve suçluluğun yaygın olduğu alanların ıslah edilebilmesi için kente aidiyetin sağlanması gereklidir. Kente aidiyetin sağlanmasında da mahalle kültürü ve komşuluk ilişkilerinin geliştirilmesi gereklidir.

İç göç nedeniyle kırsal alandan kente gelenler arasındaki hemşericilik ilişkileri ve aynı alanlarda yerleşerek belli mahalleler oluşturmaları, buralarda dayanışma ve komşuluk ilişkileri geliştirmeleri, hemşeri ve köy dernekleri adı altında sivil toplum kuruluşları oluşturmaları, kente aidiyetin sağlanmasında önemli bir potansiyel olarak bulunmaktadır. Bu tür ilişkilerin desteklenmeli, kentsel yaşam ile bütünleşmenin sağlanmasına yardımcı olunmalıdır.⁶²

Kentsel dönüşümün ekonomik, sosyal, kültürel ve fiziksel olmak üzere bir bütün olarak yeniden değerlendirme ve üretim sürecinin tamamını ifade etmelidir.

“Türkiye’de kentsel dönüşüm deyince gecekondu bölgelerinin dönüşümü akla gelmektedir. Bu algılama yanlış bir algılamadır. Zira kentlerin farklı sorunlarına karşı genellikle aynı ve tek tip çözüm çözümler uygulanmaktadır. Kentsel dönüşüm çalışmalarına neden olan sorunlar fiziksel mekânların dönüştürülmesi gibi basit ve yalın bir algıyla sadece fiziksel mekânların dönüştürülmesine indirgenilmektedir. Hâlbuki sosyal ve ekonomik boyutlar dikkate alınmalıdır.” Kentsel dönüşüm beklentisi koordine edilmiş eylemler bütünlüğü beklentisidir.

Kentsel dönüşüm projelerinin yapılacağı alanlardaki mülkiyet tipolojilerine, mevcut yapılarda mevcut yapıların yasallık durumlarına göre ve bölgedeki doğal özellikler, sosyal yapı ve ekonomik unsurlar göz önünde bulundurularak projelerin üretilmesi gerekmektedir.

⁶¹ Taşdelen, A.e. s. 489.

⁶² Taşdelen, A.e. s. 489.

Mülkiyet dokusu ve diğer unsurlar göz önünde bulundurularak dönüşüm türü tespit edilerek uygulanacak proje adımları tanımlandıktan ve müdahale süreci belirlendikten sonra yasal mevzuat bu çerçevede oluşturmalıdır.

Oluşturulacak dönüşüm mevzuatının yürürlükte olan yasalarla da uyumlu şekilde çalışma sağlamak için gerekli düzenlemeler yapılmalı hızlı ve sağlıklı yönetmeliklerin oluşturulmaları gerekmektedir.

Kentsel dönüşüm projelerinin uygulanacağı alan üst ölçekli bölge kararlarının çok iyi incelenmesi gerekmekte planlama ve uygulama kararlarının üst ölçekli kararlarla örtüşmesi gerekmektedir. Üst ölçekli planlara uyum sağlanmalıdır.

Dönüşüm alanlarının içerisinde bulunduğu bölgede varsa sektörel kararların ve politikaların çok iyi incelenmesi gerekmektedir.

Bölgede yaşayan insanların hak sahipliği kriterleri belirlendikten sonra barınma hakkı gözetilerek proje anlamında yaşayan insanların barınma ihtiyaçları uygun koşullarda karşılanmalıdır. Bölgede yaşayan kiracı vb hak sahiplerinde hak sahipliği korunmalıdır.

Politik olarak dönüşüm kararları verilen bölgede kentsel dönüşüm kararları alınmasından önce ilgili STK ve bölgede yaşayan hak sahipleri ortak bir platformda bu kararı vermesi gerekmektedir. Ayrıca projeler son derece şeffaf ve paydaşların katkılarının sağlandığı bir zeminde hazırlanmalı ve uygulanmalıdır.

Kentsel dönüşüm projelerinin uygulanacağı alanlarda mevcut sosyo - ekonomik, kültürel doku iyi analiz edilmeli mevcut sosyo-kültürel yapıya saygılı ve bütüncül olmalıdır.

Dönüşüm projelerinin kamu ve özel sektör işbirliği ilkesiyle gerçekleşmeli, kamuya yeni projelerin uygulanmasında mali külfet getirmemesine özen gösterilmelidir. Bunun için kentsel dönüşümün gerçek maliyeti, getiri tahminleri toplam finansman katkılarını belirleyecek fizibilite yapılarak işe başlanmalıdır.

Dönüşüm projeleri hazırlanırken ülkesel ve çevresel politikalarla uyumlu olarak proje geliştirmelidir. ⁶³

Bunların yanında Es'e göre

- Tasarım kalitesini yükseltmek,
- Ekonomik güç kazanmak,
- Çevresel sorumluluğun artması, iyi bir yönetim sağlamak,
- Sosyal denge ve iyileştirmeyi kurmayı istemek, gerçek bir kentsel dönüşüm sürecinde bulunması gerekmektedir. ⁶⁴

2.1. KENTSEL KİMLİK VE KENTSEL DÖNÜŞÜM

Kimlik, (idendity) insanın kendisini tanımlaması ve kendini gördüğü yerdir. Başka bir deyişle sosyal dünyada nasıl var olduğunu nasıl konumlandığını belirtir.

Kentsel kimliğin oluşmasında toplumsal etkileşimin rolü büyüktür. Çünkü kent kimliği sadece fiziksel ve doğal öğelerle tanımlanmamalıdır. Kimliği oluşturan bir başka ve önemli öge ise kentsel yaşam olarak karşımıza çıkmaktadır. Kentlerin kimlik oluşumları tek başına yeterli olmayan fiziksel yapının yanı sıra içinde buldukları makro ortamdaki mikro ortama kadar fiziksel, sosyal, siyasal, ekonomik ve kültürel ve birçok diğer unsuru da içeren helezonik bir yapı içerisinde meydana gelen değişim dönüşüm süreçlerini de kapsamaktadır.

Bayındırlık Bakanlığı Şurası Kent kimliği ölçütleri şöyle belirlemiştir.

- Kentin fiziksel yapısı
- Kentin sosyo - ekonomik yapısı

⁶³ T.C. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Kentleşme Şurası, Kentsel Dönüşüm Konut ve Arsa Politikaları 3 Ankara, Nisan 2009 s, 87,88 (Kentleşme Şurası Genel Sekreterliği)

⁶⁴ Es, Muharrem, Kentsel Dönüşüm, Ankara Sanayi Odası Yazımı, temmuz/ Ağustos 2012. (bülten)

- Kentin kültürel birikimi ya da yapısı
- Kentin tarihi gelişimi
- Kentin mekân karakteristikleri
- Kentin işlevi
- Kentin fiziksel çevresi ile toplumsal davranış ilişkisi
- Kent- Doğa bütünlüğü
- Kentsel altyapı
- Kentsel tipoloji ⁶⁵ kentin estetik yapısı gibi bazı eksiklikler bulunmaktadır.

2.2. KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARINDA SOSYAL YAPI

Ev sahipleri, kiracılar bölge ve semt meclisleri, direkt olarak sosyal işçiler, toplum gelişim sektöründe çalışan işçiler, konut ve rekreasyon sektöründe çalışan işçiler dolaylı olarak kentsel dönüşümde söz sahibi olan kesimleri oluşturmaktadırlar. Sosyal yapıya ilişkin stratejilerin oluşturulmasında nüfusun gelir durumu, eğitim sağlık ve kültürel düzeyi, nüfus yapısı göç analizi yaşanan sorunlar ve beklentiler gibi kriterler göz önüne alınmalıdır.

Sosyal yapıda analiz edilmiş olan toplumsal sorunlar ve ihtiyaçlara bağlı olarak proje hedefleri ve tasarım kriterleri belirlenerek toplumsal yapıda istenilen değişikliklerin fiziksel yapıya yansımaları için gerekli olan kentsel dönüşüm yöntemi kararlaştırılmalıdır. ⁶⁶

⁶⁵T.C. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Kentleşme Şurası, Ae. s. 60.

⁶⁶ Ertaş, Mehmet, kentsel dönüşüm Çalışmalarında Sosyal Boyutun İncelenmesi Ankara ve Londra örnekleri, Selçuk Üniversitesi, teknik Online Dergisi Cilt 10, Sayı 2011, s. 6.

Türkiye'nin tarihi, ekonomik, siyasal ve toplumsal, kültürel ve çevresel dinamikleri kentsel dönüşümde batı ile benzerlik olduğu kadar farklılıklar meydana getirmektedir. Türk kentlerinin mekânsal yapısı dönüşüm sürecinde bu dinamiklerin önemi büyüktür.

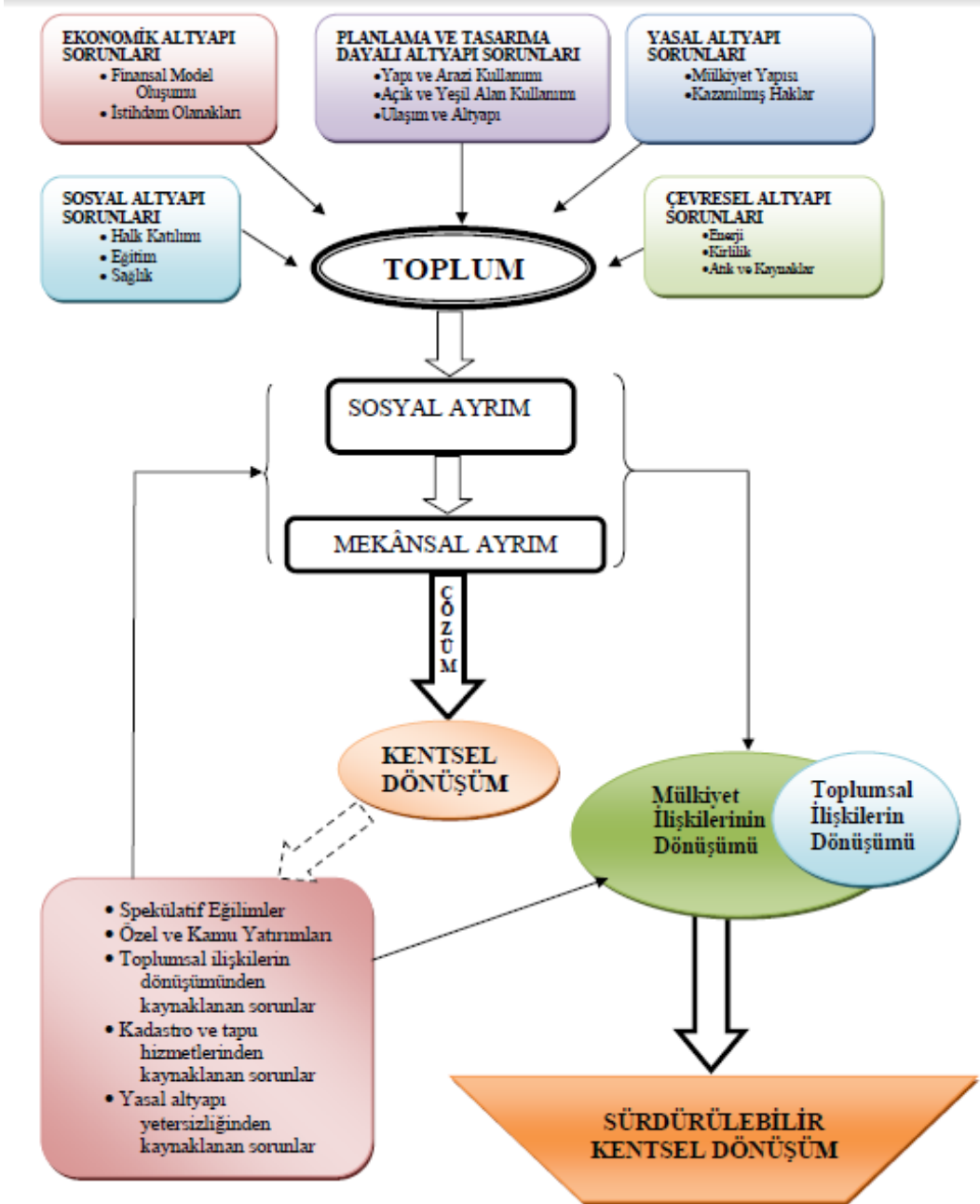
Kentsel dönüşüm yapılırken tarihi, ekonomik, siyasal ve toplumsal, kültürel ve çevresel dinamikleri dikkate alınarak dönüşüm yapılmalıdır. Farklı kültürel yapı ve kültürel yapı analiz edilerek kentli birey sorunlarının bütünleşik bir şekilde halkın katılımı da dikkate alınarak planlama ve uygulama yapılmalıdır.

Örneğin 5393 sayılı Belediye Kanunu hükümleri çerçevesinde kentsel dönüşüm yapılmış ancak burada nasıl hangi standartlarda ve kim tarafından yapılacağına dair bir strateji bulunmamaktadır. 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu Hükümleri çerçevesinde kentsel dönüşüm uygulamaları yapılmakta olup bu kanunda da tarihi, ekonomik, siyasal ve toplumsal, kültürel ve çevresel bir strateji bulunmamaktadır.

Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi çerçevesinde yapılan kentsel dönüşüm uygulamasında önceden alınan imar planları ve ruhsatları yapı kullanma izinleri durdurulmuş bunların devam ettirilmesi Ankara Büyükşehir belediyesi yetkisine ait olacağı kararlaştırılmış olup kazanılmış haklar ve mülkiyet hakkının kaybolmasına neden olunmuştur.⁶⁷

6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi hakkında ki kanun (kamuoyunda kentsel dönüşüm kanunu olarak addedilmektedir.) Bu kanunla da daha çok deprem riski endişesiyle hazırlanmış bir kanun olduğu için tarihi, ekonomik, siyasal ve toplumsal, kültürel ve çevresel dinamikler göz ardı edilerek hazırlanmıştır. Genel anlamda mülkiyet hakkını da kısıtlamaya gidecek kadar radikal uygulamalar getirmektedir.

⁶⁷ Ertaş, Mehmet, A.e. s. 9.



Şekil 1: Türkiye Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Sosyal Altyapı Sorunu

(ERTAŞ, Mehmet, kentsel dönüşüm Çalışmalarında Sosyal Boyutun İncelenmesi Ankara ve Londra Örneklerinden alınmıştır)

2.3. KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANLARININ SOSYO EKONOMİK YAPISI İLE İLGİLİ BURSA ÖRNEĞİ

2.3.1. Bursa Doğanbey Kentsel Dönüşüm Projesi Örneği

Kentsel dönüşüm yapılacak alanda yapılan araştırma da alanın büyük bir bölümünde orta ve alt gelir gruplarının yer seçtiği görülmektedir. Ortalama hane halkı büyüklüğü 3,5 olarak tespit edilmiştir. Bursa'nın 2000 genel nüfus sayımı verilerine göre genel olarak hane halkı büyüklüğü 3,9 olarak belirlenmiştir. Şu halde kentsel dönüşüm yapılan Doğanbey de bu oran 3,5 ile Bursa ortalamasının altında kalmaktadır.⁶⁸

Tablo 3: Hane Halkı Büyüklüğü Tablosu.

(UYAN, Aslıhan, Kent Merkezlerindeki Konut Alanlarında Çöküntüleşme ve Dönüşüm “Bursa Doğanbey Kentsel Dönüşüm projesi Örneği”nden alınmıştır)

Hane halkı büyüklüğü	Nüfus	%
1-2	3	12
3	8	32
4	11	44
5+	3	12

Bu alanda yaşayanların büyük bir kısmı Bursa Doğumlu olup doğduğundan beri bu alanda yaşamını sürdürmektedir. Bu alanın şehrin merkezine yakın olması burada yaşamayı tercih eden nedenler arasında bulunmaktadır.

Alanın sosyal yapısına ilişkin bir diğer durum eğitimle ilgilidir. Burada sakinlerle yapılan görüşmede üniversite mezununa rastlanılmamıştır. Bu bölgede yaşayan üniversite mezunları daha çok evlendikten sonra daha iyi semtlerde yaşamaya başlamışlardır. Bu nedenle sakinler arasında üniversite mezunu kalmamıştır. Alandaki kişilerin % 68 inin ilkokul mezunu olduğu saptanmıştır.

⁶⁸ Uyan, Aslıhan, Kent Merkezlerindeki Konut Alanlarında Çöküntüleşme ve Dönüşüm “Bursa Doğanbey Kentsel Dönüşüm Projesi Örneği” s. 171.

Tablo 4: Eğitim Durumu Tablosu.

(UYAN, Aslıhan, Kent Merkezlerindeki Konut Alanlarında Çöküntüleşme ve Dönüşüm “Bursa Doğanbey Kentsel Dönüşüm projesi Örneği”nden alınmıştır.)

Eğitim durumu	Sayı	%
İlkokul	17	68
Ortaokul	5	20
Lise	3	12

Alanın gelir durumu genelde asgari ücretin üzerinde bir gelir söz konusu olup sabit gelirden ziyade günlük değişebilen gelir grubuna sahiptirler. İlkokul mezunu olanlar daha çok emekli, ev hanımı ve işçi kesimi tek lise mezunu ise memur olduğu belirtilmiştir. Alanda yaşayanların % 64 ünü oluşturan esnaf kesimi merkezi iş alanlarında çalışmaktadırlar. İşyeri ile konutlarının birbirine yakın olması ulaşım masrafları bakımından önemli bir avantaj sağlamaktadır. Alanda yaşayanlarla yapılan görüşme sonucunda ev hanımlarının oranı,%12, İşçilerin oranı, %8, emeklilerin oranı% 12 ve memurların oranı % 4 olarak belirlenmiştir.

Ev hanımları ve emekliler boş vakitlerini komşularına ya da kahvehaneye giderek değerlendirdikleri belirlenmiştir. Alan kent merkezinde bulunduğu için alışveriş maksatlı olamadan işyerlerine gezmeye gidenlerin oranı % 12 olarak tespit edilmiş olup daha çok ev hanımıdırlar,

Burası kent merkezi olduğunda daha çok yerel yönetimlerin organize ettiği etkinliklere ücretsiz katılma imkânı bulunduğundan yüksek bir oranda belediyenin düzenlediği bu etkinliklerden yararlanma söz konusudur.

Komşuluk ilişkilerin güçlü olarak yaşandığı bu bölgede kentsel dönüşüm sonrası aynı sosyal bağların korunması imkânı ortadan kalmaktadır. Zira mülkiyetlerin el değiştirmesi neticesinde bölgeye daha çok orta ve üst düzey gelir gruplarına sahip sakinlerin yerleşmesiyle eski güçlü komşuluk ilişkilerinin devam ettirilme imkânı ortadan kalkacaktır.⁶⁹

⁶⁹ Uyan, Aslıhan, A.e. s. 179.

Tablo 5: Komşuluk İlişkileri Tablosu.

(UYAN, Aslıhan, Kent Merkezlerindeki Konut Alanlarında Çöküntüleşme ve Dönüşüm “Bursa Doğanbey Kentsel Dönüşüm projesi Örneği”nden alınmıştır) 2.3.2. Bursa Yıldırım Belediyesi Kentsel Dönüşüme Tabi Mahallelerde Yapılan Araştırma Bulguları Analizi

<i>Mahallede yaşayanların % kaçını tanıyordunuz?</i>	<i>Sayı</i>	<i>%</i>
Tamamını	19	76
Yarisından azını	2	8
Yarisından fazlasını	4	16
<i>Ne sıklıkla görüşüyorsunuz?</i>	<i>Sayı</i>	<i>%</i>
Her gün	17	68
Hafta sonları	6	24
Bayramlarda-özel günlerde	2	8
<i>Komşularınızla hangi nedenlerle görüşüyorsunuz?</i>	<i>Sayı</i>	<i>%</i>
İş bulma	3	12
Para bulma	5	20
İşgücü bulma	3	12
Yalnızca sosyal ilişkiler	14	56

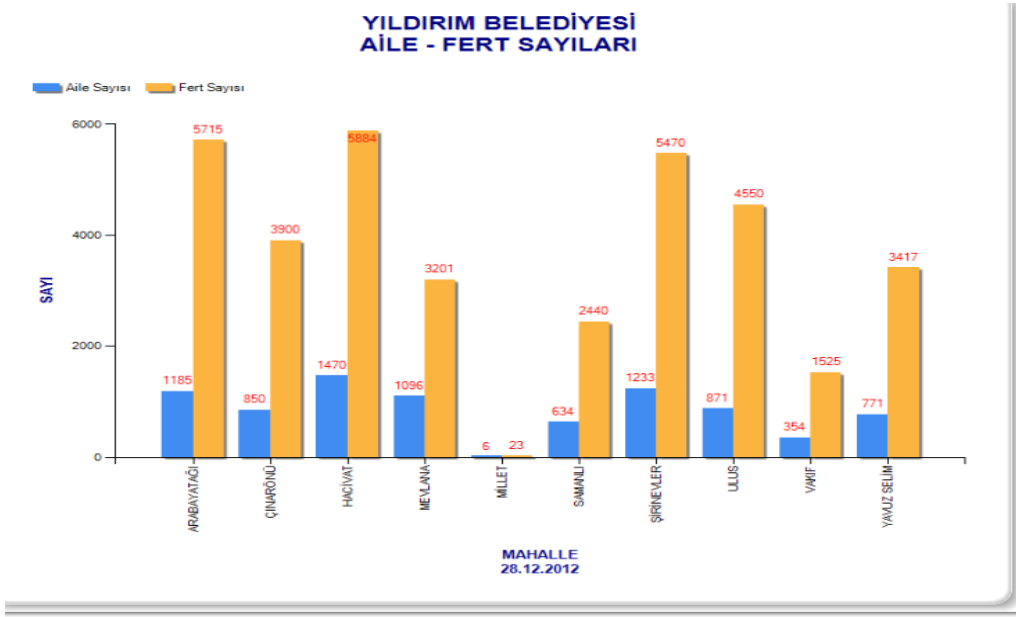
2.4.2.1. Mülk sahiplerinin Aile –Fert Sahipleri Bakımından İncelenmesi

Yıldırım Belediyesi’nin kentsel dönüşüme tabi mahallelerinde kentsel dönüşüm yapılacak alanlarda mülk sahiplerine hane gelir durumu, göç edilen il ve yıla göre mülk sahipliği ve dönüşüm isteme alanları sorgulanmıştır. Karar verici mülk sahipleri olduğundan kiracılar ve fuzuli şagil konumunda olanlar bu araştırma dışında tutulmuştur. Ailelerin demografik yapısı önemli olduğundan mahalle bazında yapılan araştırmaların sonuçları aşağıda sunulmuştur.⁷⁰

⁷⁰ Erginsoy, Güliz, Bursa Yıldırım Belediyesi’nin Kentsel Dönüşüm Araştırmasının Sosyolojik Değerlendirilmeleri, 10.01.2013.

Tablo 6: Hane Bileşimi Tablosu (ERGİNSOY, Güliz)

Mahalle/Sayı	Aile Sayısı	Fert Sayısı	Çocuk Sayısı	Ortalama Çocuk Sayısı	Ortalama Hane Halkı Büyüklüğü
Arabayatığı	1185	5715	2537	2,14	4,82
Çınarönü	850	3900	1781	2,09	4,58
Hacivat	1470	5884	2296	1,56	4
Mevlana	1096	3201	1494	1,36	2,92
Millet	6	23	9	1,5	3,83
Samanlı	634	2440	975	1,53	3,84
Sirinevler	1233	5470	2314	1,87	4,43
Ulus	871	4550	2215	2,54	5,22
Vakıf	354	1525	682	1,92	4,3
Yavuz Selim	771	3417	1330	1,72	4,43
TOPLAM	8470	36125	15633		



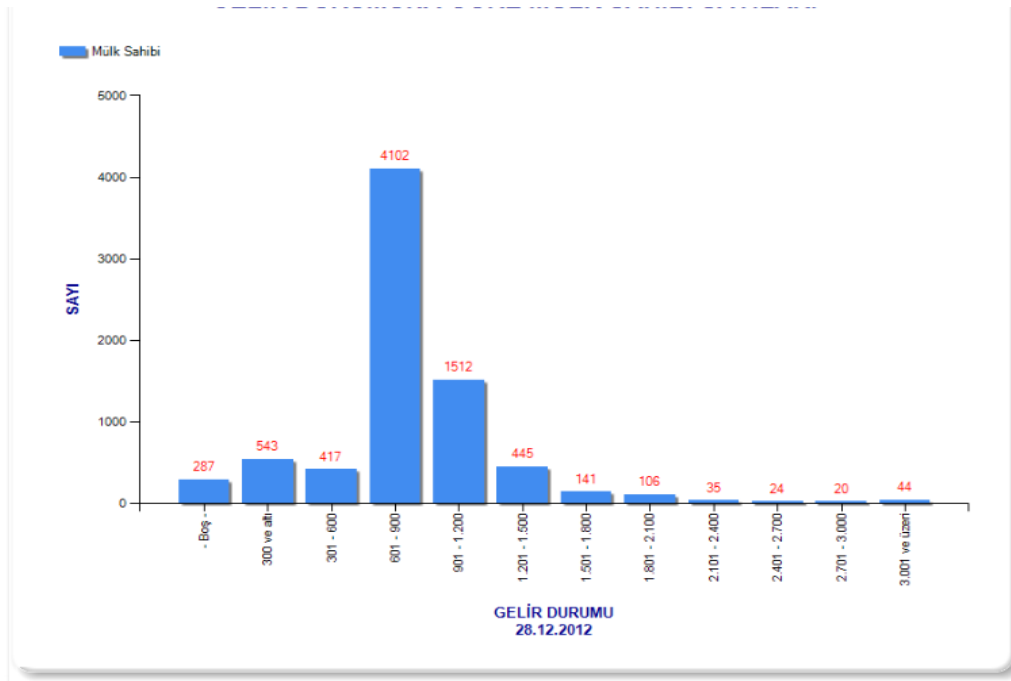
Şekil 2: Yıldırım Belediyesi Aile Fert Sayıları Grafiği
(Yıldırım Belediyesi Kentsel dönüşüm Müdürlüğü)

Buradaki verilere göre çocuk sayısının en yüksek olduğu mahalle Ulus Mahallesi en düşük olan mahalle ise Mevlana Mahallesi olduğu saptanmıştır. Buradan hareketle katılımcıların daha çok iki çocuklu çekirdek aileye sahip olup geleneksel geniş aile yapısından uzaklaştığı görülmektedir. Gelir durumuna göre çocuk sahibi olma kentleşme eğilimi söz konusudur.

2.4.2.2. Gelir Durumuna Göre Mülk Sahibi Sayıları

Yapılan araştırmada 287 kişi gelir durumuyla ilgili bilgi vermekten kaçınmıştır. Aralık 2012 tarihi itibarıyla asgari ücret, 978,6 yoksulluk sınırı ise 958-TL dir. Bu verilerden hareketle yapılan incelemede 5062 ailenin (% 59,76) aylık geliri yoksulluk sınırının altında kalmaktadır.

Katılımcıların yaklaşık yarısının 4102 kişi (% 48,42) aylık geliri 601- 900-TL arasındadır. Genel yapı olarak ekonomik durum iç açıcı bir durumda değildir.⁷¹



Şekil 3: Gelir Durumuna Göre Mülk Sahipleri
(Yıldırım Belediyesi Kentsel dönüşüm Müdürlüğü)

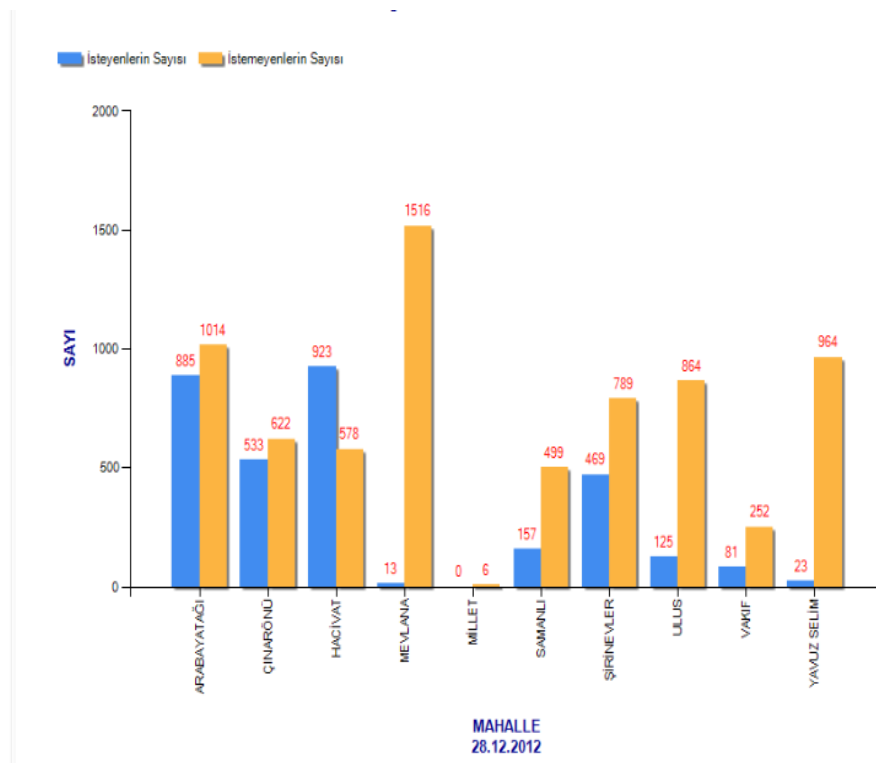
Kentsel Dönüşüm İsteme Durumuna Göre sayı belirlenmesi fikirlerin etkisinde kaldıkları söylenebilmektedir. Ancak Bursa'da daha önce uygulanan

⁷¹ Erginsoy, Güliz, A.e.

Doğanbey Mahallesinde yapılan kötü bir kentsel dönüşüm uygulamasının getirdikleri olumsuz sonuçların etkisi kanaatimce dikkate alınmalıdır.

Ayrıca yukarıda gelir durumları ayrıntılı bir şekilde belirtilmişti. Çoğunlukla asgari ücret ve altında bir gelire sahip bulunan çöküntü alanı sakinlerinin içinde buldukları mütevazı yaşamın dışına çıkamama gibi bir kaygı nedeniyle kentsel dönüşüme karşı olmaları kuvvetle muhtemeldir.

Kentsel dönüşüm alanı içerisinde toplam katılımcı sayısı 10313, olup kentsel dönüşüm isteme alanının yönetildiği katılımcı sayısı 7104 tür. 3209 katılımcı kentsel dönüşümü isterken; 3895 kişinin kentsel dönüşüme karşı oldukları tespit edilmiştir. Bu sonuçlara bakıldığında da kentsel dönüşüm isteyenlerin sayısı % 45 civarındadır. Kitle olarak göç alan bu mahallelerde kentsel dönüşümün yeterli sayıda istendiği söylenemez, Burada kentsel dönüşümün yeterli derecede iyi anlatılmadığı, yeteri kadar bilgilendirilmedikleri sonucuna varılabilir. Muhtemeldir ki daha önce Bursa’da yapılan Doğanbey Kentsel Dönüşüm Projesindeki toprak sahiplerinin kötü tecrübe yaşamaları da etkili olmuştur.



Şekil 4: Yıldırım Belediyesi kentsel Dönüşüm İsteme Durum sayıları (Yıldırım Belediyesi Kentsel dönüşüm Müdürlüğü)

2.4. KENTSEL ENTEGRASYON

Birey içinde yaşadığı topluma aidiyet duygusu onun sosyal bir varlık olması nedeniyle doğuştan gelen bir özelliktir. İhtiyaç duyduğu aidiyet duygusu bireyi toplumsallaşmaya ve içinde bulunduğu toplumun bir bireyi olmaya bütünü bir parçası olmayı hissettirir. Kent yaşantısında toplumsal çevresinin kendisinden beklentilerini öğrenen ve toplumla uyum içinde hareket eden birey, toplumsal aidiyet bağını kurmaya başlar. Fakat toplumsal aidiyet tek taraflı beklentileri karşılamaya yönelik bir oluşum içermez. Toplum ise bireylerin ne zaman ne yapması ve nerede nasıl davranması gerektiği gibi birtakım kurallar ve sınırlamalar ve ölçüler koyar. Bu durumda çevresinin ne istediğini bilen ve ona göre eylemlerde bulunan kimse toplum tarafından kabul görür. Aksi takdirde dışlanır. Kentlerde yaşayan insanların, içinde yer aldıkları toplumsal grupların, sahip oldukları insan ilişkileri ve değer yargılarındaki farklılık, yerleşim biriminin gerektirdiği beceri, bilgi ve deneyimlerle örtüşmediğinin de aidiyet bir sorun olarak ortaya çıkmaktadır. Büyükşehirlerde tüketim metaları içinde oluşmuş nesnel kültür fertleri birbirlerinde uzaklaştırmaktadır. Kırdan kente gelen hızlı bir şekilde gelen nüfus ile kentte yaşayanlar arasında kültür, değer ve norm farklılıkları da uyuşmazlığı derinleştirmektedir. Bu durum da Bireyler, kalabalık kent yaşamından gittikçe yalnızlaşmakta, mekândan soyutlanarak kentlilik bilincinden uzaklaşmaktadır. Kontrolsüz ve plansız büyüyen kentlerde kalabalıklar içerisinde yalnızlaşan bireyler ne çıktıkları toplumun bir parçası ve ne de geldikleri toplumun bir parçası olarak hissetmemektedirler. Kentle bütünleşmemiş soyutlanmış bir hayat yaşamaktadırlar. Kırsal kesime oranla büyük fırsatlar sunması beklenen kentler bu fırsatların yanında büyük risklerin karmaşasının ve yalnızlığın yabancılaşma ve ötekileşmenin giderek derinleştiği yerler olabilmektedir. Kır nüfusunun kente gelmesi ve emeğini arz etmesi ve hatta iş bulması onun kente uyumu ve entegre olması açısından yeterli olmamaktadır. Kültürel bir değişim geçirmesi için kentli yaşam kalıplarını benimsemesi, kentin fırsatlarından faydalanması gerekmektedir. Bu, elbette ki kısa sürede gerçekleşen bir olgu olmayıp, birkaç nesil içinde gerçekleşmektedir.

Göçün çok yoğun olduğu bu bölgelerde kente aidiyet bilinci de kısa sürede gelişmemektedir.⁷²

Kırdan kente göç sonrası oluşan gecekonduların oluşmasında kentlere göçle gelenlerin kentte var olabilmek için daha çok informal (akrabalık, hemşerilik) ilişkileri kullanarak iş hayatına dâhil olduklarını ortaya çıkarmaktadır. Yapılan gecekondular araştırmalarında göçün kent piyasası üzerindeki etkileri, üzerinden giderek kente gelen yoksul kitlelerin önceliklerinin kentte tutunabilme olduğunu ortaya çıkarmıştır.⁷³

Gecekondulaşmanın ilk aşamasında kırsaldan kente göç edenler akrabalık ve hemşerilik ilişkileri içerisinde belli bir süre gene geldikleri kırsal bölgelerle ilişkilerinin devam ettiği tespit edilmiştir. Bu ilk gecekondular evresinde bütünleştirici ya da yumuşak kentleşme olarak adlandırılmaktadır.⁷⁴

İkinci kuşak gecekondular oluşumunda arsa edinme koşulları radikal bir değişiklik göstermiş olup eskiden olduğu gibi kamu arazilerine yerleşerek arsa edinmelerinin tek yolu olmaktan çıkmış olup kent çevresindeki arsalar sahipleri tarafından parsellenip satılmaya başlanmıştır. Yine bu ikinci dönemde yapımcı- konut sahipliği giderek azalmış bunun yerine gecekondular veya başka grupların yapmış olduğu konutlar alınıp- satılacak bir meta haline gelmiş buralardan büyük bir getirim ekonomisi doğmuştur. Meydana gelen bu rant ekonomisi nedeniyle gecekondular, artık kırdan kente göç sonucundaki çaresizlikten ortaya çıkan olgu olmaktan çıkıp aksine burada oluşan ranttan pay alma nedeni haline gelmiştir.⁷⁵

Kırdan kente olan göç hikâyelerinde informal dayanışma kanalları olan akrabalık veya hemşerilik ön plana çıkmaktadır. Kente gelmeden önce başvuru yöntem öncelikle kentte bulunan hemşeri veya akraba ile iletişime geçerek yardım talebi ile gerçekleşmektedir. Bu yardım kimi zaman evde barındırma, kimi zaman iş

⁷² Kurt, Nihat, Kent Hizmetlerinin Geleceğinde Kentsel Sorumluluklar ve Kent Kültürünün Geliştirilmesi Stratejileri, Yönetim Bilimleri Dergisi (9:2)2011.s. 269-270. (www.ybd.comu.edu.tr/.../KENT%20HİZMETLERİNİN_Yönetim%20Bilimleri...) 2.4.2014

⁷³ Yılmaz, A.e, s. 93

⁷⁴ Yılmaz, A.e, s.94

⁷⁵ Yılmaz, A.e, s. 95.

bulma, aynı mahalleye yerleşme ya da benzer nitelikte iş bulma şeklinde ortaya çıkmaktadır. Bir bakıma tüm bunlar himaye etme şeklinde kendini göstermektedir.

Bir kırsal göçmeni kendini kentli olarak düşünmekten, kentte yaşanan yıllar sonucunda kazanılan bir kimlik olmaktan çok yaşam biçiminin ve ilişkiler ağının şehrin yerlileri tarafından kabul edilmişliğin bir ifadesi olarak görmektedir. Göçmen kendisini şehrin yerlilerin yararlandığı maddi olanaklardan, kültürel ve eğitim olanaklarından yoksun olarak görmektedir. Çevresinde sürekli köylüleri olur ve köylüleri ile zaman geçiren bir göçmen kendisi için “ben hiç şehirli olduğumu düşünmüyorum” diyebilmektedir. Türkiye’de birçok şeyde olduğu gibi kırsaldan gelen göçmenler üzerinde “cemaatin” bireye egemenliği, kent/köy kimliğini belirlemekte olduğunu göstermektedir. Cemaat ilişkilerinin ortaya çıkardığı “hemşeri” kimliği modern ulus devletinin yurttaş kimliği ile de çelişmektedir. Böylece kentteki göçmen yeni çevresiyle bütünleşmek yerine, hemşericilik etkisiyle yeni çevresinde kendi çevresini yaratabilmektedir.⁷⁶

“Türkiye’de kentsel uyum sorunu 1940 yılların sonlarında tarım alanında yaşanan yapısal değişiklikler yüzünden kırsal alanlardan kente yaşanan yapısal değişiklikler yüzünden kırsal alanlardan kente yaşanan geniş ölçekli göçler sonucunda tartışılmaya başlanmıştır. Farklı araştırmacılar kentsel uyum konusunu değişik çevrelerden değerlendirmişlerdir. Uyum konusu açıklanırken, kentsel uyumun on iki boyutundan söz etmek mümkün olduğu belirtilmiştir. i) sosyal ilişkiler, ii) kentli olma duygusu, iii) istihdam gelir ve tüketim, iv) şehirde harcanan zaman, v) kırsal bölgelerdeki gelişmeler, vi) şehirde yaşamın verdiği tatmin duygusu, vii) kent kurumlarını kullanma, viii) şehir ve kurumları hakkında bilgi, ix) kent kültüründeki çeşitlilikler” olarak belirtilmiştir.⁷⁷

⁷⁶ Erman ,Tahire , Kentteki Göçmenin Bakış Açısından Kent/Köy Kimliği “Niçin Hala Köylüyüz?”s.301. (www.politics.ankara.edu.tr/dergi/pdf/51/1/18_tahire_erman)

⁷⁷ Kahraman, Zerrin Ezgi, The Relationship Between Squatter Housing Transformation And Social Integration of Rural Migrants into Urban Life: A Case Study in Dikmen, 2008, s.50.

2.4.1. Kent yoksulluğu

Yoksulluk, İnsanların gelir ve gelir kaynaklarındaki yetersizlikten dolayı içinde buldukları toplumca kabul edilebilir bir yaşam standardı tutturamayanların içinde bulunduğu olumsuz durumdur.

Yoksulluk kendi bünyesinde bir dizi sorun barındırır. Ve bu tür sorunlarla birlikte yaşamaya mahkûm bırakır. Bunlar; işsizlik, düşük gelir, kötü yerleşim koşulları, Sağlık hizmetlerinden yararlanamama kültür, spor, dinlenme ve kültür etkinliklerine katılamama ve temel haklara ulaşmada zorluklar yaşayabilmesidir.

Buradaki yoksulluk tanımı öznel bir tanımlamadır. Zira içinde bulunduğu toplumca kabul edilebilir. Bir yaşam biçimi standardı denilmekte toplumdaki topluma ve dönemden döneme değişkenlik arz eden, görecelik barındıran bir yaklaşımdır. Kısaca içinde bulunduğu toplumun genel durum çerçevesinde nerde konumlandırıldığıdır.⁷⁸

Yoksulluk tanımlanırken iki ayrı grup kriterine göre tanımlanmaktadır. Bunlardan ilki “mutlak yoksulluk” insanın biyolojik olarak yaşamını en alt seviyede sürdürebilmesi için gerekli olan kalori ve diğer besin bileşenlerini sağlayabilecek aynı ya da nakdi gelirden yoksun olan kimseler mutlak yoksul olarak değerlendirilebilir. “Göreceli yoksulluk” bireyin ise yaşadığı toplum içerisinde yeniden üretebilmesini sağlayacak, aynı ya da nakdi bir gelirden yoksun olarak tanımlanmıştır.⁷⁹

Birleşmiş Milletler Kalkınma Programı (UNOP), yoksulluğu önlemek için “insani yoksulluk endeksi” ni önermiştir. Buna göre, okuma- yazma bilmeyen yetişkinlerin, 40 yaşından önce ölüm riski taşıyanların, sağlıklı içme suyuna erişimi olmayanlar, sağlık hizmetlerine ulaşamayanlar, bu kriterler daha çok gelişmekte olan ülkeler için alınan kriterler olup gelişmiş ülkelerde ise “insani gelişme endeksi” temel alınması önerilmiştir. Buna göre “yaşam beklentileri, yetişkinlerin okuryazar oranı,

⁷⁸ Adaman, Fikret, Keyder, Çağlar. Türkiye’de Büyük kentlerde Gecekondu ve çöküntü mahallelerinde Yoksulluk ve Sosyal Dışlanma s, 6.

⁷⁹ Yılmaz, Nail, Bulut, Yücel, Kent Yoksulluğu ve Gecekondu, İstanbul, 2009, s.2.

eğitim düzeyi ve kişi başına düşen GSYİH (Gayrisafi Yurtiçi Hasıla)” ile lilen yaşam standartlarından kriter alınması uygulanmaktadır.⁸⁰

1950 leb den sonra başlayan yeni kalkınma ve modernleşme hamlesi, kırdan kente g hızlandırmıştır. Tarımda makineleşme ve karayollarının yaygınlaşması Türkiye’nin demografik yapısının kent lehine değişmesini sağlamıştır. Belirtilen nedenlerle hızlanan kentler gen kırsal nüfusa uygulanan iktisadi politikalara paralel sosyal planlamanın yapılmamış olması, yeterli konut arzının sunulamayışı, büyük Şehirlerde gecekond u problemlerini ortaya çıkartmıştır. Türkiye’de özellikle 1980’ler sonrası dönemde yaşanan ülke içi çalkantılar, bölgesel farklılıklar ve etnik sorunlarla bütünleşen g olgusu daha açık bir ifade ile ülkemizde süre gelen terör nedeniyle doğan ve Güneydoğuda yaşanan gler nedeniyle Türkiye toplumunun toplumsal alışkanlıklarında meydana gelen değişiklikler birlikte değerlendirildiğin de Türkiye’nin yeni tarzda bir yoksulluk problemiyle karşı karşıya olduğu anlaşılmaktadır.⁸¹

Küreselleşme süreci ile birlikte kentsel bölgelerde toplumsal farklılaşma ve eşişsizlik biçimleri oluşturmaktadır. Kentsel alanlarda arınık bir hayat oluşturma çabaları ile meydana getirilen yüksek güvenlikli siteler ile kırsaldan kente göz eden ve yoksullaşan derme çatma mekânlar birlikte değerlendirildiğin de küresel dünyanın mekânsal olarak ayrıştığının ve aşırı uçlarda kutuplaşmaların net olarak ortaya çıktığı görülecektir. Bu durum ise toplumsal bağların zayıflamasına ve yoksulların diğer kutuptakilere bakış açılarını yeniden yapılandırmaktadır. Özellikle son dönemlerde İngiltere ve diğer birçok gelişmiş ve gelişmekte olan ülke kentlerinde yaşanan toplumsal çatışmalarda görülen yağmalama olayları bu ayrışmanın dışa vurumu olarak değerlendirilmektedir.⁸²

⁸⁰ Yılmaz, Nail, Bulut, Yücel, Ae, s.3.

⁸¹ Yılmaz Nail, A.e, s.7.

⁸² Yılmaz, Mevlüt, “Küreselleşme ve Kentsel Yoksulluk” İnsan ve Toplum Bilimleri Araştırmaları Dergisi, 2012, Cilt: 1, Sayı: 1, s. 273.

2.4.2. Kentsel Yoksulluk ve Risk

Tarihsel süreç içerisinde dün olduğu gibi bugün de yaşayan toplumların hayatında önemli bir olgu olarak karşımıza çıkmaktadır. Doğal faktörlerin oluşturduğu riskler bugün neyse geçmişte de aynı şekilde var olmuştur. Deprem, su baskını vs doğal afetler insan yaşamında geçmişte tehdit ettiği gibi günümüzde de aynı tehdidi devam ettirmektedir.

Yine geçmişte ormandaki eşkıyanın varlığı, salgın hastalıklar, insan hayatını tehdit ettiği gibi günümüzde de benzer risk ve tehditler devam etmektedir. İnsanlığın başından beri insanları korkutmaya yetecek derecede uyarıcılar bulunmaktadır. Doğal ve sosyal çevrenin kendine özgü koşulları içerisinde iyi/ kötü, olumlu/ olumsuz, istenen/ istenmeyen, kabul edilebilir/ kabul edilemez yargılar sürekli hep var olmuştur.

Günümüzde risk kavram, güven ve güvenlikle ilgili uyarıcı yönü ön plana çıkmıştır. Güvenliğimize yönelik birçok tehdidin varlığı, yoğunluğu hepimizin şu veya bu şekilde risk altında bulunduğu kanaati oluşturmaktadır.⁸³

2.4.3. Kentsel Yabancılaşma

Sanayileşme öncesi kentlerde katı bir tabakalaşma sistemi mevcut olup aile, ekonomik yapı, din ve eğitim örgütlenmeleri, güçlü bir sosyal kontrolün varlığını göstermektedir. Toplumsal kontrolü sağlayan mekanizmalar arasında, din, aile, lonca gibi örgütler önemlidir. Bu kurumların birbirleri ile sıkı sıkıya ilişkiler oluşturup toplumsal ve ekonomik düzeni belirlerler. Aynı zamanda kişisel hayatlar bu kurumlar tarafından denetlenmektedir. Sanayileşme devrimi ile birlikte makineleşme ve akılcılığın sistemli bir şekilde geniş ölçüde uygulanması sonucunda üretim biçiminin değişmesi ile geleneksel kent yapısının değişmesine neden olmuştur. Gelişmiş teknolojiye bağlı olarak yapılmış fazla üretim üretime çok az veya hiç katkıda bulunmayan grupları yaşatmaya yeterli olmaya başlamıştır. Sanayi devrimi ile yine kentlerin dış kısımlarında sağlıksız bir biçimde genişlemiştir.

⁸³ Yılmaz, Cevdet, Risk Kapıyı Kırınca, Kentlerde Yoksulluk, Dayanışma, Güven ve Güvenlik, İstanbul, 2010, s.234.

İşgücüne yoğun talebin olması, sınaî üretimin acil gereksinimleri, ucuz ve asgari koşullardan yoksun konut mahallerinin doğmasına neden olmuştur. Büyük kentlere özgü bu özellik büyük oranda geleneksel kent ruhunun yitirilmesine neden olmuştur. Sanayileşme ile hızlanan kentleşme olgusunu göç eden insanlara yeni iş bulma olanakları sağlanma ile birlikte toplumsal ve kültürel sorunlara da neden olmuştur. En önemli sorunlardan biri de insanların kalabalık içinde giderek yalnızlaşması, yaşadıkları topluma ve kendilerine yabancılaşması gelmektedir.

Toplumun yaşadığı yabancılaşmanın etkisi ile altında bulunan birey hem yabancılaşmanın etkisi altında hem de derin bir yabancılaşmanın etkisi altında hızla dönüşen kentin yeni bir üyesi olmaktadır.⁸⁴

Sosyal dışlanma; Sosyal dışlanma kişilerin yoksulluk nedeniyle temel eğitim ve becerilerden mahrum kalması ya da ayrımcılık dolayısıyla toplumun dışına itilmesidir.

Belli bir kesimin emek piyasalarına gelir getirici faaliyetlere, eğitim ve öğretim imkânlarına ulaşmada güçlük çektiği gibi diğer taraftan karar alma mekanizmaları belli bir kesimin elinde olması ve bu mekanizmalar girebilmenin önünde örülmüş ağ gibi birtakım engellerin bulunması neticesinde karar alma sürecine katılamama. İçinde bulunduğu toplumda kişinin kendisini aciz hissederek toplumdan uzaklaşmasıdır, uzaklaştırılmasıdır. AB Anlaşmasının 13. maddesi de yukarıda belirtilen ekonomik ve diğer nedenler de dikkate alınarak “hukuksal bir çerçeve oluşturulmaya çalışılmış ayrımcılıkla mücadeleyi, cinsiyet, ırk ve etnik köken, inanç ve din, engellilik, yaş ve cinsel tercih bağlamında tanımlamakta, böylelikle de, Topluluğun eşitlik bağlamındaki ilkesini cinsiyet ve ulus sınırlarının ötesine taşımaktadır.⁸⁵

Yukarıda kentsel dönüşümün tanımı yapılırken imar terimlerinden yararlanılarak yapılan tanımlama da “*kamu girişimi ya da yardımıyla yoksul*

⁸⁴ Ofluoğlu Gökhan, Büyükyılmaz, Ozan, “Yabancılaşmanın Teorik Gelişimi ve Tarihsel Süreç İçinde farklı Anlamlarda görünüşleri.” Kamu-İş C:10, S:1 /2008,s.135-136. (www.kamu-İş.org.tr/pdf/1015.pdf) 15.04.2014.

⁸⁵ A.e. s.6.

komşulukların temizlenmesi. Yapıların iyileştirilmesi korunması, daha iyi barınma çalışma ve dinlenme koşulları, kamu yapıları sağlanması amacıyla yerel tasarı ve izlenceler uyarınca kentleri ve kent örneklerinin tümünü ya da bir bölümünü günün değişen koşullarına, daha iyi çevre verebilecek duruma getirme” olarak tanımlanmıştı. Yine kentsel dönüşümün amaçları incelenirken “Kentlerin çöküntüye uğramış alanlarında yaşayan insanların diğer gelişmiş alanlara oranla alt yapı ve diğer hizmetlerden az yararlanması veya hiç yararlanamaması gibi nedenlerle kendilerini dışlanmış hissedebileceği ve sosyal dışlanma yaşayabilecekleri vurgulanmıştı. Kentsel dönüşüm yapılırken işaret edilen “sosyal dışlanma” ya çare oluşturacak tedbirler alınması ile yapılacak kentsel dönüşüm ile sosyal barışa katkıda bulunmanın mümkün olabileceği belirtilmişti. Buradan hareketle kentsel dönüşüm salt fiziki olarak altyapı bina vs olan fiziki yapıların düzeltilmesinin yanında burada bulunan ve sosyal dışlanma yaşayan mahalle sakinlerinin de yaşadığı “sosyal dışlanma”nın giderilmesi kentsel dönüşümle mümkün olabilecektir.

2.4.4.Sosyal Dayanışma

Sosyal dayanışma ve yardımlaşma Bir toplumda bulunan fertlerin veya belli grupların içinde buldukları toplumun birliğini ve bütünlüğünü korumak ve dışarıdan gelecek saldırılara karşı aynı amaç doğrultusunda birlikte hareket ederek mücadele etme olarak tanımlanmaktadır.⁸⁶

Dayanışma toplumumuzda çoğunlukla aile, akrabalık ve komşuluk ilişkileri çerçevesinde tezahür etmektedir. Kentlerde akrabalar arasındaki ilişki daha çok kardeş ağırlıklı bir merkez oluşturur, kadın kendi kardeşleri ile erkek kendi kardeşleri ile daha çok iletişim içerisindedir. Zamanla erkek kadının kardeşleri ve kadın erkeğin kardeşleri ile görüşmeleri ve ilişkileri giderek çoğalır ve gelişir. Yapılan bir araştırma da “gecekonducuların para sıkıntısından devlet dairesindeki işinin çözümüne, iş bulmasından ev kurmasına, evlenmesinden manevi desteğine kadar kendisine yardım edecek birçok akrabanın bulunduğu görülmüştür. Gecekondu cazibelerinden biri de

⁸⁶ Kalaycıoğlu, Sibel, Duduhacıoğlu, Başak, Karaçalı, Halil, Beyaz, Dilek Mekanda Değişim Algılanması Ankara Dikmen Vadisi, kentsel Dönüşümü, VI Ulusal Sosyoloji Kongresi, Bildiri Kitabı 2009, s.898.

bu tür hemşeri ve akrabaların olduğu görülmektedir. (Ayata ve Ayata 1996:76) yine yapılan araştırmalarda kentsel dönüşüm sonrası geçilen apartman hayatında da hak sahipleri bu bölgede oturmaya devam etmişlerdir.

Hak sahipleri ve yeni gelen kiracılar akraba hemşeri gibi kentsel dönüşüm öncesinde olduğu gibi kentsel dönüşüm sonrasında da bir arada oturmaya devam etmişlerdir. Bu da yakın akraba ilişkilerin kentsel dönüşüm sonrası da devam ettiği saptanmıştır.⁸⁷

Yapılan başka bir araştırmada kentsel dönüşüm sonrasında akraba ve hemşeri ilişkilerinin zayıfladığı, apartman hayatının yabancılaşmaya neden olduğu saptanmıştır.⁸⁸

2.5. KENTSEL DÖNÜŞÜM VE YAŞAM KALİTESİ

İnsanların yaşam kalitesini ekonomik, çevresel ve kültürel faktörlerin yanı sıra yaşadığı fiziksel alan olan köy kasaba veya kentlerin fiziki koşulları ile mekânsal karakteristikleri de etkilemektedir. Kentteki yerleşim düzeni estetik, nüfus yoğunluğu, ulaşım, temel hizmetlerden yararlanabilme, kamu hizmetlerinden faydalanabilme, yaşam kalitesini etkilemektedir. 1990 yıllardan itibaren “yaşam kalitesi” kavramı sosyologlar tarafından kullanılmaya başlanmıştır. Kentsel yaşam kalitesi 1960’larda sosyal Göstergeler hareketi içinde ortaya çıkmıştır. Ekonomik ve sosyal iyilik ile bireysel ve toplumsal iyilik arasındaki ilişkilere dair varsayımları sorgulamayı hedeflemiştir. Burada söz konusu olan şey kalite, hem doğal hem de yapılı çevre özellikleri ile ilgilidir.

Kentsel yaşam kalitesi, kişinin yaşam kalitesinin de belirleyicilerindedir. Sağlıklı bir kent yapısında ekonomik, kültürel, çevresel, toplumsal ve siyasal ihtiyaçların karşılanması ve bunların birer hak olarak görülüp uygulanması gerekmektedir. Kentsel yaşam kalitesi çağdaş bir biçimde uygulanması, korunması

⁸⁷ A.e. s.899.

⁸⁸ Kahraman, Ezgi, Kentsel Dönüşümün Kentsel Entegrasyon Üzerindeki Etkileri, 2012 KBAM 3. Sempozyumu , 6-7 Aralık 2012, (Sempozyum bildiri kitabı)

ve geliştirilmesi gerektiği gibi kentli hakların hepsine de uygulanması gerekmektedir.

89

Kentsel dönüşüm uygulamaları sonucunda kentsel dönüşüme tabi yerlerde yaşayanların yaşam standardı eskisine göre yükselmektedir. Yaşam tarzındaki değişiklikler ile konut memnuniyeti ayrı başlıklar halinde incelenecektir.

2.6. KENTSEL DÖNÜŞÜM VE YAŞAM TARZINDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

- Dönüşüm alanlarının yaşayan insanların alıştikları yaşam alanlarından ayrılması, devam eden gelen yaşam tarzlarının ve kazanç yollarının sona ermesi ya da değişmesine yol açmaktadır.

- Gelir seviyesi düşük olan insanların kentin uzağında daha önce hiç alışık olmadıkları bir yaşam alanına sokulmasıyla onların iş imkânları ile sosyal ve kültürel çevreleriyle, mekânsal alışkanlıklarıyla ilişkilerinin kopması riski oluşmuştur.

- Dar gelirli grubun uzun bir süre düzenli olarak konut ödemesi yapmaları Türkiye şartlarında zor görünmektedir.

- İnsanlar yeni konutlarında daha modern bir hayat yaşamaya zorlanmakta bunun doğal sonucu olarak ta geçim sıkıntısı çekmektedirler.

- Kentsel dönüşüm yapılacak alanın sosyo-kültürel ve sosyo-ekonomik yapısına göre alternatif modellerin üretilmesi zorunluluğu ortaya çıkmaktadır.⁹⁰

- Kentsel dönüşüm fiziki olarak algılanıp sosyal boyutu göz ardı edildiğın de eski mahallelerde yeni sakinler alışkanlık yaptıkları suçları işlemeye devam etmektedirler

⁸⁹ Görün, Mustafa, Kara, Mustafa, “Kentsel Dönüşüm ve Sosyal Girişimcilik Bağlamında Türkiye de Kentsel Yaşam Kalitesinin Artırılması,” Yönetim Bilimleri Dergisi, Cilt:8, S, 2, 2010, s.142-144.

⁹⁰ Ertaş, Mehmet, kentsel dönüşüm Çalışmalarında Sosyal Boyutun İncelenmesi Ankara ve Londra örnekleri, Selçuk Üniversitesi, teknik Online Dergisi Cilt 10, Sayı 2011, s. 16.

- Yeni konut alanlarına taşınan insanlar önceki yaşam tarzlarını devam ettirmek istemektedirler. Eski komşuluk ilişkilerinin bittiğini ve onun özlemini duyduklarını belirtmektedirler.

- Dönüşüm sonrası aynı sokakta yaşayan sakinler işyerlerinin çoğalması ve sokağın yoğunlaşmasıyla mahremiyetin ortadan kaldığını belirtmişlerdir. Yine sokakta artan yoğunluk nedeniyle hırsızlık, saldırı gibi suçların arttığı belirtilmiştir.

Kentsel dönüşüm toplu konut sisteminde apartmanlarda eski mahalle hayatının sıkıştırılmış bir biçiminin devam ettiğini savunanlar vardır. Bu sava göre kişilerin mahalle hayatı daha küçük ölçekli apartmanın sınırlarına hapsolünmüştür. Eski bahçesi giriş, sokak boşlukları merdiven boşluğu, mahalle sınırları da apartman çıkış kapısı olmuştur. Küçülen bu ölçekteki yaşamda sosyal ilişkiler de aynı oranda küçülmüş zayıflamış ve çözülmüştür. Eski bahçe ve avlu giriş olmuş buradan dışarıya bakmak bir tanıdıkla göz göze gelmek bakmak selamlaşmak imkânsız hale gelmiştir. Merdiven boşluğu eski sokak olmuş beraber sokağı temizleme, sohbet etme imkânı ortadan kalkmıştır. Mahallenin girişi ağartman kapısı olmuş mekânlar küçüldüğü gibi mekânın anlamları da boşalmıştır. İnsanlar buralarda karşılaştıklarında selamlaşmak, konuşmak sohbet etmek, hal hatır sormak yerine gözlerini tavana, ayakkabılarına bir başka köşeye çevirerek oraya buraya kaçırmaktadırlar.⁹¹

Kalaycıoğlu, Giddens'in (1998) Modernliğin sonuçları isimli kitabında Modern kurumların doğası ve dinamikliğine yönelik olarak üç saptamasından bahsetmektedir. Bunlar mekân ve zamanın dönüşümü, mekânın kapitalizm tarafından altyapıya indirgenmesi ve soyut bir sistem haline getirilmesi şeklinde olduğunu belirtmiştir. Zaman ve mekânın boşaltılması ile toplumsal etkinlikler yerel alışkanlıklar ve deneyimlerin getirdiği kısıtlamalardan kurtulur. Zaman ve mekân birbirinden yerelde ayrıldığı takdirde her zaman ve her yerde her zaman istenildiği şekilde kurulabilir, bölümlenebilir. Bu durumda olay ve nesnelerin içinde buldukları zaman ve yerle ilişkisi kalmaz. Mekânın içinde bulunduğu yer ile olan ilişkisinden koptuktan sonra soyut bir alan haline gelir. Piyasa ekonomisinin değişen

91 Özden, Kemal, Kentleşme Yazıları kentsel Kuramlar ve Kentleşme Politikaları, Ankara, 2013, s. 51-52.

koşullarına uygun olarak sürekli dönüşmesine ve bazen de yıkılıp tekrar yeniden kurulmasına imkân tanır. Bu da kentsel dönüşüm ile gerçekleşir.⁹²

Yine Kalaycıoğlu, Hiller ve Hanson (1984), toplumsallığı fiziksel kurguya bağlayarak insanların bir araya gelmesinde fiziksel mekânın önemli bir rolü olduğunu, mekân kurgusunun sosyal katmanda ve gündelik yaşamda insanların birbiriyle karşılaşmasında önemli bir etkiye sahip olduğunu her olayın mekânsal ve zamansal olarak bulunduğu coğrafyanın karakteristikleri ile sınırlı olduğunu savunduğunu belirtmiştir.⁹³ Feld ve Basso' ya (1996) göre mekân kurgulanmış bir olgu olarak görülmekte mekân insanlar tarafından yorumlanması, anlatılması, algılanması, hissedilmesi ve hayal edilmesi ile oluşur. İnsanlar ve mekânlar arasındaki duygusal bağın oluşumu mekânın fiziksel gerçekliğiyle insanların ona yükledikleri anlamı bir araya getirmektedir. İnsanların anlam ve değerler yükledikleri mekândan kopması, kişisel ve kolektif kimlik ve hafıza açısından tahrip edici sonuçlara sahiptir. Ankara dikmen vadisinde yapılan araştırma sonucu bu tartışmaları destekler niteliktedir.⁹⁴

Yapılan bir araştırma ile kentsel dönüşüm pratiğinin insan ve mekân üzerinde etkisi incelenmiştir. Yapılan bu inceleme daha çok Ankara'da yapılan kentsel dönüşüm alanlarında yapılmıştır. (Dikmen Vadisi ve Portakal Çiçeği kentsel dönüşümleri)

Burada yaşayan insanların şu anda oturdukları yeni dairelerden memnuniyeti bakımından oturdukları dairelerin kendi istedikleri gibi yorumlayanlar (% 70,4), idare eder diyenler, (%18,5), hayır diyenler (% 11) genel memnuniyet bakımından olumlu sonuç çıkmıştır.

Kentsel dönüşüm sonrası şimdiki evin olumlu yönleri sorusuna, Konforu iyi diyen 40 yaş ve altı (%57) iken 61 yaş ve üstü sadece (% 20)'lik bir orandır.

⁹² Kalaycıoğlu, Sibel, ve diğr. A.e. s. 899.

⁹³ Kalaycıoğlu, Ae, s. 899.

⁹⁴ Kalaycıoğlu, Ae, s. 900.

Sosyal Yaşam sorusuna 40 yaş altı apartman dairesinde yaşamı “sosyal olarak” olumsuz bulmakta iken ileri yaşlarda daha çok bahçe olmaması olumsuzluk nedeni olarak belirtilmiştir.

“Mahallenin eski halimi şimdiki halimi daha iyi sorusuna çoğunlukla oturulan evin “daha sağlam” “daha konforlu” olduğu daha azınlık bir kısım ise “daha kötü” “toplu sistem” diyerek “toplu konut sisteminden” şikâyet etmişlerdir.

Eski komşuluk ilişkileri ile yeni komşuluk ilişkileri sorulduğunda katılımcıların (% 63) eski komşuluk ilişkilerinin daha iyi olduğunu belirtmişlerdir.

Katılımcılara apartmanlarında ya da oturdukları sokaktakilerle kurdukları ilişkilerin niteliği sorulduğunda gecekondulu zamanında daha fazla kimse ile görüşüldüğü, kentsel dönüşüm sonrası fiziki yapının ilişkileri olumsuz etkilediği tespit edilmiştir.

Yapılan araştırma sonucunda gecekondulardan apartmanlara taşınanların memnuniyeti genel olarak olumlu olmakla beraber özellikle kadınlar kentsel dönüşümden daha fazla memnundur. Bunun sebebi ise evlerin durumu ve altyapı hizmetlerindeki kaliteden kaynaklanmaktadır. Buna karşın mahalle sakinleri kadınlar apartmanları komşuluk ilişkileri ve ortak aktiviteler açısından yetersiz bulmaktadırlar, “birlikte çay içme, pilav pişirme, tarhana yapma, turşu kurma vb.” aktivitelerle özlemin olduğu tespit edilmiştir.⁹⁵

Ankara Dikmen bölgesinde yapılan bir alan çalışmasına göre Mürsel, Uluç – Malazgirt Mahalleleri’nde halen gecekondularda yaşayanlardan ve Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Proje Alanında yaşayan eski gecekondulular arasından 50 kişilik bir grup örnekleminde derinlemesine görüşmeler yöntemi ile yapılan çalışmada, farklı fiziksel ve mekânlarda yaşayanların kentsel entegrasyonu nasıl ve hangi farklılıklarla tanımladıkları ortaya konulmuş kentsel uyum seviyelerindeki farklılıklar belirlenmiştir. Kentsel dönüşüm ile gerçekleştirilen fiziksel iyileşmenin kentsel entegrasyonu da değişik boyutlarda iyileştirdiği tespit edilmiştir.⁹⁶

⁹⁵ Kalaycıoğlu, Ae, s, 903- 905.

⁹⁶ Kahraman, Ezgi, 6-7 Aralık 2012, (Sempozyum bildiri kitabı)

Türkiye’de kentsel uyum süreci kırdan kente göç sürecinin başlamasıyla gündeme gelmiştir. Zaman içerisinde fiziksel, ekonomik, politik ve sosyolojik gelişmelerle değişikliğe uğramıştır. İlk önce aile reisi, iş bulma maksadıyla kente gelmesiyle başlayan süreç belli düzen kurulmasından sonra ailenin tamamının gelmesiyle devam etmiştir. Gelen aileler daha çok kentin dezavantajlı bölümlerinde kendilerine barınmak için derme çatma altyapı yetersizliği bulunan bölgelere kendi imkânları ile yerleşmişlerdir. Kentin bitişik yerlerine yakın kurulan bu dezavantajlı bölge kentin sağlık eğitim hukuk rekreasyon ve kültür kurumlarını kullanım miktarı kentle entegre olmanın ölçütü kabul edilmiştir. Kent soylularının tercih etmedikleri alanlarda düşük ücretlerle istihdam edilmeleri ile ekonomik boyutta kente entegre olmanın ilk adımı atılmış olmaktadır. Yine (Kahraman’ın 2012) değişik görüşlerden Aktardığı gibi fiziksel görüntü, hijyen ve beslenme gibi alışkanlıkları da kent yerlileri ile uyum ölçüsünde kente entegrasyonda birer başarı ölçütü olarak kabul edilmiştir.

1970’ler kentte kırsal nüfusun ve gecekondular sayısının artışı sonucu gecekondular barınmanın yanında gelir elde etmenin bir aracı olarak görülmeye başlanmıştır. Gecekondular sahipleri gecekondularını kırdan kente sonradan göç edenlere satılacak ve kiraya verilecek birer getirim aracı olarak kullanmışlardır. Bu yıllarda kırsaldan göç edenlerin memleketleri ile ilişkilerini devam ettirmeleri, kentteki iş yaşamına katılmaları, tiyatro ve sinema gibi kültürel faaliyetleri takip etme, kentin tarihi hakkında bilgi sahibi olma, kentteki geleceklerine kara verme mekanizmalarına katılma çabaları. Çocuklarının gelecek beklentilerine sahip olmaları kır kökeninin fiziksel mekânındaki iyileşmenin etkili olduğu ileri sürülmüştür.⁹⁷

1980’li yıllar gecekondular alanlarında kutuplaşmaların yaşandığı, işsizliğin yoksulluk ve dışlanmanın yaşandığı yıllar olmuştur. Bu dönemde 2981 sayılı imar planları gecekondular dönüşümü bakımından önemli dönüm noktası olmuştur. Gecekondular bölgesinde yüksek katlı yapılaşmaya izin veren ve af çıkaran uygulamalar sonucunda gecekondular bölgelerinin sahiplerinin ekonomik olarak güçlendiği dönemler olmuştur. Kentlerin merkezlerinde kalan bu gecekondular sahipleri

⁹⁷ Kahraman, Zerrin Ezgi, Ae, (Sempozyum bildiri kitabı 2012)

kültürel değerleri ve siyasi kararlarıyla kent yaşantısını önemli ölçüde etkiler pozisyonuna kavuşmuşlardır.⁹⁸

1980'li yıllardan sonra gecekondu bölgesinde başlayan kentsel dönüşüm projeleri TOKİ'nin uygulamaları ile gecekondu dönüşümü ülkenin tüm bölgelerine yayılmasını sağlamıştır. Uygun koşullarda gecekonduyu yasal mülk haline getiren bu uygulamalar şehircilik bakımından eleştirilere maruz kalmıştır. Süreç içerisinde gecekondu hak sahipleri ve kiracıların profillerinde çeşitlenme kent mekânında da heterojen ihtiyaçlara ve alışlagelen yaşantıya karşılık gelmesi gerekliliği doğmuştur. Bu gereklilik ise kentsel dönüşüm ile kentsel entegrasyonun aynı boylam üzerinde tartışılmasını gerekli kılmıştır.⁹⁹

Ankara Dikmen bölgesinde yukarıda belirtilen alan çalışmasında fiziksel boyutta yapılan araştırmada kentsel entegrasyon, apartman dairesinde yaşamak; Ayrancı, Çankaya ve Balgat gibi semtlerde yaşamak ve kentin önemli tarihi kültürel ve alışveriş mekânları hakkında bilgi sahibi olmak ölçütlerini içermektedir. Bireysel boyutta ise şehirliler gibi giyinmek, konuşma şivesini düzeltmiş olmak; aile, akrabalar ve komşularla bağımsız kendi kararlarını alabilmek, nazik davranmak, hijyen alışkanlıklarının iyileşmesi yer almıştır. Bu ölçütlerle farklı fiziksel mekânlar olan Mürsel Uluç- Malazgirt Mahallelerinde ve Dikmen Vadisi Proje alanında yaşayan kır kökenli kişilerin en ez ve en fazla kentsel uyum algısal ölçütlerin gecekondu alanlarını temsil eden Mürsel Uluç- Malazgirt Mahallelerinde şehirliler gibi giyinmek (%76), üniversite mezunu olmak(% 64), konuşma şivesini düzeltmek (% 56), nazik davranmak (% 56) ve kentin eğitim hizmetlerini kullanmak (% 52), olduğu kentsel dönüşümü temsil eden Dikmen Vadisi Proje alanında ise şehirliler gibi giyinmek (% 76), konuşma şivesini düzeltmek (% 60) ve nazik davranmak (%52)kentte en az 5-6 senedir yaşıyor olmak (% 52) olduğu ortaya çıkmaktadır. “Yapılan bu araştırmalar sonucunda kentsel uyum tanımları gecekondu ve gecekondudan dönmüş alanlarda benzerlik ve farklılıklar göstermektedir Her iki alanda da öne çıkan ölçütler bireysel özelliklerde değişim ve adaptasyona işaret etmektedir. Diğer yandan gecekonduda yaşayanlar için önemli ekonomik ve kültürel

⁹⁸ Kahraman, Ae. (Sempozyum bildiri kitabı 2012)

⁹⁹ Kahraman Ae.

dönüşüm alanlarında yaşayanlar için o kadar da önemli değildir. Dönüşüm alanında yaşayan eski gecekonduların uzun zamandır kentin yasal ve fiziksel dokusunda yaşamaları. Üst gelir grupları ile yaşamaları, üst gelir gruplarıyla aynı fiziksel olarak daha iyi bir kent parçasında yaşıyor olmaları. Ekonomik ve eğitim olarak gecekonduya göre daha ileri seviyelerde olmaları, kırla olan ilişkilerini zaman içerisinde azaltmış olmaları ve daha uzun süredir kentsel uyum sürecinin içinde bulunuyor olmaları, olabileceği savunulmuştur.”¹⁰⁰

2.7. KENTSEL DÖNÜŞÜM VE KONUT MEMNUNİYETİ

Bu başlıkta Türkiye'nin değişik yerlerinde yapılan kentsel dönüşüm uygulamaları sonrası çöküntü alanı sakinlerinin görüşleri, memnuniyetleri ve şikâyetleri incelenecektir.

Bursa Doğan Bey, kentsel dönüşümü sonrası dönüşüm alanı sakinleri birçok sorunla karşı karşıya kalmışlardır. Karşılaştıkları onlarca sorunların üstesinden gelmek için Doğanbey Kentsel Dönüşüm Bölgesi Yardımlaşma, Dayanışma ve Kültür Derneği gibi dernekler kurmuşlardır.

Dernek yetkilileri ile yapılan görüşmelerde sorunlarından bazılarının şunlar olduğunu belirtmişlerdir.

- Dönüşüm öncesi, yerel yönetimlerce vaat edilen kira bedellerinin kendilerine ödenmediği.
- Yine dönüşüm öncesi görüşmelerde ödenmesi kararlaştırılan enkaz bedellerinin kendilerine ödenmediği.
- Konut teslim sürelerinin 2007 yılında başlaması ve 18 ay gibi bir zamanda teslim edileceği söylenilmesine rağmen aradan altı yıldır teslim edilmeyen konutların bulunduğu belirtilmiştir.

¹⁰⁰ Kahraman, Ae. (Sempozyum bildiri kitabı 2012)

- Yapılan yeni konutları önemli bir kısmı yapılmış olduğu halde hak sahiplerine yerleri dahi gösterilmemiştir.

- Dönüşüm öncesi yapılan anlaşmaların aksine bir kısım mal sahiplerine borçlar çıkartılmıştır.

- Yine dönüşüm öncesi uygulanacak proje daha doğrusu mülk sahiplerine gösterilen ve analaşma yapılan maksimum 13 katlı projenin aksine başka bir proje uygulanmış olup 23 kat yapılmıştır. Yapılan fazla katlardan eski mülk sahiplerine pay verilmemiş olup bu hususta çok sayıda dava açılmış bulunmaktadır.

- Mülk sahiplerine gösterilen tip projeler uyulmamış 30 tip daire imalatı yapılmıştır. Yapılan bu değişik tip projeler nedeniyle hak sahiplerine ödeme yapılmamıştır.

- Yapılan yeni konutlardaki işçilikler çok kötü yapılmış bu tür ayıpların giderilmesi hususunda muhatap bulamadıklarından yakınmaktadırlar.

- Bir başka problem ise yeni konutların tapularının eski mülk sahibi ve yani hak sahibi olanlara tapularının çıkartılarak verilemeyişidir. Tapuların çıkmaması nedeniyle Bankalarca kredi kullanılamamakta bunun doğal sonucu olarak mülk sahipleri konutlarını satmakta güçlük çekmektedirler.¹⁰¹

Yine Ankara ve Diyarbakır'da da yapılan değişik yerlerdeki kentsel dönüşüm sonrası yeni konutlara taşınan site sakinlerinin memnuniyetleri ile ilgili birkaç örnek;

“Meryem K. Ben 5 yıldır TOKİ bloklarında oturuyorum. Burasını çok güzel yaptılar. Site içerisinde oldukça düzenli bir yer oldu. Önceden gece kondu evlerinde tozun içerisinde oturuyorduk. Ben yaşlandım 67 yaşıma geldim. Soba yakmakta zorlanıyordum. Şimdi böyle bir derdim yok. Eve odun kömür pisliği girmiyor. Kül dökülmüyor. Çok rahatım. Buradaki tek sorun şu; binalar yenilendi ama insanlar yenilenmedi. Düşünce aynı düşünce. Yaşantı, aynı yaşantı. Bazıları ise gece konduğa kalırken aylık giderim en fazla 150 liraydı. Buraya taşındığımız günden

101 Doğanbey Kentsel Könuşüm Bölgesi Yardımlaşma, Dayanışma ve Kültür Derneği'nden alınmıştır. 2013.

itibaren geçinmekte zorlanıyoruz. Tabi burasızında rahatlığı var. Gece konduğa soba derdi, odun kömür derdi vardı. Ya evin çatısı akıyordu ya lağım patlıyordu. Çok sağlıksız bir ortamda yaşıyorduk. Bu açıdan bakıldığında Toka evleri bizim ve çocuklarımız için iyi oldu.”

“Lale A. Burada ödememiz çok. 400 TL kira. 60 lira aidat. Doğalgazı, elektriği, suyu derken elde avuçta bir şey kalmıyor. Eşim işsiz. Ben 600 TL. Aylıkla çalışıyorum burada nasıl geçineyim. Çok zorlanıyoruz. Gece konduğa ben aylık 80 lira kira ödüyordum. Başka bir masrafım yoktu. Gecekonduklarda nasıl yaşıyorsa burada da öyle yaşamaya çalışılıyor. Geçenlerde apartmanda ne kadar ayakkabı var hepsini toplamışlar. Milletın ayakkabıları çalınıyor. Yani insanların zihniyeti değişmedikten sonra yeni apartmanlarda yaşamaları hiçbir şeyi değiştirmiyor”

“Haydar Altın, Bence gecekondu daha iyiydi. Şimdi buraya taşındık ama burası lüks. Çünkü biz gecekondu da odun kömür buldukça yakıyorduk. Ama burada doğalgaz var. Mecbur yakmak zorundayız ve buna gücümüz yetmiyor. Paramız olmayınca elektrik de doğalgaz da kesiliyor. Ayrıca apartmanda her ay aidat veriyoruz. Bizim gecekondu da böyle bir derdimiz yoktu. Bir de burada kimse kimseyi tanımıyor. Oturduğunuz kattakileri tanıyorsun başka da kimseyi tanımıyorsun. Ama eski mahallemizdeyken böyle değildi. Herkesi tanıyorduk. Komşuluk ilişkilerimiz daha samimiydi. Yani burası hiç mi güzel değil? Güzel yanları da var tabi ki. Temizlik ve düzen yönünden çok iyi”. (Söyleşi: Hasan DORUK)¹⁰²

Kentsel dönüşüm sonrası kullanıcıların aynı sokağı isteyip istemedikleri ve sokağı dönüşüm aşamasında yaşayıp yaşamadıkları sorusuna katılımcılar, “*Ankete katılan kullanıcıların %59’u kiracı, %41’i ev sahibidir. Konut kullanıcılarına, ideal bir konutun nerede olması gerektiği sorulduğunda büyük bir çoğunluğun işe ve kent merkezine yakın bir yerde, %33’nün ise prestiji yüksek bir semtte ve %11’nin ise manzaralı bir yerde oturmak istedikleri belirlenmiştir. Sokak sakinlerinin %67’si Ofis camii sokağı, işe ve kent merkezine yakın bir yer olduğu için seçtiklerini*

102 Türkiye’de Çevre Şehir Dergisi, Mart 2013 Sayı: 15.

belirtmişlerdir. Böylelikle kullanıcıların hayalindeki konut yeri ile şu an ikamet ettikleri yer seçimi arasında bir uyum olduğu saptanmıştır” (Göksu,2002)¹⁰³

Konut Kullanıcısının Dönüşüm Sonrası Memnuniyet Değerlendirmesinin de konut sakinleri önceki gibi sokağın iyi bir semt olduğunu ancak %44 lük bir kesimin dönüşümden memnun olmadıklarını belirtmişlerdir.

Sokağın düzenlenmesi sonucu oluşan yoğunluk sakinler tarafından olumsuz bulunmuş mahremiyet noktasında menfi etkisinin olduğunu savunmuşlardır. Yine otopark, manzara ve komşuluk ilişkileri yönünden memnun olmakla beraber işyeri ve sosyal mekânların çoğalmasıyla eve ve arabaya eşya taşıma da memnuniyetsizlikler olduğu tespit edilmiştir.

Yeni haliyle sokağın çocuklar için yeterli oyun alanı olmadığı ve güvenli bulunmadığından çocuklar evler ve balkonlarda oynamak zorunda kalmışlardır. Dönüşümün başlangıcında sokak sakinleri dönüşümü olumlu bulmuş ve yine işyerlerinin sayısının çoğalmasıyla sokakta hırsızlık, saldırı vb olaylara zemin hazırladığı için bu tür suçların arttığını belirtmişlerdir.¹⁰⁴

Denizli Bağirsak Deresi Kentsel dönüşüm Araştırmasında blokların her birinde 32 dairenin yer aldığı 8 katlı binalarından oluşan 1534 konut engebeli bir arazi üzerinde kurulu TOKİ konutlarında oturanlar arasında yapılan araştırmada, buraların sakinleri ile görüşmeler yapılmıştır. Yapılan görüşmelerde binaların kötü malzeme kullanıldığı ve kötü bir işçilik yapılması nedeniyle binaların zaman zaman çatladığı bu çatlakların üstünkörü bir şekilde kapatıldığı, kısaca inşaat kalitesinden memnun olmadıkları görülmüştür. Yine sakinlerden büyük bir kısmı müstakil evde yaşamaya alıştıkları ancak apartmanda yaşamaya mecbur bırakıldıkları belirtilmiştir.¹⁰⁵

103 Aykal, Demet, Murt, Özgür, Korkmaz, Mahir, Acar, Bahar, Kentsel

Dönüşüm Yaklaşımında Kullanıcı Memnuniyet analizi D.Ü.Ziya Gökalp Eğitim Fakültesi Dergisi 8, 95-111 (2007) s.100.

104 Ae, s,100.

105 İçli, Gönül, “kentsel Dönüşüme ilişkin Sosyolojik Bir Değerlendirme” Sosyal ve Beşeri İlimler Dergisi, Cilt:3No: 1, 2011, s.50.

Yapılan TOKİ konutları şehir merkezinden uzak yeterli ulaşım imkânları bulunmadığından özellikle gece belli saatten sonra toplu taşıma aracı bulunmadığı ve şehirlerden izole edilmiş hissetmektedirler. Yine sakinler müstakil evlerinin bulunduğu eski mahallelerde bahçelerinde bitkiler yetiştirmekte ve hatta eski mahallelerinde köhne yapılarda koyun keçi gibi ekonomik olarak yaralandıkları birkaç evcil hayvan besledikleri, yeni konutlarda bu imkândan yararlanamadıkları saptanmıştır. Yeni konutlarının bahçelerinde birlikte oturup birlikte üretim yapamadıkları yeni evlerinin bahçelerine hiçbir şey ekemediklerinden şikâyet etmişlerdir. Yeni konutların bulunduğu alanlarda yeterli sosyal ve ihtiyaçlarını karşılayacak nitelikte ticari alanların mevcut olmamasından da şikâyetçi olmuşlardır.

Sakinlerin çoğunun düzenli bir geliri olmaması nedeniyle konutların ısınma ve bakım masraflarının da ödeme güçleri ile orantılı olduğu. Yoksul ve dar gelirli kesimlerin barınma sorunlarına çözüm olarak öne sürülen toplu konutlar kent yoksulluklarına çare olmak yerine daha da ağır bir biçimde yoksulluğun yeniden üretildiği alan haline dönüştüğü ve daha da katmanlaştığı tespit edilmiştir.¹⁰⁶

Yapılan başka bir araştırmada kentsel dönüşümün hak sahibi hane halklarının yaşantısında değişimi ifade eden en belirgin unsurlar şunlardır. Çalışmaya katılan hane halklarının (%83) ü komşuluk ilişkilerinin zayıfladığını, (% 80)i dış mekân kullanımının azaldığını, (% 67) si sağlık bilgisi alışkanlıklarının olumlu yönde geliştiği, (%59) u konut içinde geçirilen zamanın arttığı, (% 43) ‘ü kırsal alışkanlıkların azaldığını yabancılaştırmanın yaşandığını belirtmişlerdir. Yaşantılarının kentsel dönüşümle birlikte değiştiğini ifade eden grubun % 94 olduğu, bu değişimin olumlu yönde oluştuğunu belirtenlerin oranı % 22 ile sınırlı kaldığı, olumsuz yönde bir değişim yaşandığını ifade edenlerin % 37 olduğu % 41 ise değişimin hem olumlu hem de olumsuz yönlerinin olduğunu beyan etmişlerdir.¹⁰⁷

¹⁰⁶ İçli, A.e, s.5.

¹⁰⁷Kahraman, Zerrin Ezgi, Ae (2012 Makale Konferans Bildiri Kitabı)

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

KENTSEL DÖNÜŞÜM NEDENİYLE ORTAYA ÇIKABİLECEK HUKUKİ SORUNLAR

3.1. KENTSEL DÖNÜŞÜM MEVZUATININ İNCELENMESİ

3.1.1. Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun

6306 sayılı Afet riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi hakkındaki Kanun, her ne kadar kamuoyunda “KENTSEL DÖNÜŞÜM” yasası olarak algılanmakta ise de ülkemizde meydana gelme ihtimali yüksek olan afetlere özellikle deprem sonucu meydana gelebilecek can ve mal kaybını en aza indirmek, sağlıklı ve güvenli yaşam çevreleri oluşturmak maksadıyla çıkartılmış bir kanundur.

Kamuoyunda “kentsel dönüşüm kanunu” olarak algılanan ve kentsel dönüşüm kurallarını da düzenleyen bu kanun ileride sırası geldikçe daha teferruatlı bir şekilde incelenecektir. Şimdilik. Söz konusu kanunun amacı incelenecektir.

Amaç;

“6306 Sayılı Kanun MADDE 1- (1) 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.”

Düzenleme yapılan bu kanunla öncelikle deprem olmakla birlikte, yangın, sel, heyelan vb. tabii afetler sonucunda meydana gelmesi muhtemel can ve mal kaybının önlenmesi. Afet tehdidi altında bulunan ancak risk oluşturan yapıların bulunduğu

arsa ve arazilerin sağlıklı, güvenli sürdürülebilir yaşam alanları oluşturmak üzere iyileştirme, tasfiye ve yenileme yapılmasına ilişkin usul ve esasları düzenlemektedir.

3.1.2. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname

Amaç ve Kapsam,

644 sayılı KHK MADDE 1- “Bu kanun Hükmünde Kararnamenin amacı: Çevre ve şehircilik Bakanlığı'nın Kuruluş Görev, yetki ve sorumluluklarını düzenlemektir.”

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı; ülkemizde sanayileşme ve buna bağlı olarak kırsaldan kentlere çok hızlı ve plansız gelişen iç göç hareketler nedeniyle meydana gelen konut sorununun planlı bir şekilde giderilemeyerek çarpık şehirleşme oluşması. Oluşan çarpık şehirleşme ve çöküntü alanlarının dönüştürülmesi ve doğal afet riskleri sonucunda meydana gelecek can ve mal kayıplarını önüne geçebilmek için kurulmuştur. Nitekim çevre ve şehircilik Bakanlığı misyonunu; *“Hayat kalitesi yüksek şehirler ve sürdürülebilir çevreyi temin etmek üzere planlama, yapım, dönüşüm ve çevre yönetimine ilişkin iş ve işlemleri düzenleyici, katılımcı ve çözüm odaklı bir anlayışla yapmak”* olarak açıklamıştır.¹⁰⁸

3.1.3. İmar Kanunu

3194 sayılı İmar Kanunu MADDE 1- *“Bu kanun yerleşim yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların; plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak amacıyla düzenlenmiştir.”* , MADDE 2- *“Belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında kalan yerlerde yapılacak planlar ile inşa edilecek resmi ve özel bütün yapılar bu kanun hükmüne tabidir.”* denilmektedir.

Ülkemizde yapılaşmanın alt yapısını oluşturan düzenlemelerin başında gelen İmar Kanunu Belediye mücavir alanlarının içinde ve dışında yapılan tüm yapılaşmaların, planlı, fen ve çevre şartlarına uygun olarak yapılmasının

¹⁰⁸ <http://www.csb.gov.tr> 2013.

sağlanmasına yönelik bir kanuni düzenlemedir. “Kentsel Dönüşüm” plan ve uygulamalarında doğrudan ve dolaylı olarak mutlaka İmar kanunu ile ilinti sağlanmaktadır.

Bununla beraber 6306 sayılı Afet riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi hakkındaki Kanun, MADDE 9- “ *Bu Kanun uyarınca yapılacak olan planlar, 3.5.1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununda ve imara ilişkin hükümler ihtiva eden özel kanunlar da dâhil olmak üzere diğer mevzuatta belirtilen kısıtlamalara tabi değildir. Bu Kanuna tabi riskli yapılar, riskli alanlar ve rezerv yapı alanları hakkında 7269 sayılı Kanunun uygulanıyor olması bu Kanunun uygulanmasına engel teşkil etmez*”. Denilmektedir. Burada imar kanunu ile kentsel dönüşüm kanunu olarak algılanan Afet riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi hakkındaki Kanun uyumlu hale getirilmiştir.

3.1.4. Kıyı Kanunu

3621 Sayılı Kıyı Kanunu MADDE 1- “*Bu kanun, deniz, tabii ve suni göl ve akarsu kıyıları ile bu yerlerin etkisinde olan ve devamı niteliğinde bulunan sahil şeritlerinin doğal ve kültürel özelliklerini gözeterek koruma ve toplum yararlanmasına açık kamu yararına kullanma esaslarını tespit etmek amacıyla düzenlenmiştir.*”

Ülkemizin üç tarafı denizlere çevrili olması ve özellikle deniz göl ve akarsu kenarlarında yoğun yerleşim yerlerinin bulunması ve bu yerleşim yerlerinin önemli bir kısmının da tarihi ve çöküntü haline gelmiş bulunması nedeniyle kentsel dönüşüm kavramı ile Kıyı Kanunu’nun doğrudan ilgisi bulunmaktadır. Kentsel dönüşüm uygulamalarında Kıyı Kanunu’nun düzenlemeleri uygulama alanı bulacaktır.

3.1.5. Gecekondu Kanunu

775 Sayılı Gecekondu Kanunu MADDE 1- “*Mevcut gecekonduların ıslahı, tasfiyesi, yeniden gecekondu yapımının önlenmesi ve bu amaçla alınması gereken tedbirler hakkında bu kanun hükümleri uygulanır.*” MADDE 2- “*Bu kanunda sözü geçen (Gecekondu) deyimini ile imar ve yapı işlerini düzenleyen mevzuata ve genel*

hükümlere bağlı kalınmaksızın kendisine ait olmayan arazi veya arsalar üzerinde sahibinin rızası alınmadan yapılan izinsiz yapılar kastedilmektedir.”

Kentsel Dönüşüm kavramını yukarıda açıklarken özellikle yerleşim alanlarında insan hayatı açısından risk oluşturan, çevreye uyumlu olmayan çalışma ve yaşama hayatını olumsuz yönde etkileyen alanların tarihi ve kültürel dokusu korunarak fen ve sanat normlarına uygun olarak yeniden yapılması yönünde projeler geliştirip ve bu projeler doğrultusunda uygulama yapılması olarak tanımlamıştık. Kentlerin çöküntü alanı haline gelmesinin önemli nedenlerinden biri de çöküntü alanlarının gecekondulaşmasıdır. Tek başına sebep olmamakla birlikte çarpık kentleşme tarihi ve kültürel alanların yok edilerek düzensiz yapılaşma ve bunun sonucunda bu alanların demografik ve sosyal olarak etkilenmesi sonucunda çöküntü haline gelmesinde gecekondulaşma çok önemli bir etkidir.

Bu alanların gerek ıslahı ve gerekse yeni gecekondulaşmasının önüne geçilebilmesi için Gecekondulaşma Kanunu kentsel dönüşüm amacına hizmet etmektedir.

3.1.6. 5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun

16.06.2005 tarih ve 5366 sayılı kanunla, 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 edilmesi, Bu bölgelerde konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturulması. Tabii afet risklerine karşı tedbirler alınması. Tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılması amaçlanmıştır.

Yine ayrıca bu kanunla yapılacak olan yenileme alanlarının tespiti, teknik altyapı ve yapısal standartlarının belirlenmesi, projelerinin oluşturulması, uygulama, örgütlenme, yönetim, denetim, katılım ve kullanımına ilişkin usul ve esaslar düzenlenmiştir.

3.1.7. 5393 Sayılı Belediye Kanunu Madde 73 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı

“Madde 73- (Değişik: 17.6.2010-5998/1 md.) Belediye, belediye meclisi kararıyla; konut alanları, sanayi alanları, ticaret alanları, teknoloji parkları, kamu hizmeti alanları, rekreasyon alanları ve her türlü sosyal donatı alanları oluşturmak. Eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek, kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak veya deprem riskine karşı tedbirler almak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir.

Bir alanın kentsel dönüşüm ve gelişim alanı olarak ilan edilebilmesi için yukarıda sayılan hususlardan birinin veya bir kaçının gerçekleşmesi ve bu alanın belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde bulunması şarttır. Ancak, kamunun mülkiyetinde veya kullanımında olan yerlerde kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı ilan edilebilmesi ve uygulama yapılabilmesi için ilgili belediyenin talebi ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığının teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca bu yönde karar alınması şarttır. Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı olarak ilan edilecek alanın; üzerinde yapı olan veya olmayan imarlı veya imarsız alanlar olması, yapı yükseklik ve yoğunluğunun belirlenmesi, alanın büyüklüğünün en az 5 en çok 500 hektar arasında olması, etaplar halinde yapılabilmesi hususlarının takdiri münhasıran belediye meclisinin yetkisindedir. Toplamı 5 hektardan az olmamak kaydı ile proje alanı ile ilişkili birden fazla yer tek bir dönüşüm alanı olarak belirlenebilir. Büyükşehir belediye ve mücavir alan sınırları içinde kentsel dönüşüm ve gelişim projesi alanı ilan etmeye büyükşehir belediyeleri yetkilidir. Büyükşehir belediye meclisince uygun görülmesi halinde ilçe belediyeleri kendi sınırları içinde kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir. Büyükşehir belediyeleri tarafından yapılacak kentsel dönüşüm ve gelişim projelerine ilişkin her ölçekteki imar planı, parselasyon planı, bina inşaat ruhsatı, yapı kullanma izni ve benzeri tüm imar işlemleri ve 3.5.1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununda belediyelere verilen yetkileri kullanmaya büyükşehir belediyeleri yetkilidir. Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında bulunan yapıların boşaltılması, yıkımı ve kamulaştırılmasında anlaşma yolu esastır. Kentsel dönüşüm ve gelişim projesi kapsamında bulunan gayrimenkul sahipleri ve belediye tarafından açılacak davalar, mahkemelerde öncelikle görüşülür ve karara bağlanır. Kentsel dönüşüm ve gelişim alanları içinde

yer alan eğitim ve sağlık alanları hariç kamuya ait gayrimenkuller harca esas değer üzerinden belediyelere devredilir. Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında yıkılarak yeniden yapılacak münferit yapılarda ilgili vergi, resim ve harçların dörtte biri alınır. Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarındaki gayrimenkul sahipleri. Bundan başka, 24.2.1984 tarihli ve 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanuna istinaden, hak sahibi olmuş kimselerle anlaşmaları halinde kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanında hakları verilir. 2981 sayılı Kanun kapsamına girmeyen gecekondu sahiplerine enkaz ve ağaç bedelleri verilir veya belediye imkânları ölçüsünde kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı dışında arsa veya konut satışı yapılabilir. Bu kapsamda bulunanlara Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile işbirliği yapılmak suretiyle konut satışı da yapılabilir. Enkaz ve ağaç bedelleri arsa veya konut bedellerinden mahsup edilir. Kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan edilen yerlerde belediyelere ait gayrimenkuller ile belediyelerin anlaşma sağladığı veya kamulaştırdıkları gayrimenkuller üzerindeki inşaatların tamamı belediyeler tarafından yapılır veya yaptırılır. Belediye ile anlaşma yapmayan veya belediyece kamulaştırılmasına gerek duyulmayan gayrimenkul sahiplerinden proje alanında kendilerine 3194 sayılı Kanunun 18 inci maddesine göre ayrı ada ve parselde imar hakkı verilmemiş olanlar kamulaştırmasız el atma davası açabilir.

Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında yapılacak alt yapı ve rekreasyon harcamaları, proje ortak gideri sayılır. Belediyelere ait inşaatların proje ortak giderleri belediyeler tarafından karşılanır. Kendilerine ayrı ada veya parsel tahsis edilen gayrimenkul sahipleri ile kamulaştırma dışı kalan gayrimenkul sahipleri, sahip oldukları inşaatın toplam metrekaresi oranında proje ortak giderlerine katılmak zorundadır. Proje ortak gideri ödenmeden inşaat ruhsatı, yapılan binalara yapı kullanma izni verilemez; su, doğalgaz ve elektrik bağlanamaz.

Dönüşüm alanı sınırı kesinleştiği tarihte, bu sınırlar içindeki gayrimenkullerin tapu kütüğünün beyanlar hanesine kaydedilmek üzere tapu Sicil müdürlüğüne, paftasında gösterilmek üzere kadastro müdürlüğüne bildirilir. Söz konusu gayrimenkullerin kaydında meydana gelen değişiklikler Belediyeye bildirilir.

Kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan edilen yerlerde; ifraz, tevhit, sınırlı aynı hak tesisi ve terkini, cins değişikliği ve yapı ruhsatı verilmesine ilişkin işlemler belediyenin izni ile yapılır.

(Bu yerlerde devam eden inşaatlardan projeye uygunluğu belediye tarafından kabul edilenler dışındaki diğer inşaatlar beş yıl süreyle durdurulur. Bu sürenin sonunda durdurma kararının devam edip etmeyeceğine belediye tarafından karar verilir. Toplam durdurma süresi on yılı geçemez.) (Bu kısım, Anayasa Mahkemesi'nin 18.10.2012 tarihli ve E. 2010/82, K.2012/159 sayılı Kararı ile iptal edilmiştir.)¹⁰⁹

Belediye, kentsel dönüşüm ve gelişim projelerini gerçekleştirmek amacıyla; imar uygulaması yapmaya, imar uygulaması yapılan alanlardaki taşınmazların değerlerini tespit etmeye ve bu değer üzerinden hak sahiplerine dağıtım yapmaya veya hâsılat paylaşımını esas alan uygulamalar yapmaya yetkilidir.

Kentsel dönüşüm ve gelişim projelerinin uygulanması sırasında, tapu kayıtlarında mülkiyet hanesi açık olan veya aynı hakları davalı olan taşınmazlar doğrudan kamulaştırılarak bedelleri mahkemece tayin edilen bankaya belli olacak hak sahipleri adına bloke edilir. Belediye kentsel dönüşüm ve gelişim projelerinin uygulama alanında bulunan taşınmazların kamulaştırılması sırasında veraset ilamı çıkarmaya veya tapudaki kayıt malikine göre işlem yapmaya yetkilidir.

(Ek fıkra: 16.5.2012-6306/17 md.) Büyük şehirlerde büyükşehir belediye meclisinin, il ve ilçelerde belediye meclislerinin salt çoğunluk ile alacağı karar ile masrafların tamamı veya bir kısmının belediye bütçesinden karşılanmak kaydıyla, kentin uygun görülen alanlarında bina cephelerinde değişiklik ve yenileme ile özel aydınlatma ve çevre tanzimi çalışmaları yapılabilir.

Cephe değişikliği yapılacak binalarda telif hakkı sahibi proje müelliflerine talep etmeleri hâlinde, değiştirilecek cephe veya cephelerin beher metrekaresi için bir günlük net asgari ücret tutarını geçmemek üzere telif hakkı ödenir. Büyükşehir belediye meclisince uygun görülmesi hâlinde, büyükşehir belediyesi içindeki ilçe belediyeleri kendi sınırları içinde bu fıkroda belirtilen iş ve işlemleri yapabilir.

¹⁰⁹ Söz konusu İptal Kararı 23/7/2013 tarihli ve 28716 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

(Ek fıkra: 16.5.2012-6306/17 md.) Bina cephelerinde değişiklik ve yenileme ile özel aydınlatma ve çevre tanzimi çalışmalarını için yapılması gereken iş, işlem ve yetkilendirmeler, kat maliklerinin arsa payı çoğunluğu ile verecekleri karara göre yapılır.

(Ek fıkra: 16.5.2012-6306/17 md.) Büyükşehir belediyelerince, kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan edilen alanlar ile 5366 sayılı Kanuna göre yenileme alanı ilan edilen alanlarda veya bu Kanunun 75 inci maddesine göre kamu kurum ve kuruluşları ile protokol yapmaları hâlinde, büyükşehir belediye meclisi kararı ile yıkılan ibadethane ve yurtların yerine veya ihtiyaç duyulan yerlerde ibadethane ve yurt inşa edilebilir.

Kentsel dönüşüm ve gelişim projesi kapsamındaki işler, kamu idareleriyle 75 inci madde çerçevesinde ortak hizmet projeleri aracılığıyla Gerçekleştirilebilir. Bu Kanunun konusu ile ilgili hususlarda Başbakanlık Toplu Konut İdaresine 2985 sayılı Kanun ve diğer kanunlarla verilen yetkiler saklıdır.”

1950-1980 yılları arasında kırsaldan kente hızlı göç ve bunun sonucunda hızlı plansız kentleşme oluşmuştur. Kırsal nüfusun kentlere hızlı bir şekilde akın etmesi beraberinde birtakım sosyo – ekonomik değişim yaşanmasına ve sorunların oluşmasına neden olmuştur. Bu sorunlardan bir tanesi de çarpık şehirleşmedir.

Yapılaşması tamamlanmış yerlerde yapılaşma sürecinin imar planları hükümleri doğrultusunda şekillenmiş olması ile plana dayanmadan yapılmış yerlerin şekillendirilmesi farklı hukuki durumlardır. Planlı şehirleşme hedeflerinden uzak yerleşim yerlerinin olumsuzluklarının giderilmesi, bozulan kentlerin yenilenmesinin yanı sıra, plansız ya da plana aykırı yapılmış yerleşim yerlerinin düzenli sağlıklı ve estetik bir kimliğe kavuşturulmasına yönelik, imar iyileştirmelerinin yapılması amacıyla idari uygulamalara kentsel dönüşüm denilmiştir.¹¹⁰

5393 Sayılı Belediye Kanunu 73. Madde’ de Kentsel Dönüşüm Konusu Şöyle belirtilmiştir. “ Belediye meclis kararıyla,

¹¹⁰ Öngören, Gürsel,- Çolak, N. İlker, Kentsel Dönüşüm Hukuku Kentsel Dönüşüm Rehberi, İstanbul, 2013, s. 67- 71.

- Konut alanları, sanayi alanları, ticaret alanları, teknoloji parkları, kamu hizmet alanları, rekreasyon alanları ve her türlü sosyal donatı oluşturmak,
- Eskiyen kent kısımlarının yeniden inşa ve restore etmek,
- Kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak veya
- Deprem riskine karşı tedbir almak

Buna göre bir alanın kentsel dönüşüm alanına alınabilmesi için bu sayılanların bir veya birkaçının gerçekleşmesi ve belediye veya belediye mücavir alanında bulunması şarttır. ¹¹¹

3.1.8. 2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu

02.03.1984 tarih ve 2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu ile Konut ihtiyacının karşılanması konut inşaatını yapanların tabi olacağı usul ve esasların düzenlenmesi, memleket şart ve malzemelerine uygun endüstriyel inşaat teknikleri ile araç ve gereçlerin geliştirilmesi ve Devletin yapacağı desteklemeler bu kanun ile düzenlenmeye gidilmiştir. ¹¹²

2985 Sayılı Toplu Konut İdaresi Kanunu ile TOKİ'ye "gecekondu alanlarının dönüştürülmesinde, tarihi dokunun yenilenmesinde, konut ve sosyal alanların üretilmesinde görevlendirilmiştir. 6306 Sayı kanun da TOKİ' ye afet ve deprem amaçlı bazı görevler yüklemektedir.

Toplu konut İdaresinin görevleri hakkında kanunun Ek – 1. Maddesinde

“- Konut inşaatı ile ilgili sanayi veya bu alanda çalışanları desteklemek,

- Konut sektörüyle ilgili şirketler kurmak veya kurulmuş şirketlere ve

Finans kurumlarına ortak olmak,

- Köy mimarisinin geliştirilmesine, gecekondu alanlarının dönüşümüne,

Tarihi doku ve yöresel mimarinin korunup yenilenmesine yönelik uygulamalar yapmak ve bu konulardaki projeleri kredilendirmek ve gerektiğinde tüm bu kredilerde faiz sübvansiyonu yapmak,

¹¹¹ Öngören, Gürsel,- Çolak, N. İlker, A.e, s. 70.

¹¹² Yayınlandığı R. Gazete : Tarih : 17/3/1984 Sayfa : 18344.

- Yurt içi ve yurt dışında doğrudan veya iŐtirakleri aracılığıyla proje geliştirmek; konut, alt yapı ve sosyal donatı uygulamaları yapmak veya yaptırmak,
- İdareye kaynak sağlanmasını teminen kar amaçlı projelerle uygulamalar yapmak veya yaptırmak,
- Doğal afet meydana gelen bölgelerde gerek görüldüğü takdirde konut ve sosyal donatıları, alt yapıları ile birlikte inşa etmek, teşvik etmek ve desteklemek.”

Yine aynı kanunun 2. Maddesinde; Ferdi ve toplu konut kredisi verilmesi, köy mimarisinin geliştirilmesine, gecekodu alanlarının dönüşümüne, tarihi doku ve yöresel mimarinin korunup, yenilenmesine yönelik projelere kredi verilmesi ve kredilerde faiz sübvansiyonu yapılması. Toplu konut alanlarına arsa temin edilmesi. Araştırma, turizm alt yapıları, konut alt yapıları, okul, karakol, ibadethane, sağlık tesisleri, spor tesisleri, postane, ocuk parkları, benzeri tesisler ve konut sektörü sanayini teşvik için yatırım ve iŐletme kredisi verilmesi. İŞ ve istihdam yaratmak üzere esnaf ve sanatkrlara ait işyerlerine ve küçük sanayi teşebbüslerinin kredi yoluyla desteklenmesinin sağlanması. Afet mahallerinde konut yapımının teşvik ve desteklenmesi. Gibi görevler verilmiştir.

Yine TOKİ'ye Yurtiçi ve yurtdıŐında doğrudan veya ortaklar aracılığıyla proje geliştirmek, konut, altyapı ve sosyal donatı alanları oluşturmak yetkisi de verilmiştir. Toplu Konut İdaresi Kanunu Madde 4'de, Kanundaki görevleri çerçevesinde gerçek ve tüzel kişilere ait arazi ve arsaları ve bunların içerisinde veya üzerinde bulunan her türlü eklenti ve yapıları kamulaştırmaya yetkisi verilmiştir.¹¹³

3.1.9. Kamulaştırma Kanunu

2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu MADDE 1- “ *Bu kanun; kamu yararının gerektirdiği hallerde gerçek ve özel hukuk tüzelkiŐilerin mülkiyetinde bulunan taşınmaz malların, Devlet ve Kamu tüzelkişilerince kamulaştırılmasında yapılacak işlemleri, kamulaştırma bedelinin hesaplanmasını, taşınmaz malın ve irtikap hakkının idare adına tescilini, kullanmayan taşınmaz malın geri alınmasını idareler arasında taşınmaz malların devir işlemlerini karşılıklı hak ve yükümlülükler ile*

¹¹³ ngren, Grsel,- olak, N. İlker, A.e, s.58-60.

bunlara dayalı uyuşmazlıkların çözüm usul ve yöntemlerini düzenler. Özel kanunlara dayanılarak gerçek ve özel hukuk tüzelkişileri adına yapılacak kamulaştırmalarda da bu Kanun hükümleri uygulanır.” Denilmektedir. Kentsel dönüşümün planlanması ve uygulaması sırasında dönüşüm çöküntü alanlardaki mülk sahipleri kendi iç dinamikleri ile dönüşümü sağlayamayacakları durumda işin içine üçüncü etken olarak özel sektör veya kamu sektörü girişimiyle yapılabilmektedir. Bazen de karma bir durum söz konusu olabilir. Bu durumda özel sektör veya kamu kurumlarınca kentsel dönüşüm uygulamaları sırasında taşınmaz maliklerinin “mülkiyet hakkı” çok önemlidir. Mülkiyet hakkı başta Anayasamız olmak üzere uluslararası antlaşmalar ile güvence altına alınmıştır.¹¹⁴ Burada kamu yararının korunarak mülkiyet hakkına bedeli peşin ödenmesi kaydıyla kamu yararına müdahale söz konusu olmaktadır. Bu nedenle,

6306 sayılı Afet riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi hakkındaki Kanun, MADDE 12- 4.11.1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma kanununda gerekli değişiklikler yapılarak Afet riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi hakkındaki Kanun ile uyum sağlanmaya çalışılmıştır.

3.1.10. Kamunun Mülkiyetinde Veya Kullanımında Olan Yerlerde Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı İlan Edilmesinin Usul ve Esaslarına İlişkin Tebliğ

Kamunun mülkiyetinde veya kullanımında olan yerlerde kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan edilmesinin usul ve esaslarına ilişkin tebliğin amaç ve kapsamı: MADDE 1- *“Bu tebliğin amacı, kamunun mülkiyetinde veya kullanımında olan yerlerde kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan edilmesine ilişkin belediye talebine ve bu talebin teklif olarak bakanlıkça Bakanlar kuruluna sunulmasına ilişkin usul ve esasları düzenlemektir”.* Kentsel dönüşüm plan ve uygulamasını sağlamak üzere

¹¹⁴ 1982 Anayasa’sı Madde 35.–“ Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz.”

yerel yönetimlerce “dönüşüm ve gelişim” alanı ilan edilmesi talebine ve bu talebin Bakanlıkça Bakanlar Kuruluna sunulmasına ilişkin usul ve esasları düzenlemektedir.

3.1.11. Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliği

Afet riski altındaki Alanların Dönüştürülmesi hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliği; MADDE 1- *“Bu yönetmeliğin amacı; riskli alan ve rezerv yapı alanlarında gerçek ve hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan taşınmazların ve riskli alan dışında bulunan riskli yapıların değerinin hesaplanması, idare ile taşınmaz sahipleri arasında yapılacak anlaşmaya, riskli alan rezerv yapı alanları ile riskli alan dışında bulunan riskli yapıların bulunduğu alanlarda yapılacak planlamaya, riskli yapıların tespitinde bu tespite karşı yapılacak itirazlara ve bu itirazların değerlendirilmesinde görev alacak teknik heyetlerin teşkiline ilişkin usul ve esasları belirler”* Denilmektedir.

Rezerv yapı ve riskli alanlarda taşınmaz sahipleri ile idare arasında gerek taşınmazların değerleri ve gerekse riskli yapıların incelenmesi ve karara bağlanmasındaki usul ve esaslar bu yönetmelikle düzenlenmiştir.

3.1.12. Dönüşüm Projeleri Özel Hesabı Gelir, Harcama, Kredi ve Kaynak Aktarımı Yönetmeliği.

Dönüşüm projeleri özel hesabı gelir, Harcama, kredi ve Kaynak Aktarımı Yönetmeliği. MADDE 1- *“Bu yönetmeliğin amacı; dönüşüm projeleri özel hesabı gelirlerinin elde edilmesine, tahsili ve takibi ile bu hesaba bütçeden aktarılan tutarların dönüşüm faaliyetleri kapsamında yürütülecek hibe veya borç verme programlarında kullanılmasına, her türlü yapım, mal ve hizmet alımına ilişkin taahhütlere girişilmesine, giderleştirilmesine, muhasebeleştirilmesine, denetimine ve özel hesabın işleyişine ilişkin usul ve esasları belirlemektir.* Denilmektedir.

Bu yönetmelikle kentsel dönüşüm plan ve uygulamalarında sağlanacak gelirleri ve yapılacak masrafları muhasebe tekniği ile belli bir disiplin altında yürütülmesini sağlamaya yönelik yapılan bir düzenlemedir.

3.1.13. Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik

Deprem Bölgelerinde yapılacak Binalar hakkında yönetmelik MADDE 1- *“Bu yönetmeliğin amacı; 15.05.1959 Tarihli ve 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak tedbirlere yapılacak Yardımlara Dair Kanununun 2. Maddesine göre tespit ve ilan olunan deprem bölgelerinde yeniden yapılacak, değiştirilecek, büyütülecek resmi ve özel binaların ve bina türü yapıların tamamının veya bölümlerinin depreme dayanıklı tasarımı ve yapımı ile mevcut binaların deprem öncesi veya sonrasında performanslarının değerlendirilmesi ve güçlendirilmesi için gerekli kuralları ve minimum koşulları belirlemektir”*.

06.032007 tarih ve 26454 sayılı resmi gazetede yayınlanan bu yönetmelik ile deprem bölgelerinde yapılacak yapılara belli standartlar getirmek istenmiştir. Kentsel dönüşüm uygulamalarında yapılacak yapılar da bu standartlara uygun olarak yapıma zorunluluğu bulunmaktadır.

3.1.14. Yapı Denetim Uygulama Yönetmeliği

Yapı Denetim Uygulama Yönetmeliği MADDE 1- *“ Bu yönetmeliği amacı, 29.06.2001 tarihli ve 4708 sayılı Yapı denetimi hakkında kanuna göre faaliyet gösteren Yapı Denetim Komisyonunun yapı denetim kuruluşlarının ve laboratuvarların kuruluş ve çalışmaları; yapı denetim kuruluşlarında ve laboratuvarlarda görev alacak denetçi mimar mühendisler ile diğer görevlilerde aranacak nitelikler; ilgili idare, proje müellifi, yapı müteahhidi, şantiye şefi, yapı sahibi ile yapı denetim kuruluşlarını ortaklarının görev ve sorumlulukları, yapı denetim hizmet sözleşmesinin düzenlenmesi ve hizmet bedellerinin ödenmesi; yapı denetim kuruluşları ile bu kuruluşların denetçi ve hizmet bedellerinin ödenmesi yapı denetim kuruluşları ile bu kuruluşların denetçi ve kontrol elemanı mimar ve mühendislerin sicil raporlarının tutulması, yapılara sertifika ve kontrol elemanı mimar ve mühendislerin sicil raporlarının tutulması, yapılara sertifika verilmesi ve kanununun uygulaması ile ilgili usul ve esasları belirlemektir”*. Denilmektedir.

05.02.2008 tarih ve 26778 sayılı bu yönetmelik ile özellikle ülkemizin sanayi ve ticaret merkezlerinin yoğun olduğu bölgede “Marmara depremi” olarak hafızalara geçen depremde uğranılan can ve mal kayıpların bundan sonra yapılacak yapılarda bir daha yaşanmaması için alınan tedbirleri içermektedir. Kentsel dönüşüm uygulamalarında yapılacak yeni yapıların bu yönetmeliğe uygun olarak yapılması gerektiğinden burada incelemek gereği hâsıl olmuştur.

3.1.15. Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği

Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği MADDE 1- *“(Değişik: 19.08.2008-26972) s. RG:03.05.1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu hükümlerine dayanılarak hazırlanmış bulunan bu yönetmelik, belediye sınırları ve mücavir alan sınırları içerisinde veya dışında imar planı bulunan alanlarda uygulanır.”* denilmektedir.

02.11.1985 tarih ve 18916 sayılı bu yönetmelikle, imar planı bulunan alanlarda parselasyon durumları, yapılacak bina kitleleri bilhassa ayırık ya da bitişik bina yapılacağı, binaların tertip ve yüzey şekilleri belirlenmek için düzenlenmiştir.

3.1.16. Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği

Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği MADDE 1- *“ Bu yönetmeliğin amacı. Belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında kalan ve planı bulunmayan alanlardaki yapılaşmaların fen sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamaktır.”*

02.11.1985 tarih ve 18916 tarihli bu yönetmelik ile imar ve planı bulunmayan alanlarda yapılacak yapılaşmaların fen sağlık ve çevreye uyumlu halde yapılmasını temin etmek için düzenlenmiştir.

3.1. KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN MEVZUATININ DEPREM RİSKİ AÇISINDAN İNCELENMESİ

Depremle ilgili yapılan önemli çalışmalardan biri JIKA (Japonya Uluslar arası İşbirliği Ajansı) Japon hükümetinin teknik yardım programlarından sorumlu

resmi bir kuruluştur. Japon Hükümeti ile Türk Hükümeti arasında yapılan anlaşma çerçevesinde JICA Türkiye’ de bazı çalışmalara katılmıştır. İstanbul İli sismik Mikro- bölgeleme dâhil Afet Önleme ya da azaltma temel planı çalışması örnek olarak gösterilebilir. Bu çalışmaya İstanbul Büyükşehir Belediyesi JICA ile yapmış olduğu bir anlaşma çerçevesinde katılmıştır. Bu çalışmada Zemin ve Deprem inceleme müdürlüğü, Belediyeye bağlı müdürlükler ve diğer kuruluşlar koordineli bir şekilde çalışarak bir rapor hazırlamışlardır.

JICA’nın raporu daha çok “Türkiye’de afet yönetimi ile ilgili Yasal Sistemler” başlığını taşımaktadır. İmar yasaları başlığı altında;

1982 Anayasasının Konut Hakkı, Ulusal kalkınma Planı adı altında 1930’lardaki planlara değinilmiş 1962’ den bu yana hazırlanan beşer yıllık kalkınma planlarının içerikleri tablolarla gösterilmiştir. 3194 sayılı imar kanunu planlı ve plansız alanlardaki uygulamalar ile gecekondü mevzuatının gelişimi ve 1999’daki depremden sonra güvenli yapıların yapılmasını sağlamak için çıkartılan kararnameler ele alınmıştır.¹¹⁵

Yine aynı raporun afet yönetimi ile ilgili yasal sistemler başlığı altında, 1982 Anayasa’sındaki olağanüstü hallerde temel hak ve hürriyetlerde meydana gelebilecek kısıtlamalar, Ulusal kalkınma planlarındaki doğal afetlerle ilgili hükümler, afet zararlarının en aza indirilmesi yönelik sosyal ve hukuki kurumsal teknik altyapının oluşturulması, zorunluluğundan söz edilmiştir.

7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak tedbirler ve yönetmelikler ele alınmıştır. Ayrıca deprem alanında inşa edilecek yapılara dair düzenlemeler ele alınmış ilki 1944 yılında yapıldığı ve 1996 yılında başka bir düzenlemenin yapıldığı belirtilmiş olup, afet bölgesinde yapılacak yönetmeliklerin 1998 de yürürlüğe girdiği belirtilmiştir,

115 Ünal, Yücel, Türk Şehir Planlama ve İmar Mevzuatının Kentsel dönüşüm ve Deprem Ağırlıklı İncelenmesi, Ankara, 2008, s. 284.

Son olarak zorunlu deprem sigortası ele alınmış olup 1999'dan itibaren yapılan yasal düzenleme ve oluşturulan fondan söz edilmiştir. ¹¹⁶

JICA' nın afet yönetimi için mevzuatımızda yaptığı incelemeden sonra birtakım önerileri olmuştur. Gerek afet yönetimi ve gerekse kentsel dönüşüm için yapılacak çalışmalarda istifade edilebileceğinden bunlara temas etmek gereği doğmuştur. Bu öneriler şunlardır;

İmar kanununda afetlerle ilgili eksiklikleri bulunduğu, Planlama ve imardaki yetki dağılımına değinilmiştir. Yetkilerin tek elde toplanması gerekliliği vurgulanmıştır. Yapılaşma sürecinde inşaatın denetimi konuları düzenlenmiştir. Kaçak inşaatlar ile ilgili mevzuatın yetersiz olduğu vurgulanmıştır. Asıl kentsel dönüşümün alt yapısını oluşturmaya işaret ettiği için asıl önemli nokta düzensiz yapıların bulunduğu alanlardaki yapıların iyileştirilmesi ve afete karşı dayanıklı uygun bir yere taşınması gündeme getirilmiştir. Ayrıca deprem sigortası konusunda güçlendirme çalışmalarının sigorta primlerine yansıtılması önerilmiştir.

Ekonomik zenginliklerinin % 90 ı ciddi deprem riski olan bir bölgede bulunan Türkiye'nin 15.000 km ana aks olmak üzere deprem doğurganlığına sahip 24.500 km uzunluğunda canlı fay hattı bulunmaktadır. 1903 yılından günümüze kadar gerçekleşmiş bulunan 130 depremde 100 bin insan ve iki milyon ev yıkılmıştır. 1999 yılında meydana gelen depremde 17.480 vatandaşımızı kaybettik. 44.000 insanımız yaralandı. 110.000 den fazla bina yıkıldı. Milli gelirimizin %10- 15 i (20.milyar dolar) 45 saniye içerisinde kaybedildi. Ayrıca 68.000 konut, 10 bin işyeri hasar görmüştür. Bundan başka depremin insanımız üzerinde psikolojik olarak bıraktığı izler henüz tam olarak belirlenmiş değildir. ¹¹⁷

3.2. KENTSEL DÖNÜŞÜM VE İNSAN HAKLARI

Kentlerin yoksul bölgelerinde yapılan kentsel dönüşüm zaten yoksul olan ve kırılgan birey ve grupları daha da yoksul ve kırılgan hale gelmelerine yol açmaktadır.

116 Ünal, Yücel, s. 285.

117 Can, Hüsnü, Türkiye'nin Deprem Gerçeği Paneli, Gazi Üniversitesi Deprem Araştırma ve Uygulama Merkezi Yayını, Ankara, 2010 (Sonuç bildirisi)

Kentsel dönüşüm projeleri nedeniyle evlerini terk etmeye zorlanan insanla, başta barınma olmak üzere, istihdam, eğitim, sağlıklı çevrede yaşama politik karar verme süreçlerine katılım gibi en temel haklardan da mahrum bırakılmaktadırlar. Kentte insan hakları şartları ve bildirelerinin içerikleri ile kentsel dönüşümle ilişkisini vurgulayan uluslar arası birden çok bildire mevcuttur.

“Dünya Kent Hakkı Şartı” (UNESCO, UN- HABİTAT ISSC, 2005), “Avrupa Kent Hakları Deklarasyonu” (The European Declaration of Urban Rights) , “Avrupa Kentte Kadınlar Şartı” (European Charter For Women İn The Cty), “Brezilya Kent Yasası” (The Statue of the. City), “Montreal Haklar ve Sorumluluklar Şartı” (NISCO, UN-HABİTAT, ISSC,2006 b) Belirtilen bu şartlarla kent ölçeğinde tanınması ve uygulamaya konulması talep edilen haklar on dört başlıkta sıralanmıştır. Bunlar; “Eşitlik ve ayrımcılığa uğramama hakkı, Barınma hakkı, Sağlık hakkı, Eğitim hakkı, Çalışma hakkı, Güvenlik hakkı, Katılım ve demokratik temsil hakkı, Uyumlu gelişme hakkı, Çevre hakkı, altyapı ve Kamusal hizmetler hakkı, Ulaşım hakkı, Dinlenme ve spor hakkı, Bilgi edinme hakkı.¹¹⁸

Kentsel dönüşümler bazen yerel yönetimlerin uygulamak istedikleri kentsel müdahaleleri meşrulaştırmak için kullanılmaktadırlar. Teoride, farklı ölçeklerde kentte bozulan ve çöküntüye uğrayan bu alanları iyileştirmek, kültürel mirası korumak, yeni iş alanları oluşturma, deprem riski altındaki bölgelerde yeni ve sağlam yapılar inşa etme, turistik çekim alanları oluşturmak hedefleri ile meşru hale getirilmenin bir aracı olarak kullanmakta olduklarını deklare ederler. Ancak uygulamada bu tür projelerde söylenenin aksine, katılım sözleşmelerine rağmen bölgede yaşayanların fikirlerini almama, rant ölçekli olma, kamulaştırma vasıtasıyla kent arazisine el koyma, zorla evden çıkarma, sadece fiziksel müdahale ile sınırlı kalma, kentin ve kentlinin gerçek ihtiyaçları doğrultusunda değil de kent yönetimleri ve sermayedarların talepleri cevaplandırılmaktadır.

Kentsel dönüşüm projeleri, çoğunlukla çöküntü olarak tanımlanan yoksul ve kırılgan grupların yaşadıkları bölgeleri hedef almaktadırlar. Bu bölgelerde ulaşım, sağlık, uygun dinlenme alanı, sağlıklı çevre, spor alanları, altyapı hizmeti alma, kamusal hizmet alma ve uygun konutlar bakımından yetersizdirler. Kentsel dönüşüm projeleri, tepeden inme yapılmakta, karar verme sürecinde katılımların

¹¹⁸ Sadri, Senem, Zeybekoğlu, Kentsel Dönüşüm ve İnsan Hakları, İstanbul, 2013, s.1-13.

sağlanmaması, kamulaştırma yoluyla mülksüzleştirme ve zorla evden çıkarma uygulamaları, projenin uygulama sırasında kolluk güçlerinin uyguladığı baskı ve şiddet, barınma başta olmak üzere bilgi edinme katılım ve demokratik temsil, sağlık, eğitim, çalışma ve güvenlik ihlal edilmesine yol açmaktadır.¹¹⁹

3.3. KENTSEL DÖNÜŞÜM VE İMAR PLANLAMASI

3194 Sayılı İmar Kanununun 7/ a maddesinde belirtilmiştir. Buna göre hâlihazır haritaların yapılması zorunludur. Hâlihazır haritaları bulunmayan yerleşim yerlerinin haritaları belediyeler ve valiliklerce yapılır veya yaptırılır. Belediye bu tür planları ya kendi teknik personeli veya iller bankasına (İlbank) yetki vermek suretiyle ya da doğrudan harita mühendislerine ihale edilmesi suretiyle yaptırabilir.

Bu haritalar hangi yöntemle yapılırsa yapılısın belediye ve mücavir alanı sınırları içerisinde ise Belediye başkanının, Belediye ve mücavir alanların sınırının dışında ise valinin onayı ile yürürlüğe girer.

3194 sayılı imar kanunu Madde 8 – “ Planların hazırlanmasında ve yürürlüğe konulmasında aşağıda belirtilen esaslara uyulur.

a) Bölge planları; sosyo - ekonomik gelişme eğilimlerini, yerleşmelerin gelişme potansiyelini, sektörel hedefleri, faaliyetlerin ve alt yapıların dağılımını belirlemek üzere hazırlanacak bölge planlarını, gerekli gördüğü hallerde Devlet Planlama Teşkilatı yapar veya yaptırır.

b) İmar Planları; Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından meydana gelir. Mevcut ise bölge planı ve çevre düzeni plan kararlarına uygunluğu sağlanarak, belediye sınırları içinde kalan yerlerin nazım ve uygulama imar planları ilgili belediyelerce yapılır veya yaptırılır. Belediye meclisince onaylanarak yürürlüğe girer. (Değişik dördüncü cümle: 8.8.2011- KHK-648/21 md.) Bu planlar onay tarihinden itibaren belediye başkanlığınca tespit edilen ilan yerlerinde ve ilgili idarelerin internet sayfalarında bir ay süreyle eş zamanlı olarak ilan edilir.(1) Bir aylık ilan süresi içinde planlara itiraz edilebilir. Belediye başkanlığınca belediye

¹¹⁹ Sadri, Ae, s.13-14.

meclisine gönderilen itirazlar ve planları belediye meclisi on beş gün içinde inceleyerek kesin karara bağlar.

Belediye ve mücavir alan dışında kalan yerlerde yapılacak planlar valilik veya ilgisince yapılır veya yaptırılır. Valilikçe uygun görüldüğü takdirde onaylanarak yürürlüğe girer. (Değişik üçüncü cümle: 8.8.2011- KHK-648/21 md.) Onay tarihinden itibaren valilikçe tespit edilen ilan yerinde ve ilgili idarelerin internet sayfalarında bir ay süreyle eş zamanlı olarak ilan edilir. (1) Bir aylık ilan süresi içinde planlara itiraz edilebilir. İtirazlar valiliğe yapılır, valilik itirazları ve planları on beş gün içerisinde inceleyerek kesin karara bağlar. Onaylanmış planlarda yapılacak değişiklikler de yukarıdaki usullere tabidir. Kesinleşen imar planlarının bir kopyası, Bakanlığa gönderilir. İmar planları alenidir. Bu aleniyeti sağlamak ilgili idarelerin görevidir. Belediye Başkanlığı ve mülki amirlikler, imar planının tamamını veya bir kısmını kopyalar veya kitapçıklar haline getirip çoğaltarak tespit edilecek ücret karşılığında isteyenlere verir.

c) (Ek: 3.7.2005 - 5403/25 md.) Tarım arazileri, Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda belirtilen izinler alınmadan tarımsal amaç dışında kullanılmak üzere plânlanamaz.”

Ancak İmar kanununun 9. Maddesi ile umumi hayata müessir afetler ve gecekondular kanunu uygulaması toplu konut yapımında ve birden fazla belediye sınırları içerisinde kalan yerlerde doğrudan Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (bayındırlık ve iskân bakanlığı) yetkili kılınmıştır.¹²⁰

5216 Sayılı Büyükşehir Belediye Kanununa Göre Plan Yapma Yetkisi 7. Maddede belirtilmiştir. Buna göre Çevre düzeni planına uygun olmak kaydıyla Büyükşehir belediye ve Mücavir alan sınırları içinde 1/ 5000 ile 1/ 25000 arasındaki her ölçekte nazım imar planı yapmak, yaptırmak, onaylama ve uygulama yetkisi Büyükşehir Belediyesi yetkilidir.

Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun MADDE 8-
“(1) Bu Kanun uyarınca kamu kaynağı kullanılarak gerçekleştirilen her türlü mal ve

¹²⁰ Kalabalık, Halil, İmar Hukuku Dersleri, (Planlama, Arsa, Yapı, koruma) Ankara, 2003, s. 68-69 .

hizmet alımları ile yapım işleri, 4734 sayılı Kanununun 21 inci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde belirtilen hâllere dayanan işlerden sayılır.

(2) Bakanlık, TOKİ ve İdare; danışmanlık, yazılım, araştırma, her tür ve ölçekte harita, etüt, proje, kadastro, kamulaştırma, mikro bölgeleme, risk yönetimi ve sakinim planı çalışmalarını, her tür ve ölçekte plan yapımı ve imar uygulaması işlerini ve dönüşüm uygulamalarını, 4734 sayılı Kanun kapsamındaki idareler ile akdedecekleri protokoller çerçevesinde 4734 sayılı Kanuna tabi olmaksızın ortak hizmet uygulamaları suretiyle de gerçekleştirebilirler.”

Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun MADDE 8- de yapılan düzenleme ile 3194 sayılı kanundaki düzenlemeye ilaveten Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, TOKİ ve idare (İdare: Belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeleri, bu sınırlar dışında il özel idarelerini, büyükşehirlerde büyükşehir belediyelerini ve Bakanlık tarafından yetkilendirilmesi hâlinde büyükşehir belediyesi sınırları içindeki ilçe belediyelerini) tarafından plan çalışmaları yapılabilmesine olanak sağlanmıştır.

Kentsel Dönüşüm çalışmalarını asli görev edinmiş bulunan Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 644 Sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri hakkında KHK ile daha önce belediyelerde olan bazı yetkileri kendisinde toplamıştır. Bunlar;

- “Şartlı koşullar içerisinde imar ve parselasyon planları yapmak, yapı ruhsatı ve kullanma izni vermek,
- Belediyeleri denetlemek,
- Kentsel dönüşüm ve TOKİ ile ilgili yetkiler
- Yatırımlara ilişkin plan, parselasyon ve ruhsat işlemleri
- Hazine taşınmazlarına ait plan yapma yetkisi,
- Mücavir alan sınırlarını belirlemek,

- Kıyı ve dolgu alanları ile ilgili yetkileri Çevre ve şehircilik bakanlığı kendi uhdesinde toplamıştır.”¹²¹

3.4. KENTSEL DÖNÜŞÜM VE MÜLKİYET SORUNU

Mülkiyet hakkı gerek iç hukukumuzda ve gerekse uluslararası sözleşmeler ile teminat altına alınmıştır.

İnsan hakları evrensel beyannamesi MADDE 17- 1. Herkesin tek başına veya başkalarıyla ortaklaşa mülkiyet hakkı vardır. 2. Hiç kimse keyfi olarak mülkiyetinden yoksun bırakılamaz. ¹²²

1982 t. 2709 s T.C. Anayasası Mülkiyet hakkı başlığı altında; MADDE 35-“*Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz.*” Şeklinde düzenleme yapılmıştır.

4721 Sayılı Türk Medeni Kanunumuz mülkiyet hakkının içeriği başlıklı 683. Maddesinde “*Bir şeye malik olan kimse, hukuk düzeninin sınırları içinde, o şey üzerinde dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisine sahiptir.*”

Malik, malını haksız olarak elinde bulunduran kimseye karşı istihkak davası açabileceği gibi, her türlü haksız el atmanın önlenmesini de dava edebilir.” şeklinde düzenleme yapılmıştır.

¹²¹ Yangın, Yılmaz, Mat, Hidayet, Nurdoğan, Ünal, Yeni Belediye Kanunu Çerçevesinde Kentsel Dönüşüm, İmar uygulamaları, ve 2B Arazi Satışları, Ankara, 2013, s. 117.

¹²² İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi Birleşmiş Milletler Genel Kurulu'nun 10 Aralık 1948 tarih ve 217, A(III) sayılı Kararıyla ilan edilmiştir. 6 Nisan 1949 tarih ve 9119 Sayılı, Bakanlar Kurulu ile "İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi'nin Resmi, Gazete ile yayınlanması yayımdan sonra okullarda ve diğer eğitim, müesseselerinde okutulması ve yorumlanması ve bu Beyanname hakkında radyo ve gazetelerde münasip neşriyatta bulunulması" kararlaştırılmıştır. Bakanlar Kurulu Kararı 27 Mayıs 1949 tarih ve 7217 Sayılı Resmi Gazete'de yayınlanmıştır.

Bu düzenlemelerden hareketle mülkiyet, sahibine hukuk düzeni içerisinde dilediği şekilde kullanma, yararlanma ve tasarruf etme hakkı verir. Hak sahibi sahip olduğu mala karşı her türlü müdahalenin haksız el atmanın def edilmesini isteyebileceği gibi istihkak ve tazminat talebinde bulunabilir. Mülkiyet eşya üzerinde hukuk düzeninin sınırları içinde kalmak kaydıyla en geniş yetkiler sağlayan “ayni hak”¹²³

Hukuk sisteminin bu yetkiyi az ya da çok sınırlaması mülkiyet hakkının ayni haklar içerisinde en geniş yetkiyi sağladığı yolundaki temel fikri değiştirmez. Mülkiyet, aktif ve pasif olmak üzere malikine iki grup yetki sağlar. Medeni Kanunumuz eski hukukların mutlak tasarruf serbestisi fikrinden ayrılarak, kanun dairesinde yani hukuk düzeni içerisinde malda tasarruf edilebileceği düzenlenmiştir.

Mülkiyet hakkının somut içeriğini tayin eden kısıtlamalar malın menkul ve gayrimenkul olmasına göre değişmektedir. Mülkiyet hakkının kısıtlanmasından en önemli ikisini belirtelim. Birinci kısıtlama Anayasa’nın 35 maddesinde belirtilen “mülkiyet hakkının toplum yararına aykırı kullanılmayacağı” diğer kısıtlama ise, Türk Medeni Kanunu; Madde 2 de düzenlenen dürüstlük kuralıdır. Nitekim TMK Madde 2. “Herkes, haklarını kullanırken ve borçlarını yerine getirirken dürüstlük kurallarına uymak zorundadır.

Bir hakkın açıkça kötüye kullanılmasını hukuk düzeni korumaz.”

Mülkiyetin pasif koruyucu yetkisi ise; Türk Medeni Kanunu Madde 683/2 de “ malik malını haksız olarak elinde bulunduran kimseye karşı istihkak davası açabileceği gibi, her türlü haksız el atmanın önlenmesini de dava edebilir.” Denilerek bu davalar mülkiyet hakkından kaynaklanır ve varlıklarını mülkiyet hakkından ayrılmaz bir biçimde sürdürürler¹²⁴

Ayni haklardan olan mülkiyet hakkının bahsettiği geniş yetkiler mutlak manada sınırsız bir hak değildir. Mülkiyet hakkı, malikine kullanma, yararlanma ve

¹²³ Böke, Veli, Kamulaştırma Kanunu ve Kamulaştırma, Ankara, 2003, s. 21.

¹²⁴ Oğuzman, M Kemal, Seliçi Özer, Eşya Hukuku, İstanbul, 1992. S.269-272.

tasarruf etme hakkı verdiği gibi aynı zamanda toplum yararına aykırı kullanmama ödevi yüklemektedir.

Kentsel dönüşüm projelerinde kentlerin daha güzel bir yapıya kavuşmasını köhneleşmiş ve çöküntü haline gelmiş kentin iç kısımlarında bulunmalarına rağmen kent yaşamından uzak kalmış alanların tekrar eskiden olduğu gibi canlandırmak. Kentin bu alanlarını medeni ve sıhhi şartlarını iyileştirecek ve kenti güzelleştirecek bu amaçla yapılacak uygulamaların birliği ve devamını getirilmesi için uygulanacak birtakım kurallar getirilecektir. Bu durumda bu tür alanlarda taşınmaz maliklerine taşınmazlarının üzerinde mutlak hâkimiyet sınırlaması getirilecektir. Yapılacak binalarda belli şekillere uyulması, belli bir yüksekliğin aşılması, şeklinde tezahür edebilecektir.

Yukarıda mülkiyet hakkının bazı durumlar da sınırlanabileceğinden bahsedilmiştir. Anayasamızın 35. Maddesinde mülkiyet hakkının kamu yararı amacı ile sınırlandırılması da kanun ile mümkün olacağı belirtilmiştir.

Mülkiyet hakkı mutlak bir hak olmadığı için kentsel dönüşüm alanlarında yapılacak yapıların kente belli bir güzellik ve daha başka fonksiyonlar taşıyacak alanlar oluşturulacağından burada yapılacak yapıların belli kat ile sınırlandırılması ve bazı düzenlemeler ile kısıtlandığı takdirde mal sahiplerine ayrı bir tazminat ödenmesi söz konusu olmayacaktır. Zira yapılan yeni yapılanma özünde zaten bu alanların bir bütün olarak değerini artıracaktır.

Anayasa Mahkemesi 21.6.1989 tarih, 1988/34 E, 1989/26 K. Sayılı ilamında Mülkiyet kavramının anlamı ve boyutları ile hukukî yapısı, toplumların zaman içindeki gelişme ve bunun sonucu olarak Anayasaların benimsediği toplumsal ve siyasal sisteme göre biçimlenir.

Taşınmaz mülkiyetinin sınırlandırılması ile toplum adına kısmen veya tamamen kaldırılması veya özel durumlara tabi tutulması Anayasa'nın gösterdiği sınırlar içinde ancak yasa ile belirlenir.

Mülkiyet kavramı toplum düzeninin bir parçası olarak toplumsal bütünlük ve toplum yararı ile birlikte şekillenir. Çağın gerektirdiği yaşam düzeninin kurulması,

modern anlamda; imar, sağlık ve diğer teknik alt yapıların yapılmasını gerektirir. Bu alt yapılar kurulmadan çağdaş toplumsal hayat ve düzen kurulamaz. Bu itibarla modern Devlet düzeninde taşınmaz mülkiyet ülke ve kent altyapısının gerektirdiği sorun ve gerçeklerle bir bütündür.

Anayasa'nın Mülkiyet hakkını düzenleyen 35. maddesinde; "Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz" denilmektedir. Anayasamızda mülkiyet hakkı mutlak bir hak olarak tanınmamış, kişi yararı ile toplum yararının çatıştığı yerlerde toplum yararının üstün tutulması öngörölmüş ve mülkiyetin sosyal işlevi, toplum yararına uygun kullanma ile özdeşleştirilmiştir. Mülkiyet hakkının buna aykırı kullanılmasına Anayasa olur vermemektedir.

Anayasa Mahkemesi, kimi kararlarında mülkiyet hakkını, sosyal yarar açısından ele almış ve Anayasa'nın 35. maddesinde yer alan hükümlerin anlamına uygun biçimde yorumlamıştır. Bu maddenin son fıkrası, "mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz" biçiminde düzenlendiğine göre sahibinin mülkiyet hakkı içinde bulunan engel olma, kullanma ve yararlanma yetkileri toplum yararına sınırlanabilecektir.

Anayasa'nın 35. Maddesi, mülkiyet hakkının bireyin istediği şekilde kullanabileceği bir hak ve sınırsız bir özgürlük olma niteliğini kaybettiğini kamu yararı amacıyla sınırlanabileceğini kabul etmiştir.

Anayasa Mahkemesi, Yargıtay'ın uygulamaları ile mülkiyet hakkının şu niteliklere sahip olduğu görölmektedir. Mülkiyet hakkı mutlak ve sınırsız bir hak değildir. Aksine malik ve toplum yararına ödevler yükleyen bir haktır. Yine mülkiyet hakkı toplum yararına aykırı kullanılamaz, bu ödev herkese uygulanabilecek genel bir hükümdür. Malik hakkını kullanırken toplum menfaatini ihlal etmemelidir.

Türk Medeni Kanunu'nun 718. Maddesi mülkiyet hakkının muhtevasına ve kullanılmasına konmuş rızai ve kanuni tüm sınırlamaları içermektedir.

Özel hukuktan doğan sınırlamalar örnek olarak "iştirak halinde mülkiyet" ve "müşterek mülkiyet" verilebilir. İştirak halinde mülkiyette her şerik malın

tamamına ortak olduğu halde o şeye tasarruf ancak şeriklerin(ortakların) tamamının katılmasıyla gerçekleşebilir.¹²⁵

Mülkiyet hakkı ancak kanunla ve kamu yararı amacıyla sınırlanabilir. 2709 s. T.C. Anayasası MADDE 46- (Değişik: 3.10.2001-4709/18 md.)

“Devlet ve kamu tüzelkişileri; kamu yararının gerektirdiği hallerde, gerçek karşılıklarını peşin ödemek şartıyla, özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların tamamını veya bir kısmını, kanunla gösterilen esas ve usullere göre, kamulaştırmaya ve bunlar üzerinde idarî irtifaklar kurmaya yetkilidir. Kamulaştırma bedeli ile kesin hükme bağlanan artırım bedeli nakden ve peşin olarak ödenir. Ancak, tarım reformunun uygulanması, büyük enerji ve sulama projeleri ile iskân projelerinin gerçekleştirilmesi, yeni ormanların yetiştirilmesi, kıyıların korunması ve turizm amacıyla kamulaştırılan toprakların bedellerinin ödenme şekli kanunla gösterilir. Kanunun taksitle ödemeyi öngörebileceği bu hallerde, taksitlendirme süresi beş yılı aşamaz; bu takdirde taksitler eşit olarak ödenir. Kamulaştırılan topraktan, o toprağı doğrudan doğruya işleten küçük çiftçiye ait olanlarının bedeli, her halde peşin ödenir. İkinci fıkrada öngörülen taksitlendirmelerde ve herhangi bir sebeple ödenmemiş kamulaştırma bedellerinde kamu alacakları için öngörülen en yüksek faiz uygulanır.”

Kentlerde yapılan imar planlarının uygulanmasında, belli hiza ve yüksekliğe uyma, mesken olarak ayrılan yerlere işyeri yapmama, yüksek binaların yoğun olduğu bölgelerde hava aralığı bırakma, askeri kamu malları civarında yasak bölge bırakma gibi irtifaklar idare tarafından konulan mülkiyet hakkına getirilen sınırlamalara örnek olarak verilebilir.

6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi hakkındaki kanun MADDE 3- (1) *“...Bakanlıkça veya İdarece yaptırılan riskli yapı tespitlerine karşı maliklerce veya kanuni temsilcilerince on beş gün içinde itiraz edilebilir. Bu itirazlar, Bakanlığın talebi üzerine üniversitelerce, ilgili meslek disiplini öğretim üyeleri arasından görevlendirilecek dört ve Bakanlıkça, Bakanlıkta görevli üç kişinin iştiraki ile teşkil edilen teknik heyetler tarafından incelenip karara bağlanır.*

¹²⁵ Kılıç, Halil, Gayrimenkul Davaları, Cilt, I, Üçüncü baskı Ankara, 2006, s. 18.

Bakanlık veya İdare tarafından yapılan tespit işleminin masrafı ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir. Tapu müdürlüğü, binanın paydaşlarının müteselsil sorumlu olmalarını sağlamak üzere tapu kaydındaki arsa payları üzerine, masraf tutarında müşterek ipotek belirtmesinde bulunarak Bakanlığa veya İdareye ve binanın aynı ve şahsi hak sahiplerine bilgi verir.

(2) Riskli yapılar, tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilmek üzere, tespit tarihinden itibaren en geç on iş günü içinde Bakanlık veya İdare tarafından ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir. Tapu kütüğüne işlenen belirtmeler hakkında, ilgili tapu müdürlüğünce aynı ve şahsi hak sahiplerine bilgi verilir.”

6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun (Kentsel Dönüşüm Kanunu) ile riskli yapıların tespit edilmesinde meydana gelecek olan giderleri mal sahipleri aleyhine ipotek tesis edilebileceği düzenlenmiştir.

Hakların objektif hüsnüniyete uygun olarak kullanılması, dürüstlük, objektif iyi niyet kurallarına uygun olarak davranma ödevi hukukun bütün alanları için geçerlidir. Mülkiyet hakkı kullanılırken de diğerlerinin mülkiyetine zarar vermemesi gerekirken tehlike yaratmaması gerekmektedir.

Malik Kamulaştırmaya Katlanmak Zorundadır. T.C. Anayasası MADDE 46- (Değişik: 3.10.2001-4709/18 md.)

“Devlet ve kamu tüzelkişileri; kamu yararının gerektirdiği hallerde, gerçek karşılıklarını peşin ödemek şartıyla, özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların tamamını veya bir kısmını, kanunla gösterilen esas ve usullere göre, kamulaştırmaya ve bunlar üzerinde idarî irtifaklar kurmaya yetkilidir...”

Devlet veya kamu tüzelkişileri; kamu yararının gerektirdiği hallerde karşılıkları peşin ödemek şartıyla özel mülkiyette bulunan taşınmazların tamamını veya bir kısmını kamulaştırmaya ve idari irtifaklar kurmaya yetkilidir.¹²⁶

Türk Medeni Kanunu MADDE 753- *“Bir kimse kendisini veya başkasını tehdit eden bir zararı veya o anda mevcut bir tehlikeyi ancak başkasının taşınmazına müdahale ile önleyebilecek ve bu zarar ya da tehlike taşınmaza müdahaleden*

¹²⁶ Kılıç, Halil, A.e. s. 19.

doğacak zarardan önemli ölçüde büyük ise, malik buna katlanmak zorundadır. Malik, bu yüzden uğradığı zarar için hakkaniyete uygun bir denkleştirme bedeli isteyebilir.”

Bir kimsenin maruz kalacağı zararı def için bir başka kimsenin zararına sebep oluyorsa sebep olduğu zarar büyük olmamak kaydıyla başkasının mülküne zarar verebilir. Diğer malik bu küçük zarara katlanmak zorundadır. Gerektiğinde denkleştirici olması bakımından küçük bir bedel talep edilebilir.

Taşınmazına Giren Hayvan Veya Meyvelerin Alınmasına Katlanma Ödevi

Türk Medeni Kanunu Madde 752.- “Su, rüzgâr, çığ veya diğer doğal güçlerin etkisiyle ya da rastlantı sonucunda başkasının arazisine sürüklenen veya düşen şeyler ile buraya giren büyük ve küçükbaş hayvan, arı oğulu, kanatlı hayvan ve balık gibi hayvanların hak sahipleri tarafından aranıp alınmasına, arazi maliki izin vermek zorundadır. Arazi maliki, bu yüzden uğradığı zararın denkleştirilmesini istemek ve denkleştirme bedeli kendisine ödeninceye kadar o şeyleri hapsetmek hakkına sahiptir”

Taşınmazına bir başkasının malının düşmesi arı oğulunun konması tavuğunun girmesi gibi nedenlerle taşınmaz maliki diğer kimsenin bu malını almasına müsaade etmeye mecbur edilmiştir.

3.5. 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUNUN UYGULANMASI SIRASINDA ÇIKABİLECEK HUKUKİ SORUNLAR

3.5.1. 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanunun İncelenmesi

6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun “kentsel dönüşüm kanunu” hazırlanırken yasayı hazırlayanlar halka, mülk sahiplerine sormadan meslek ve sivil toplum kuruluşlarının, üniversitelerin buna benzer kurum ve kuruluşların görüşleri alınmadan deprem tehlikesi gerekçe gösterilerek alelacele hazırlanmıştır. Yasanın uygulanmasını sağlayan yönetmelikler de yasaya bağlı kalınarak halkın talepleri ve haklarını gözetme konusunda eksik ve

temel hukuk prensiplerini hiçe sayarak düzenlenmiştir. Bu nedenle söz konusu yasa, detaylı bir şekilde ele alarak eleştirel bir bakış açısıyla incelenecektir.

3.6.1.1. Kanunun Amacı

MADDE 1- (1) 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.

Şüphesiz Kentsel Dönüşüm Kavramı 6306 sayılı afet riski altındaki alanların dönüşüm yasasının belirlediği alandan çok daha geniş bir alanı kapsamaktadır. Ancak bu kanunla idare temel haklardan olan mülkiyet hakkı ve hak arama gibi temel konularda dahi idarenin lehine düzenlemeler ile riskli alanların hızlı bir şekilde dönüştürülmesinin yolunu açmak amaçlanmıştır.

Yasa bir bütün olarak incelendiğinde de idare ve bakanlığa olabildiğince geniş takdir yetkisi tanımaktadır. Bunun aksine mülk sahiplerinin haklarını çok dar bir alana hapsedtiği gibi aleyhine olan düzenlemeler yoruma elvermeyecek kadar kesin düzenlenmiştir.

3.6.1.2. Kanunda Belirtilen Kurumlar ve Riskli Yapı ve Rezerv Alanlarının Belirlenmesi

MADDE 2- Bu Kanunun uygulanmasında;

a) Bakanlık: Çevre ve Şehircilik Bakanlığını,

b) İdare: Belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeleri, bu sınırlar dışında il özel idarelerini, büyükşehirlerde büyükşehir belediyelerini ve Bakanlık tarafından yetkilendirilmesi hâlinde büyükşehir belediyesi sınırları içindeki ilçe belediyelerini,

c) Rezerv yapı alanı: Bu Kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere, TOKİ'nin veya İdarenin talebine bağlı

olarak veya resen, Maliye Bakanlığının uygun görüşü alınarak Bakanlıkça belirlenen alanları,

ç) Riskli alan: Zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan, Bakanlık veya İdare tarafından Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının görüşü de alınarak belirlenen ve Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca kararlaştırılan alanı,

d) 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,

e) TOKİ: Toplu Konut İdaresi Başkanlığını, ifade eder.

Kanun maddesinde İdare bakanlık ve TOKİ gibi kurumların hangi kurumlar oldukları açıkça düzenlendiği için burada tekrara lüzum görülmemiştir. Daha çok riskli yapı ve rezerv alanı belirlenirken bu kurumlara verilen abartılı yetkiler ele alınacaktır.

Risk alanı belirlenirken iki önemli hususa dikkat çekilmiştir. Zemin yapısı bozuk olacak (deprem fay hattı, heyelan bölgesi, taban sıvısının yüksek olduğu alanlar vs.) Bir de üzerinde yapılan yapıların can ve mal kaybına yol açma ihtimali olacak

Risk alanlarının belirlenmesinde TOKİ, (Toplu Konut İdaresi), idare veya mülk sahiplerinin başvurusu ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı bir inceleme yapacak olumlu bulduğu talepleri Bakanlar Kuruluna sunacak Bakanlar Kurulu bu talebi olumlu bulduğu takdirde belirlenen alan risk alanı olarak kabul edilebilecektir. Burada bakanlık teknik bir inceleme yapmıyor. Dolayısıyla spekülasyona açık bir durum ortaya çıkmaktadır.

15.000m² üstü olan yerlerde risk alanı söz konusu olup AFAD tan da görüş alınmaktadır. 15.000 m² altında ise riskli yapı olarak addedilmektedir.

Bakanlar Kurulunun risk alanı olarak kabul ettiği bu kararına karşı ilk derece mahkemesi olarak “Bakanlar Kurulu’nun kişisel işlem niteliğindeki kesin ve

yürütülmesi zorunlu kararları dolayısıyla açılacak iptal ve tam yargı davaları”¹²⁷ ilk derece mahkemesi sıfatıyla Danıştay’da dava açılabilir.

3.6.1.3. Tespit, Taşınmaz Devri ve Tescil İşlemleri

MADDE 3- (1) Riskli yapıların tespiti, Bakanlıkça hazırlanacak yönetmelikte belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde masrafları kendilerine ait olmak üzere, öncelikle yapı malikleri veya kanuni temsilcileri tarafından, Bakanlıkça lisanslandırılan kurum ve kuruluşlara yaptırılır ve sonuç Bakanlığa veya İdareye bildirilir. Bakanlık, riskli yapıların tespitini süre vererek maliklerden veya kanuni temsilcilerinden isteyebilir. Verilen süre içinde yaptırılmadığı takdirde, tespitler Bakanlıkça veya İdarece yapılır veya yaptırılır. Bakanlık, belirlediği alanlardaki riskli yapıların tespitini süre vererek İdareden de isteyebilir. Bakanlıkça veya İdarece yaptırılan riskli yapı tespitlerine karşı maliklerce veya kanuni temsilcilerince on beş gün içinde itiraz edilebilir. Bu itirazlar, Bakanlığın talebi üzerine üniversitelerce, ilgili meslek disiplini öğretim üyeleri arasından görevlendirilecek dört ve Bakanlıkça, Bakanlıkta görevli üç kişinin iştiraki ile teşkil edilen teknik heyetler tarafından incelenip karara bağlanır. Bakanlık veya İdare tarafından yapılan tespit işleminin masrafı ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir. Tapu müdürlüğü, binanın paydaşlarının müteselsil sorumlu olmalarını sağlamak üzere tapu kaydındaki arsa payları üzerine, masraf tutarında müşterek ipotek belirtmesinde bulunarak Bakanlığa veya İdareye ve binanın aynı ve şahsi hak sahiplerine bilgi verir.

(2) Riskli yapılar, tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilmek üzere, tespit tarihinden itibaren en geç on iş günü içinde Bakanlık veya İdare tarafından ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir. Tapu kütüğüne işlenen belirtmeler hakkında, ilgili tapu müdürlüğüne aynı ve şahsi hak sahiplerine bilgi verilir.

Maliklerden herhangi birinin başvurması ile bakanlık veya idare harekete geçerek riskli yapının tespitini talep edebilir. Bu başvuru üzerine başvuran masrafları karşılamak üzere bakanlık veya idare bir haftalık süre içerisinde ilgili yapının

¹²⁷ Candan, Turgut, Açıklamalı İdari Yargılama Usulü Kanunu Ekim 2005, s.39.

incelemesini yapmak zorundadır. Malikin yapmış olduğu bu masraflar idarenin yapmış olduğu masraflar gibi otomatik olarak taşınmaz maliklerinin tapu sicil kayıtlarına her birini müşterek müteselsil sorumlu olarak kaydedilemeyecek. İdare burada kendi yaptığı takdirde taşınmaz maliklerinin tapu sicil kayıtlarına kendiliğinden işlediği halde mal sahiplerinden biri veya bir kaçının yapması durumunda bu hakkı tanımamaktadır. Mal sahipleri yapmış oldukları bu masrafları mevcut düzenlemede diğer mal sahiplerinden ancak genel mahkemelerde dava açarak tahsil edebilme imkânı olacaktır.

Risk alanı belirlenirken 15000 m2 olarak düzenleme yapılmış ise de Bakanlar Kurulu 15000 m2 alanın altındaki alanları da risk alanı olarak kabul ve ilan edilebileceği yöneltmekle düzenlenmiştir.

MADDE 3- (3) Bakanlığın talebi üzerine; 28.12.1960 tarihli ve 189 sayılı Millî Savunma Bakanlığı İskân İhtiyaçları İçin Sarfiyat İcrası ve Bu Bakanlıkça Kullanılan Gayrimenkullerden Lüzumu Kalmayanların Satılmasına Salâhiyet Verilmesi Hakkında Kanun ve 18.12.1981 tarihli ve 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu kapsamında bulunan yerler de dâhil olmak üzere, riskli alanlarda ve rezerv yapı alanlarında olup Hazinesin özel mülkiyetinde bulunan taşınmazlardan;

a) Kamu idarelerine tahsisli olanlar, ilgili kamu idaresinin görüşü alınarak, 189 ve 2565 sayılı kanunlar kapsamında bulunan yerler için Millî Savunma Bakanlığının uygun görüşü alınarak, Maliye Bakanlığının teklifi ve Bakanlar Kurulu kararıyla,

b) Kamu idarelerine tahsisli olmayanlar, ilgili kamu idaresinin görüşü alınarak Maliye Bakanlığınca, Bakanlığa tahsis edilir veya Bakanlığın talebi üzerine TOKİ'ye ve İdareye bedelsiz olarak devredilebilir.

(4) Hazine dışındaki kamu idarelerinin mülkiyetinde bulunan taşınmazlar, bu Kanunun amaçları çerçevesinde kullanılmak üzere maliki olan kamu idarelerinin görüşü alınarak Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulu kararıyla Bakanlığa tahsis edilerek tasarrufuna bırakılır veya Bakanlığın talebi üzerine TOKİ'ye ve İdareye bedelsiz olarak devredilebilir. Bu Kanuna göre uygulamada bulunulan

alanlarda yer alan tescil dışı alanlar, tapuda Hazine adına tescil edildikten sonra Bakanlığa tahsis edilerek tasarrufuna bırakılır veya Bakanlığın talebi üzerine TOKİ'ye ve İdareye bedelsiz olarak devredilebilir.

(5) Tahsis ve devir tarihinden itibaren üç yıl içinde ve gerekli görülen hâllerde Bakanlığın talebi üzerine Maliye Bakanlığınca uzatılan süre içinde maksadına uygun olarak kullanılmadığı Bakanlıkça tespit edilen taşınmazlar, bedelsiz olarak ve resen tapuda Hazine adına tescil edilir veya önceki maliki olan kamu idaresine devredilir.

(6) 25.2.1998 tarihli ve 4342 sayılı Mera Kanunu kapsamında olup riskli alanlarda ve riskli yapılarda yaşayanların nakledilmesi için Bakanlıkça ihtiyaç duyulan taşınmazlar, 4342 sayılı Kanununun 14 üncü maddesinin birinci fıkrasının (g) bendindeki alanlardan sayılarak, tahsis amaçları aynı maddeye göre değiştirilip tapuda Hazine adına tescil edilir; bu taşınmazlar hakkında bu Kanuna göre uygulamada bulunulur.

(7) Bu Kanunun uygulanması için belirlenen alanların sınırları içinde olup riskli yapılar dışında kalan diğer yapılardan uygulama bütünlüğü bakımından Bakanlıkça gerekli görülenler de bu Kanun hükümlerine tabi olur.

Kamu malları teorisi gereği kamu malları özel hukuk işlemlerine konu edilemez, kamu malları üzerinde özel kişiler lehine sınırlı ayni hak tanınmaz Bu mallar özel hukuk sözleşmelerine konu olamazlar. Tapu siciline tescile tabi tutulamaz ve haczedilemezler.¹²⁸

6306 Sayılı afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi hakkındaki bu kanunun 3. maddesinin 3. Bendinde yer alan askeri yasak bölgeler ve güvenlik bölgesi kapsamında kalan yerler rezerv alanı olarak ilan edilebilme yolu açılmıştır. Genellikle ülkemizde taşınmazların kıymetli olduğu büyük kentlerde askeri yasak bölgeler ile güvenlik bölgeleri şehrin artık iç kısımlarında kalmış rantı yüksek alanlardır. Kanunla getirilen düzenleme ile söz konusu askeri yasak bölgeler ve güvenlik bölgeleri milli savunma bakanlığının görüşü alındıktan sonra kamuya

¹²⁸ Üstün, Gül, A.e. s.125.

tahsisi edilen alanlar, Bakanlar Kurulu kararıyla, tahsis edilmeyen alanlar ise doğrudan çevre ve Şehircilik Bakanlığının kararıyla TOKİ'ye devir edilebilir. Burada özellikle rantı yüksek olan askeri yasak bölgeler rant sağlamak maksadıyla suiistimale açık bir hale gelmiş bulunmaktadır.

Diğer taraftan yapılacak kentsel dönüşüm faaliyetlerinde kamu ve özel sektör ortaklığı ya da özel sektör girişimi ile yapılabileceğinden kamu mallarının özel sektörün mülkiyetine geçirilebilmesinin yolu açılmış bulunmaktadır.

3.5.2. Riskli Yapı Süreci

Vatandaşlar yapılarını, Bakanlığa, belediyelere, il özel idarelerine, büyükşehirlerde büyükşehir belediyelerine, büyükşehir ilçe belediyelerine veya Bakanlıkça lisanslandırılacak, kurum ve kuruluşlara tespit ettirebilirler. Bu aşamada herhangi bir çoğunluk aranmaz. Maliklerden birinin veya kanuni temsilcisinin müracaatı ile bu tespit yapılabilir. Müracaat için tapu belgesinin ve kimlik belgesinin fotokopisi gereklidir. Riskli yapılar, 6.3.2007 tarihli ve 26454 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik hükümlerine göre tespit edilir.

Yapıların incelenmesinde üç kıstas esas alınmaktadır. Birincisi binanın teknik ömrünü tamamlamış olması (binanın yapım tekniği ömrünü belirlemede önemlidir), ülkemizde bulunan yapı stokunun büyük bir kısmı eski yapı olup taşıyıcı sistem olan beton ömrünü doldurmuş, demirleri korozyona uğramış olabilir. Birçok bina bu şekildedir. İkinci ve üçüncü kıstas ise yıkılma riski ve ağır hasarın bulunmasıdır.

Ülkemizde bulunan yapı stokunun çok büyük bir bölümlü deprem yönetmeliğinden önce yapılmış binalar olup taşıyıcı sistemleri standartlara uygun değildir. Kullanılan beton iptidai usullerle hazırlanmış homojen bir şekilde kullanılmış değildir. Belli bölümler sağlıklı belli bölümleri sağlıklı olarak dökülmüştür. Sağlıksız binaların taşıyıcı unsurları sağlıksız dökülen bu alanların mukavemeti kadar olacaktır.

Ayrıca kullanılan demirler düz demir olmakla birlikte birçoğu henüz kullanmadan önce korozyona uğramış ve yeterli yoğunlukta demir kullanılmamıştır.

Yapılan tespitler neticesinde Riskli olduğu tespit edilen yapılar, tespiti yapanlar tarafından Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne bildirilir. Çevre ve Şehircilik İl Müdürlükleri raporları inceler, raporlarda eksik veyahut yanlış hususların bulunması halinde raporlar ilgisine iade edilir, diğer raporlar ise ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir.

İlgili tapu müdürlüğüne, tapu kütüğüne işlenen belirtmeler, riskli yapı tespitine karşı tebligat tarihinden itibaren on beş gün içinde riskli yapının bulunduğu yerdeki Müdürlüğe dilekçe ile itiraz edilebilecektir. Aksi takdirde tebligat tarihinden itibaren İdarece altmış günden az olmamak üzere belirlenen süre içinde yapının yıktırılması gerektiği de belirtilmek suretiyle, aynî ve şahsî hak sahiplerine tebliğ edilir ve yapılan bu tebligat Çevre İl Müdürlüğüne bildirilir.

İtirazları inceleyecek olan teknik heyet, üniversitelerden bildirilen dört üye ile en az ikisi inşaat mühendisi olmak üzere, Bakanlık teşkilâtında görev yapan üç üyenin iştiraki ile teşkil edilir. Riskli yapı tespitinin, itiraz üzerine değişmesi halinde, durum aynı şekilde ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir.

Riskli yapı olarak tapu kütüğüne kaydedilen taşınmazların maliklerine, altmış günden az olmamak üzere süre verilerek riskli yapıların yıktırılması istenilir.

Riskli yapıların altmış günlük süre içinde maliklerince yıktırılıp yıktırılmadığı, Müdürlükçe mahallinde kontrol edilir ve riskli yapı, malik tarafından yıktırılmamış ise, yapının idarî makamlarca yıktırılacağı belirtilerek ve otuz günden az olmak üzere ek süre verilerek tebligatta bulunulur. Bu süre sonunda da riskli yapıların maliklerince yıktırılmaması halinde, riskli yapıların insandan ve eşyadan tahliyesi ve yıktırma işlemleri; yıktırma masrafı öncelikle dönüşüm projeleri özel hesabından karşılanmak üzere, mahallî idarelerin de iştiraki ile mülki amirler tarafından yapılır veya yaptırılır.

Riskli yapının yine de yıktırılmadığı tespit durumlarda Bakanlıkça yazılı olarak İdareye bildirilir. Buna rağmen yıktırılmadığı tespit edilen yapılar, Bakanlıkça yıkılır veya yıktırılır. Bakanlık veya İdare tarafından yapılan yıktırmanın masrafları, ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir. Tapu müdürlüğü, yıkılan binanın paydaşlarının müteselsil sorumlu olmalarını sağlamak üzere tapu kaydındaki arsa payları üzerine

masraf tutarında müşterek ipotek belirtmesinde bulunarak Bakanlığa veya İdareye ve binanın aynî ve şahsî hak sahiplerine bilgi verir.

Yöneticinin veya denetçinin veya kat maliklerinin üçte birinin istemi üzerine, noter vasıtası ile yapılacak tebligat ile kat malikleri kurulu toplantıya çağrılır. Bu toplantıda yürütülecek uygulamalar konusunda bütün maliklerce oybirliği ile anlaşma sağlanamaması halinde, öncelikle riskli yapının değeri, Sermaye Piyasası Kuruluna kayıtlı olarak faaliyet gösteren lisanslı değerlendirme kuruluşlarına tespit ettirilir, Bu değer gözetilerek oybirliği ile anlaşmaya çalışılır. Anlaşma sağlanamaması durumunda, yapılacak uygulamaya sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir. Bu karar tutanağa bağlanır ve toplantıda bulunan bütün kat maliklerince imzalanır.

En az üçte iki çoğunluk ile alınan karar, karara katılmayanlara ve kat malikleri kurulu toplantısına iştirak etmeyenlere noter vasıtasıyla tebliğ edilir. Bu tebliğ de, on beş gün içinde bu kararın kabul edilmemesi halinde bağımsız bölümlerine ilişkin arsa paylarının, Bakanlıkça tespit edilecek rayiç değerden az olmamak üzere anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılacağı, bu suretle paydaşlara satış gerçekleştirilemediği takdirde, bu payların, rayiç bedeli Bakanlıkça ödenmek kaydı ile tapuda Hazine adına resen tescil edileceği bildirilir

En az üçte iki çoğunluk ile alınacak kararlar ve anlaşma şartları Müdürlüğe bildirilir. Anlaşmaya katılmayan maliklerin bağımsız bölümlerine ilişkin arsa payları; Bakanlıkça tespit ettirilen arsa payı değeri üzerinden anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılır. Bu suretle paydaşlara satış gerçekleştirilemediği takdirde, bu paylar, Bakanlığın talebi üzerine, tespit edilen rayiç bedeli de Bakanlıkça ödenmek kaydı ile tapuda Hazine adına resen tescil edilir ve yapılan anlaşma çerçevesinde değerlendirilmek üzere Bakanlığa tahsis edilmiş sayılır. Satış ve tahsis işlemleri sonlanınca uygulamaya geçilir.

Düzenleme de öncelikle kat maliklerinin riskli yapılarını tespit ettirmesi amaçlanmıştır. Bunun için Bakanlıkça belirlenen lisanslı Kuruluşlara başvurulacağını belirtmiştik. Yapılan incelemede riskli yapı malikler tarafından gerekli mercilere bildirilmese dahi incelemeyi yapan lisanslı kuruluş riskli olarak tespit ettiği yapıları bir hafta içinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığının teşkilatlarına bildirmekle

yükümlüdür. Çevre İl müdürlüğü lisanlı kuruluşun başvurusunu değerlendirerek ilgili tapu sicil müdürlüğüne bildirmektedir. İlgili tapu sicil müdürlüğü de mal sahiplerine bu durumu bildirecektir. Ayrıca yapılan tespit sırasında oluşan masrafları mülk sahipleri müşterek ve müteselsil sorumlu olacağı bir şekilde tapu kayıtlarına ipotek konulur.

Mülk sahiplerine yapılan bildirimle karşı mülk sahipleri 15 gün içinde oluşacak teknik heyete itiraz edebilirler. Oluşturulacak heyetin dört tanesi üniversitelerden üç tanesi de bakanlık bakanlıkça belirlen kişilerden oluşmaktadır.

Oluşturulan teknik heyetin oluşumu belirlenmiş ancak ülkemizin her bir köşesinde bu heyet teşekkül edecek mi? Ya da oluşturulan heyet bu konuda sağlıklı karar verebilecek teknik donanıma sahip olabilecek mi? Bunlar cevaplanması gereken sorulardır.

Teknik heyete yapılan itirazlar ve teknik heyetin verdiği kararlar vatandaşın tatmin etmediğinin de idare mahkemesine itiraz edilebilmelidir.



Şekil 4: Kentsel Dönüşüm Adımları Tablosu
Çevre ve Şehircilik Bakanlığı İnternet Sitesinden alınmıştır.

3.6.2.1. Tasarrufların Kısıtlanması

MADDE 4- (1) Bakanlık veya uygulamayı yürütmesi hâlinde TOKİ veya İdare, riskli alanlarda, riskli yapıların bulunduğu taşınmazlarda ve rezerv yapı alanlarında bu Kanun kapsamındaki proje ve uygulamalar süresince her türlü imar ve yapılaşma işlemlerini geçici olarak durdurabilir.

(2) 3 üncü maddenin üçüncü fıkrasında belirtilen taşınmazlar, tahsis ve devir işlemleri sonuçlandırılıncaya kadar Maliye Bakanlığınca satılamaz, kiraya verilemez, tahsis edilemez, ön izne veya irtifak hakkına konu edilemez.

(3) Uygulama sırasında Bakanlık, TOKİ veya İdare tarafından talep edilmesi hâlinde, hak sahiplerinin de görüşü alınarak, riskli alanlardaki yapılar ile riskli yapılara elektrik, su ve doğal gaz verilmez ve verilen hizmetler kurum ve kuruluşlar tarafından durdurulur.

Yukarıda mülkiyet hakkı bahsinde malikin tasarruf haklarının bulunduğu değinilmişti. Bu kanun buradaki tasarruf hakkını hiçe sayarak çok sert ve mülk sahibine hiçbir imkân tanımayan kısıtlamalar getirmiştir.

Yine rezerv yapı alanı olarak belirlenen alanlarda taşınmaz malikinin usulüne uygun inşaat yapmak için gerekli tüm işlemleri (zemin etüt, plan proje ve ruhsat gibi) yapmış ve tamamlamış olduğunu kabul edelim. Rezerv alanı ilan edilmiş bulunan bu alanda TOKİ veya idare tarafından durdurulabilecektir. Muhtemeldir ki yapılan plan ve alınan ruhsatlar artık işe yaramaz hale gelebilecektir. Yapılan bu işlemlerin masrafları ne olacaktır? Bununla ilgili, bir düzenleme bulunmamaktadır. Yapılan masraflar mevcut durumda taşınmaz malikleri üzerinde bırakılacaktır.

Riskli yapı alanlarındaki yapının maliki kendisine verilen 60 günlük sürede veya ek olarak verilen sürede taşınmazı boşaltmazsa Bakanlık veya TOKİ'nin talepleri doğrultusunda verilen elektrik, su ve doğalgaz gibi hizmetler ilgili kuruluşlarca kesilebilecektir.

3.6.2.2. Tahliye ve Yıkırma

MADDE 5- (1) Riskli yapıların yıktırılmasında ve bunların bulunduğu alanlar ile riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarındaki uygulamalarda, öncelikli olarak malikler ile anlaşma yoluna gidilmesi esastır. Anlaşma ile tahliye edilen yapıların maliklerine veya malik olmasalar bile kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi olarak bu yapılarda ikamet edenlere veya bu yapılarda işyeri bulunanlara geçici konut veya işyeri tahsisi ya da kira yardımı yapılabilir.

(2) Uygulamanın gerektirmesi hâlinde, birinci fıkrada belirtilenler dışında olup riskli yapıyı kullanmakta olan kişilere de birinci fıkra hükümleri uygulanabilir. Bu kişiler ile yapılacak olan anlaşmanın, bunlara yardım yapılmasının ve enkaz

bedeli ödenmesinin usul ve esasları Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca belirlenir.

(3) Uygulamaya başlanmadan önce, riskli yapıların yıktırılması için, bu yapıların maliklerine altmış günden az olmamak üzere süre verilir. Bu süre içinde yapı, malik tarafından yıktırılmadığı takdirde, yapının idari makamlarca yıktırılacağı belirtilerek ve tekrar süre verilerek tebligatta bulunulur. Verilen bu süre içinde de maliklerince yıktırma yoluna gidilmediği takdirde, bu yapıların insandan ve eşyadan tahliyesi ve yıktırma işlemleri, yıktırma masrafı ile gereken diğer yardım ve krediler öncelikle dönüşüm projeleri özel hesabından karşılanmak üzere, mahalli idarelerin de iştiraki ile mülki amirler tarafından yapılır veya yaptırılır.

(4) Birinci, ikinci ve üçüncü fıkralarda belirtilen usullere göre süresinde yıktırılmadığı tespit edilen riskli yapıların yıktırılması, Bakanlıkça yazılı olarak İdareye bildirilir. Buna rağmen yıktırılmadığı tespit edilen yapılar, Bakanlıkça yıkılır veya yıktırılır. Uygulamanın gerektirmesi hâlinde Bakanlık, yukarıdaki fıkralarda belirtilen tespit, tahliye ve yıktırma iş ve işlemlerini bizzat da yapabilir.

(5) Bakanlık veya İdare tarafından yapılan yıktırmanın masrafları, ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir. Tapu müdürlüğü, yıkılan binanın paydaşlarının müteselsil sorumlu olmalarını sağlamak üzere tapu kaydındaki arsa payları üzerine masraf tutarında müşterek ipotek belirtmesinde bulunarak Bakanlığa veya İdareye ve binanın aynı ve şahsi hak sahiplerine bilgi verir.

Riskli alanlarda bulunan taşınmaz sahiplerine tahliye ve yıkım için verilen 60 gün ve 30 günden az olmamak üzere verilen ek sürede tahliye ve yıkım yapılmazsa Yapının idari makamlarca yıkılacağını içerir tebligat mal sahiplerine yapılır. Mal sahipleri bu tebligata rağmen yıkmaz ise idare veya bakanlık tarafından masrafı dönüşüm projeleri özel hesabından karşılanmak üzere yıkılır veya yıktırılır. Yapılan bu masraflar taşınmaz sahiplerinin tapu sicil kayıtlarına müşterek ve müteselsil borç olarak şerh edilir. Kanunun uygulanması sırasında rezerv alanları kapsamında kalan alanlardaki bu alan ülkemizdeki yapı stokunun 1/3 ila 1/4 nispetindeki bir yapı mevcuttur. Tüm bu yapıların yazışma ve şerh işlemleri ile taşınmaz maliklerine bilgi verilmesi işlemlerinin mevcut tapu sicil müdürlüklerince yerine getirilmesi çok zor olacağı açıktır.

Yapılabilecek kira yardımına sınırlama getirilmiş olup azami üst sınır 18 ay olarak belirlenmiştir. Yine kira miktarının azami sınırı 600-TL olarak belirlenmiştir. Ülkemizin kalkınmış belli bölgeleri çok gelişmiş ve yine belli bölgeleri geri kalmış bölgelerdir. Yapılacak kira yardımlarının nasıl belirleneceği hangi kıstasların esas alınacağı belli değildir.

3.6.2.3. Uygulama İşlemleri

MADDE 6- (1) Üzerindeki bina yıkılarak arsa hâline gelen taşınmazlarda daha önce kurulmuş olan kat irtifakı veya kat mülkiyeti, ilgililerin muvafakatleri aranmaksızın Bakanlığın talebi üzerine ilgili tapu müdürlüğünce resen terkin edilerek, önceki vasfı ile değerlendirilerek veya malik ile yapılan anlaşmanın şartları tapu kütüğünde belirtilerek malikleri adına payları oranında tescil edilir. Bu taşınmazların sicilinde bulunan taşınmazın niteliği, aynı ve şahsi haklar ile temlik hakkını kısıtlayan veya yasaklayan her türlü şerh, hisseler üzerinde devam eder. Bu şekilde belirlenen uygulama alanında cins değişikliği, tevhit ve ifraz işlemleri Bakanlık, TOKİ veya İdare tarafından resen yapılır veya yaptırılır. Bu parsellerin malikleri tarafından değerlendirilmesi esastır. Bu çerçevede, parsellerin tevhit edilmesine, münferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılmasına, yeniden bina yaptırılmasına, payların satışına, kat karşılığı veya hâsılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesine sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir. Bu karara katılmayanların bağımsız bölümlerine ilişkin arsa payları, Bakanlıkça rayiç değeri tespit ettirilerek bu değerden az olmamak üzere anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılır. Bu suretle paydaşlara satış gerçekleştirilemediği takdirde, bu paylar, Bakanlığın talebi üzerine, tespit edilen rayiç bedeli de Bakanlıkça ödenmek kaydı ile tapuda Hazine adına resen tescil edilir ve yapılan anlaşma çerçevesinde değerlendirilmek üzere Bakanlığa tahsis edilmiş sayılır veya Bakanlıkça uygun görülenler TOKİ'ye veya İdareye devredilir. Bu durumda, paydaşların kararı ile yapılan anlaşmaya uyularak işlem yapılır.

(2) Üzerindeki bina yıkılmış olan arsanın maliklerine yapılan tebligatı takip eden otuz gün içinde en az üçte iki çoğunluk ile anlaşma sağlanamaması hâlinde,

gerçek kişilerin veya özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetindeki taşınmazlar için Bakanlık, TOKİ veya İdare tarafından acele kamulaştırma yoluna da gidilebilir. Bu Kanun uyarınca yapılacak olan kamulaştırmalar, 4.11.1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 3 üncü maddesinin ikinci fıkrasındaki iskân projelerinin gerçekleştirilmesi amaçlı kamulaştırma sayılır ve ilk taksit ödemesi, mezkûr fıkra göre belirlenen tutarların beşte biri oranında yapılır. Tapuda mülkiyet hanesi açık olan taşınmazlar ile mirasçısı belirli olmayan, kayyım tayin edilmiş, ihtilaflı veya üzerinde sınırlı ayni hak tesis edilmiş olan taşınmazların kamulaştırma işlemleri aynı madde hükümlerine tabidir. Bakanlık, TOKİ veya İdare; kamulaştırma işlemlerinin yürütülmesi için mirasçılık belgesi çıkartmaya, kayyım tayin ettirmeye veya tapuda kayıtlı son malike göre işlem yapmaya yetkilidir.

Tapuda kayıtlı malikin ölmüş olması hâlinde Bakanlık, TOKİ veya İdare, kamulaştırma işlemi için mirasçılık belgesi çıkartabileceği gibi, gerekiyorsa tapu sicilinde idari müracaat veya dava yolu ile kayıt düzeltme de isteyebilir. Kamulaştırma için anlaşma sağlanması hâlinde, Bakanlık, TOKİ veya İdare ile ilgililer arasında taşınmazın tescil veya terkinine ilişkin ferağ ve muvafakati de ihtiva eden sözleşme ve uzlaşma tutanağı tanzim edilir ve ilgili tapu müdürlüğüne gönderilerek kamulaştırmanın resen tapu siciline işlenmesi sağlanır.

(3) Anlaşma ile tahliye edilen, yıktırılan veya kamulaştırılan yapıların maliklerine ve malik olmasalar bile bu yapılarda kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi olarak en az bir yıldır ikamet ettiği veya bunlarda işyeri bulunduğu tespit edilenlere konut, işyeri, arsa veya dönüşüm projeleri özel hesabından kredi veya mülkiyet ya da sınırlı ayni hak sağlayan ve usul ve esasları Bakanlıkça belirlenen konut sertifikası verilebilir. Bunlardan konutunu ve işyerini kendi imkânları ile yapmak veya edinmek isteyenlere de kredi verilebilir. 20.7.1966 tarihli ve 775 sayılı Gecekondu Kanununa göre yoksul veya dar gelirli olarak kabul edilenlere verilecek olan konut veya işyerleri; Bakanlık, TOKİ veya İdare tarafından, 15.5.1959 tarihli ve 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanunda belirtilen usul ve esaslar uyarınca borçlandırma suretiyle de verilebilir.

(4) Riskli alanlarda, rezerv yapı alanlarında ve riskli yapıların bulunduğu taşınmazlar üzerinde yapımı gerçekleştirilen konutların bedelleri, gerekli görüldüğünde, proje uygulamalarının yapıldığı illerdeki mevcut ekonomik durum, tabii afetin ortaya çıkardığı durumlar, konut rayiç ve enkaz bedelleri ile uygulama alanındaki kişilerin mal varlığı ve geliri göz önünde bulundurularak Bakanlar Kurulu kararı ile yapım maliyetlerinin altında tespit edilebilir ve sosyal donatı ve altyapı harcamaları uygulama maliyetine dâhil edilmeyebilir.

(5) Bakanlık;

a) Riskli yapılara, rezerv yapı alanlarına ve riskli yapıların bulunduğu taşınmazlara ilişkin her tür harita, plan, proje, arazi ve arsa düzenleme işlemleri ile toplulaştırma yapmaya,

b) Bu alanlarda bulunan taşınmazları satın almaya, ön alım hakkını kullanmaya, bağımsız bölümler de dâhil olmak üzere taşınmazları trampaya, taşınmaz mülkiyetini veya imar haklarını başka bir alana aktarmaya,

c) Aynı alanlara ilişkin taşınmaz mülkiyetini anlaşma sağlanmak kaydı ile menkul değere dönüştürmeye,

ç) Kamu ve özel sektör işbirliğine dayanan usuller uygulamaya, kat veya hâsılat karşılığı usulleri de dâhil olmak üzere inşaat yapmaya veya yaptırmaya, arsa paylarını belirlemeye,

d) 23.6.1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunundaki esaslara göre paylaştırmaya, payları ayırmaya veya birleştirmeye, 22.11.2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medenî Kanunu uyarınca sınırlı aynı hak tesis etmeye,

Yetkilidir. (ç) bendinde belirtilen uygulamalar, 4.1.2002 tarihli ve 4734 sayılı Kamu İhale Kanununa tabi idareler ile iş birliği içinde veya gerçek ve özel hukuk tüzel kişileri ile özel hukuka tabi anlaşmalar çerçevesinde de yapılabilir.

(6) Bakanlık, riskli alanlardaki ve rezerv yapı alanlarındaki uygulamalarda faydalanılmak üzere; özel kanunlar ile öngörülen alanlara ilişkin olanlar da dâhil, her tür ve ölçekteki planlama işlemlerine esas teşkil edecek standartları belirlemeye

ve gerek görülmesi hâlinde bu standartları plan kararları ile tayin etmeye veya özel standartlar ihtiva eden planlar yapmaya, onaylamaya ve kent tasarımları hazırlamaya yetkilidir.

(7) Bu Kanun çerçevesinde dönüştürmeye tabi tutulan taşınmazların, üzerindeki köhnemiş yapılar da dâhil olmak üzere, muhdesatı ile birlikte değer tespiti işlemleri ve dönüşüm ile oluşacak taşınmazların değerlemeleri Bakanlık, TOKİ veya İdarece yapılır veya yaptırılır.

(8) Riskli alan ve rezerv yapı alanı dışında olup da bu Kanunun öngördüğü amaçlar bakımından güçlendirilebileceği teknik olarak tespit edilen yapılar için, Bakanlar Kurulunca belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde Bakanlıkça dönüşüm projeleri özel hesabından güçlendirme kredisi verilebilir.

(9) Bu Kanun uyarınca tesis edilen idari işlemlere karşı tebliğ tarihinden itibaren otuz gün içinde 6.1.1982 tarihli ve 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu uyarınca dava açılabilir. Bu davalarda yürütmenin durdurulmasına karar verilemez.

(10) Bu Kanun uyarınca yapılan iş ve işlemlere ilişkin olarak adrese dayalı nüfus kayıt sisteminde belirtilen adreslere yapılan tebligat, muhataplarına yapılmış sayılır.

(11) Bu Kanun hükümlerine göre Maliye Bakanlığınca Bakanlığa tahsis edilerek tasarrufuna bırakılan veya Bakanlığın talebi üzerine TOKİ'ye veya İdareye devredilen taşınmazlar üzerinde bu Kanun kapsamındaki uygulamalara bağlı olarak meydana gelen yeni taşınmazlar Bakanlığın, TOKİ'nin veya İdarenin isteği üzerine, kendileri ile anlaşma sağlanan gerçek kişiler veya mirasçıları ile tüzel kişiler adına tapuya tescil olunur.

(12) Bakanlık, bu Kanunda belirtilen iş ve işlemlere ilişkin olarak TOKİ'ye veya İdareye yetki devrine ve bu iş ve işlemlerden hangilerinin TOKİ veya İdare tarafından yapılacağını belirlemeye yetkilidir.

Büyükşehir yasası ile Büyükşehir sınırları içerisinde bulunan köyler mahalle statüsüne geçirilerek köyün ihtiyaçları olan mera ortak harman yeri vs her türlü alan

artık Büyükşehir Belediyesinin tasarrufuna dâhil edilmiştir. Bu düzenlemeden daha vahim bir düzenleme ise bu kanunla getirilmiştir. Zira bakanlık çok geniş yetkilere sahip kılınmış olup her türlü imar planı yapma mevcut planları düzenleme, arsaları gerekli gördüğü gibi ifraz, tevhit veya toplulaştırma yapma ya da kamuya tahsis edilmeyen araziler üzerinde her türlü imar plan yapma gibi çok geniş yetkilerle donatılmıştır.

3.6.2.4. Dönüşüm Gelirleri ve Diğer Hükümler

MADDE 7- (1) *Bu Kanunda öngörülen amaçlar için kullanılmak üzere aşağıda sayılan gelirler, dönüşüm gelirleri olarak ilgili yıl genel bütçesinin (B) işaretli cetvelinde özel gelir olarak öngörülür ve gelir gerçekleşmesine bağlı olarak gelir kaydedilir:*

a) *9.8.1983 tarihli ve 2872 sayılı Çevre Kanunu gereğince, çevre katkı payı ve idari para cezası olarak tahsil edilerek genel bütçeye gelir kaydedilecek tutarın yüzde ellisi.*

b) *31.8.1956 tarihli ve 6831 sayılı Orman Kanununun 2 nci maddesinin birinci fıkrasının (B) bendine göre Hazine adına orman dışına çıkarılan yerlerin satışından elde edilen gelirlerin yüzde doksanını geçmemek üzere Bakanlar Kurulu kararı ile belirlenen orana tekabül eden tutar.*

c) *İller Bankası Anonim Şirketinin Hazine gelirleri ve faiz gelirleri dışındaki banka faaliyetleri ile 26.1.2011 tarihli ve 6107 sayılı İller Bankası Anonim Şirketi Hakkında Kanunun 3 üncü maddesinin birinci fıkrası uyarınca yapacağı faaliyetlerden elde edeceği kârın yüzde ellisi.*

(2) *İlgili yıl genel bütçesinin (B) işaretli cetvelinde özel gelir olarak tahmin edilen dönüşüm gelirleri karşılığı tutar, Bakanlık bütçesinde özel ödenek olarak öngörülür. Ödenek tutarını aşan gelir gerçekleştirmeleri karşılığında ödenek eklemeye Çevre ve Şehircilik Bakanı yetkilidir. Özel gelir ve ödenek kaydedilen tutarlardan yılı içinde harcanmayan kısımları ertesi yıl bütçelerine devren gelir ve ödenek kaydetmeye Maliye Bakanı yetkilidir.*

(3) Gerektiğinde dönüşüm faaliyetlerinde kullanılmak üzere Bakanlık bütçesinde özel ödenek dışındaki mevcut veya yeni açılacak tertiplere, genel bütçenin diğer tertiplerinden ödenek aktarmaya Maliye Bakanı yetkilidir. Bu tertiplerde yılı içinde kullanılmayan tutarlar, ertesi yıla devredilemez.

(4) Bu madde kapsamındaki ödenekler, Bakanlığın merkez muhasebe birimi adına açılacak dönüşüm projeleri özel hesabına aktarılmak suretiyle kullanılır. Bakanlığın dönüşüm faaliyetlerine ilişkin giderleri, 14.7.1965 tarihli ve 657 sayılı Devlet Memurları Kanunu ile diğer kanunların sözleşmeli personel çalıştırılmasına dair hükümlerine bağlı kalınmaksızın çalıştırılacak sözleşmeli personel giderleri de dâhil olmak üzere, dönüşüm projeleri özel hesabından karşılanır. Bu madde kapsamındaki ödenekler ile dönüşüm projeleri özel hesabından yapılacak kullanımlar yılı yatırım programı ile ilişkilendirilmez.

(5) Bu Kanunda öngörülen amaçlar için kullanılmak üzere;

a) Bu Kanunda öngörülen uygulamalar sonucunda elde edilecek her türlü gelir ve hâsılat,

b) Bakanlığa tahsis veya devredilen taşınmazlardan imar uygulamasına tabi tutulması sonucunda tapuda Hazine adına tescil edilenlerin satışından elde edilecek gelirler,

c) Dönüşüm projeleri özel hesabından kullandırılan krediler kapsamında ilgili kişi veya kuruluşlarca yapılan geri ödemeler ile bu kapsamda tahsil edilen gecikme zamları,

ç) Her türlü şartlı veya şartsız bağış ve yardımlar ile sair gelirler,

Dönüşüm projeleri özel hesabına gelir olarak kaydedilir. Birinci fıkranın (c) bendinde belirtilen tutar, hesap dönemini takip eden yılın mayıs ayı sonuna kadar Bakanlığın merkez muhasebe birimine aktarılır. Bu Kanun kapsamındaki uygulamalara yönelik olarak Bakanlık tarafından sağlanacak kredilerin vadesi geçtiği hâlde geri ödenmeyen kısımları, 21.7.1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümlerine göre vergi dairelerince takip ve tahsil edilir.

(6) Bu Kanun kapsamında sağlanması öngörülen krediler ile dönüşüm faaliyetleri kapsamında yapılacak konutlara ilişkin, hak sahiplerince bankalardan kullanılacak kredilere dönüşüm projeleri özel hesabından karşılanmak üzere faiz desteği verilebilir. Bu işlemlere ve verilecek desteğe ilişkin usul ve esaslar Hazine Müsteşarlığının bağlı bulunduğu Bakanın teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca belirlenir.

(7) Bakanlık, dönüşüm projeleri özel hesabı gelirlerinin elde edilmesi, tahsili ve takibi ile bu hesaba bütçeden aktarılan tutarların dönüşüm faaliyetleri kapsamında yürütülecek hibe veya borç verme programlarında kullanımı, her türlü yapım, mal ve hizmet alımına ilişkin taahhütlere girilmesi, giderleştirilmesi, muhasebeleştirilmesi, denetimi ve özel hesabın işleyişine ilişkin diğer usul ve esasları, Maliye Bakanlığının uygun görüşünü alarak belirlemeye yetkilidir.

(8) Bu Kanun kapsamında uygulamada bulunacak olan belediyeler, yatırıma ilişkin yıllık bütçelerinin yüzde beşi ile 26.5.1981 tarihli ve 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 80 inci maddesi uyarınca tahsil edilen harç gelirlerinin yüzde ellisini, bu Kanunda öngörülen uygulamalara ayırmak zorundadır.

(9) Bu Kanun uyarınca yapılacak olan işlem, sözleşme, devir ve tesciller ile uygulamalar, noter harcı, tapu harcı, belediyelerce alınan harçlar, damga vergisi, veraset ve intikal vergisi, döner sermaye ücreti ve diğer ücretlerden; kullandırılan krediler sebebiyle lehe alınacak paralar ise banka ve sigorta muameleleri vergisinden müstesnadır.

(10) Gerçek kişilerce ve özel hukuk tüzel kişilerince uygulamada bulunulan riskli alanlardaki yapıların mevcut alanları için daha önce belediyelerce alınan harç ve ücretlere ilave olarak, sadece kullanım maksadı değişiklikleri ile yapı alanındaki artışlar için hesaplanan harç ve ücret farkları alınır.

(11) Bu Kanunda belirtilen iş, işlem ve hizmetlere tahsis edilmiş olan taşınır ve taşınmazlar ile her türlü hak ve alacaklar, para ve para hükmündeki kıymetli evrak, kamu yararı amacına tahsis edilmiş sayılır ve bunlar hakkında haciz ve tedbir uygulanamaz.

(12) Bakanlık, bu Kanun kapsamındaki uygulamalarda kullanılmak üzere dönüşüm projeleri özel hesabından TOKİ, İdare ve İller Bankası Anonim Şirketine kaynak aktarabilir. İller Bankası Anonim Şirketine aktarılan kaynak, Bankanın gelir ve gider hesapları ile ilişkilendirilmeksizin Dönüşüm Projeleri Özel Hesabının işleyişine ilişkin usul ve esaslar çerçevesinde kullanılır.

(13) Bu maddede öngörülen gelirler, bu Kanunun amaçları dışında kullanılamaz.

Bu kanun “Dönüşüm Projeleri Özel Hesabı” adlı yeni bir hesap türü ihdas edilmektedir. Bu hesabın gelirleri yine kanunda düzenlenmiştir. Hesabın gelirleri, Çevre Kanun’u gereğince çevre katkı payı ve idari para cezası olarak genel bütçeye kaydedilen tutarın %50’si, kamuoyunda 2B yasası olarak bilinen orman vasfını yitirmiş alanların satışından elde edilen gelirin Bakanlar Kurulu tarafından belirlenen orana tekabül eden tutar, İller Bankasının Hazine gelirleri ve faiz gelirleri dışındaki faaliyetlerinden elde edilen karın %50’si, Genel bütçeden aktarılacak miktar ve diğer gelirler şeklinde belirtilmektedir.

Dönüşüm Projeleri Özel Hesabındaki fonun kentsel dönüşüm dışında bir alanda kullanılması kesinlikle mümkün değildir. Kentsel dönüşüm projelerinin başarısı sektörler arasında uyumu sağlayacak bütüncül bir yaklaşım ile mümkündür. Bunca karmaşık ve çok taraflı bir sorunu sadece kanuni düzenlemeler ile sağlanabilmesi mümkün değildir. Kamu ile birlikte mülk sahipleri ve özel sektörün uyum içerisinde birlikte hareket etmesi gerekmektedir.

Yine kentsel dönüşümün başarısı kurumlar arasında sağlanacak eşgüdümle birlikte Sağlam bir finansal yapıya bağlıdır. Türkiye’de finansal yapıya bankacılık hâkimdir. Dolayısıyla finansman sorunlarının çözülmesinde banka kredileri gelmektedir. Taşınmazların finansal sorunlarının bir kısmında ise kat karşılığı inşaat yapma yöntemi önemli bir yere sahiptir.

6306 Sayılı Afet riski Altındaki alanların Dönüştürülmesi hakkındaki kanun getirdiği yukarıdaki yeni düzenlemelerle kentsel dönüşüm finansmanı ile ilgili olarak yeni enstrümanlar getirmektedir. Bunlar gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarından; gayrimenkul yatırım ortaklığı, gayrimenkul yatırım fonu, kira

sertifikası, imar hakkı transferi sertifikası olabilir. Gayrimenkul yatırım ortaklığı ile gayrimenkul yatırım fonu diğer yatırım fonlarına benzediği için uygulanan bir finansal bir enstrüman olarak kabul edilebilir.

Kira sertifikası dünya çapında yatırım araçlarından biri olan “faizsiz tahvil” niteliğinde sermaye piyasamıza yeni girmiş bir enstrümandır. Kurulabilecek bir kiralama şirketi ile devret - kirala – devral yöntemiyle mülkiyetimizdeki varlıkları kullanarak belli dönem için fon ihtiyacı karşılanmasına imkân veren bir araçtır.

İmar hakları Transferi Sertifikası (İHTS) kentlerde yaşanan gelişmeyi ya da imar talebini durdurmak değil yönetmek ve yönlendirmek üzerine kurulabilecek bir uygulamadır. Burada güdülen temel amaç şudur; kentsel dönüşüme tabi olan alanlardaki imar hakkını hak sahibini tamamen kendi rızasına dayanarak bu alanda kullanmayıp gerektiğinde başka alanlarda kullanabilme imkânı veren bir sertifikadır. İmar yoğunluğunu azaltmak için kullanılacak önemli bir araçtır. İmar hakkını kullanmayan hak sahibine bu hakkının bir kısmını veya tamamını bir başka alanda kullanabilmesini sağlayan kamu güvencesi ve işbirliği ile oluşturulan bir sertifika verilir.

Hak sahibi söz konusu sertifikayı bir başka imar alanında kullanabileceği gibi bu sertifikayı ikincil piyasa da likide çevirme imkânı bulunmaktadır. Rezerv alanında yatırım yapmak isteyenler için İHTS çok cazip bir araç olabilir. İHTS’ nin en zayıf tarafı ise toplum tarafından bilinmediği için kabullenebilmesi ve piyasaya aktarılması ciddi zorluklar taşıyabilir. Ayrıca spekülasyonlara açık olabileceğinden mağduriyetler yaşanmasına neden olabilme ihtimali yüksektir.¹²⁹

6306 Sayılı Kanun bu düzenleme ile kentsel dönüşümün hızlı bir şekilde yapılmasının sağlanabilmesi temin etmek ve finans sistemini güvence altına almaya çalışmaktadır.

129 Makas, A. Cengiz, Kentsel Dönüşümde Sürdürülebilir Yaşam Kalitesi İçin Farkındalık Araştırması İktisadî Araştırmalar Vakfı Yayın No: 213, İstanbul, Ekim 2012, s. 24.

Çeşitli hükümler,

MADDE 8- (1) *Bu Kanun uyarınca kamu kaynağı kullanılarak gerçekleştirilen her türlü mal ve hizmet alımları ile yapım işleri, 4734 sayılı Kanununun 21 inci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde belirtilen hâllere dayanan işlerden sayılır.*

(2) *Bakanlık, TOKİ ve İdare; danışmanlık, yazılım, araştırma, her tür ve ölçekte harita, etüt, proje, kadastro, kamulaştırma, mikro bölgeleme, risk yönetimi ve sakinim planı çalışmalarını, her tür ve ölçekte plan yapımı ve imar uygulaması işlerini ve dönüşüm uygulamalarını, 4734 sayılı Kanun kapsamındaki idareler ile akdedecekleri protokoller çerçevesinde 4734 sayılı Kanuna tabi olmaksızın ortak hizmet uygulamaları suretiyle de gerçekleştirebilirler.*

(3) *Riskli yapıların tespiti, tahliyesi ve yıktırma iş ve işlemleri ile değerlendirme işlemlerini engelleyenler hakkında, işlenen fiil ve hâlin durumuna göre 26.9.2004 tarihli ve 5237 sayılı Türk Ceza Kanununun ilgili hükümleri uyarınca Cumhuriyet başsavcılığına suç duyurusunda bulunulur. Riskli yapıların tespiti, bu yapıların tahliyesi ve yıktırılması iş ve işlemlerine dair görevlerinin gereklerini yerine getirmeyen kamu görevlileri hakkında, tabi oldukları ceza ve disiplin hükümleri uygulanır.*

(4) *Bakanlık, TOKİ ve İdare; bu Kanun kapsamındaki uygulamalarda, uygulama süresini aşmamak kaydı ile 657 sayılı Kanun ile diğer kanunların sözleşmeli personel çalıştırılmasına dair hükümlerine bağlı kalmaksızın, özel bilgi ve ihtisas gerektiren konularda sözleşmeli personel çalıştırabilir. Bu suretle çalıştırılacakların unvanı, sayısı, ücretleri ile diğer hususlar Bakanlar Kurulunca belirlenir.*

(5) *Bu Kanun kapsamındaki işler ile ilgili olarak valilikler, belediyeler ve diğer kamu kurumları personelinden Bakanlık emrinde geçici olarak görevlendirilenler hakkında 657 sayılı Kanununun ek 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinde yer alan süre sınırlaması uygulanmaz.*

(6) *Bu Kanun uyarınca yapılacak anlaşmaların usul ve esasları Bakanlıkça belirlenir.*

(7) Riskli yapıların tespit edilmesine veya ettirilmesine dair usul ve esaslar, risklilik kriterleri, riskli yapıların tespitinde ve itirazların değerlendirilmesinde görev alacak teknik heyet ve diğer komisyonlar ile bu Kanunun uygulanmasına dair diğer usul ve esaslar, Bakanlıkça hazırlanacak yönetmelikler ile düzenlenir.

(8) Riskli yapı tespitlerine karşı yapılacak itirazları inceleyip karara bağlayacak teknik heyetlerde üniversiteler tarafından görevlendirileceklere, fiilen görev yaptıkları her gün için, (4.000) gösterge rakamının memur aylık katsayısı ile çarpımı sonucunda bulunacak tutarda huzur hakkı ödenir. Bir ayda fiilen görev yapılan gün sayısının beşi aşması hâlinde, aşan günler için huzur hakkı ödenmez.

(9) Türkiye Radyo-Televizyon Kurumu ile ulusal, bölgesel ve yerel yayın yapan özel televizyon kuruluşları ve radyolar, ayda en az doksan dakika afet, afet risklerinin azaltılması ve kentsel dönüşüm konularında uyarıcı ve eğitici mahiyette yayınlar yapmak zorundadır. Bu yayınlar, asgari otuz dakikası 17.00-22.00 saatleri arasında olmak üzere, 08.00-22.00 saatleri arasında yapılır ve yayınların kopyaları her ay düzenli olarak Radyo ve Televizyon Üst Kuruluna teslim edilir. Bu saatler dışında yapılan yayınlar, aylık doksan dakikalık süreye dâhil edilmez. Bu programlar, Bakanlık, Radyo ve Televizyon Üst Kurulu ile ilgili diğer kamu kurum ve kuruluşları ile bilimsel kuruluşlar, kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşları veya sivil toplum kuruluşları tarafından hazırlanır veya hazırlatılır. Hazırlanan programların, Bakanlığın olumlu görüşü alındıktan sonra Radyo ve Televizyon Üst Kurulu tarafından radyo ve televizyonlarda yayınlanması sağlanır. Bu fıkra kapsamında yapılan yayınlar için herhangi bir bedel ödenmez. Bu yayınların ve sürelerinin denetimi Radyo ve Televizyon Üst Kurulunca yapılır.

MADDE 9- (1) Bu Kanun uyarınca yapılacak olan planlar, 3.5.1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununda ve imara ilişkin hükümler ihtiva eden özel kanunlar da dâhil olmak üzere diğer mevzuatta belirtilen kısıtlamalara tabi değildir. Bu Kanuna tabi riskli yapılar, riskli alanlar ve rezerv yapı alanları hakkında 7269 sayılı Kanunun uygulanıyor olması bu Kanunun uygulanmasına engel teşkil etmez.

(2) Bu Kanun kapsamındaki alanlarda bu Kanunun öngördüğü uygulamaların zaruri kılması hâlinde, bu uygulamaların gerektirdiği iş ve işlemler hakkında;

a) 26.1.1939 tarihli ve 3573 sayılı Zeytinciliğin Islahı ve Yabanilerinin Aşılattırılması Hakkında Kanununun,

b) 31.8.1956 tarihli ve 6831 sayılı Orman Kanunununun,

c) Afete maruz bölgeye ilişkin hükümleri saklı kalmak kaydıyla 15.5.1959 tarihli ve 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanununun,

ç) 28.12.1960 tarihli ve 189 sayılı Millî Savunma Bakanlığı İskân İhtiyaçları İçin Sarfiyat İcrası ve Bu Bakanlıkça Kullanılan Gayrimenkullerden Lüzumu Kalmayanların Satılmasına Salâhiyet Verilmesi Hakkında Kanununun,

d) 18.12.1981 tarihli ve 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunununun,

e) 12.3.1982 tarihli ve 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunununun,

f) 21.7.1983 tarihli ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunununun,

g) 4.4.1990 tarihli ve 3621 sayılı Kıyı Kanunununun,

ğ) 25.2.1998 tarihli ve 4342 sayılı Mera Kanunununun,

h) 16.6.2005 tarihli ve 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanununun,

ı) 3.7.2005 tarihli ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunununun,

i) Geri görünüm ve etkilenme bölgeleri bakımından 18.11.1983 tarihli ve 2960 sayılı Boğaziçi Kanunununun,

Bu Kanunun uygulanmasını engelleyici hükümleri ve diğer kanunların bu Kanuna aykırı hükümleri uygulanmaz. Ancak, bu Kanunun öngördüğü uygulamalar sırasında, bahsedilen kanunların amaçları ayrıca gözetilir. Uygulamalar için 6831 sayılı Kanuna tabi alanların kullanılması zaruri olduğu takdirde, başka yerlerde en

az bu alanlar kadar alanın ağaçlandırılması, 3573 sayılı Kanuna tabi alanların kullanılması zaruri olduğu takdirde de, başka yerlerde en az bu alanlar kadar alanın zeytinlik alan hâline getirilmesi mecburidir.

3.6.2.5. 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Kanun Diğer Kanunları Bertaraf Etmektedir.

6306 Sayılı Afet Riski altındaki kanun MADDE 9- (1) ” *Bu Kanun uyarınca yapılacak olan planlar, 3.5.1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununda ve imara ilişkin hükümler ihtiva eden özel kanunlar da dâhil olmak üzere diğer mevzuatta belirtilen kısıtlamalara tabi değildir. Bu Kanuna tabi riskli yapılar, riskli alanlar ve rezerv yapı alanları hakkında 7269 sayılı Kanunun uygulanıyor olması bu Kanunun uygulanmasına engel teşkil etmez*” Kanun koyucu bu düzenleme ile 3194 sayılı imar kanunu ile bu kanunun hükümlerinin çelişmesi durumunda bu kanun ile imar kanununu hatta ve hatta bu konularla ilgili düzenlenmiş olan diğer kanunların ilgili hükümlerini de bertaraf etmiştir.

Belediye mücavir alanlar içinde ya da dışında fiziksel planlama faaliyetleri Anayasa'nın sınırları çerçevesinde imar mevzuatı ve planlarına göre yürütülmektedir. 3194 Sayılı İmar Kanunu “ MADDE 6- *Planlar, kapsadıkları alan ve amaçları açısından; "Bölge Planları" ve "İmar Planları", imar planları ise "Nazım İmar Planları" ve "Uygulama İmar Planları" olarak hazırlanır. Uygulama imar planları, gerektiğinde etaplar halinde de yapılabilir.*” Denilmektedir. Bu ve devamı maddelerde planlar bölge ve imar planlarından oluştuğu belirtilmekte, ancak bölgesel planlar gerekli görüldüğü takdirde yapılmak üzere DPT ‘ takdirine bırakılmıştır. Yine aynı kanunun 5. Maddesinde çevre düzeni planının ülke ve bölge planlarına uygun olarak hazırlanacağı belirtilmekte ise de ulusal ve bölgesel ve yerel planlar arasında uyumu sağlayıcı planlar arasındaki ilişkileri düzenleyici açık bir hüküm imar mevzuatında bulunmamaktadır.

İmar planlamalarındaki önemli sorunlardan biri ise imar konusu ile çıkartılmış bulunan kanun, tüzük ve yönetmeliklerin çokluğu ve bu kanun,

yönetmelik ve tüzüklerin hangisinin nerede ve ne zaman kullanılacağına belirlenmemiş olmasıdır.¹³⁰

6306 Sayılı Afet Riski altındaki kanun bu karmaşıklığa bir ahenk getirme yerine yapılan tüm bu düzenlemeleri bertaraf ederek çelişkili hükümlerin olması durumunda getirilen bu yeni kanunun hükümlerinin uygulanacağını belirtmektedir.

3194 sayılı imar kanunu, imarla ilgili teknik konuların düzenlenmesini yönetmeliklere bırakmıştır. İmar kanununun bu şekilde bertaraf edilmesi sadece İmar kanunu hükümlerini değil kanunun 44. Maddesinde çıkartılması gerekli görülen tüm yönetmelikleri bertaraf etmiştir.¹³¹

15.5.1959 kabul tarihli ve 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanunun da bu kanun ile çelişen hükümleri uygulanmayacaktır. Söz konusu 7269 Sayılı Kanun, Madde 3 - (Değişik: 2.7.1968 - 1051/1md.) “*İkinci maddeye göre ilan edilen afet bölgelerinde yeniden yapılacak, değiştirilecek, büyütülecek veya esaslı tamir görecektir resmi ve*

¹³⁰ Kalabalık, Halil, İmar Hukuku Dersleri, Ankara, 2003, s.38.

¹³¹ 3194 sayılı İmar kanununa Göre düzenlenmiş Bulunan İmar yönetmeliklerine Sığınaklarla İlgili Ek yönetmelik(RG: 25.8.1988, S 19910); 19.10.1985 tarihli 3194 sayılı İmar Kanununun 46,47,48 ve geçici 7 maddelerine ilişkin yönetmelik., 9.5.1985 tarihli imar kanununun 38. Maddesinde Mimarlar ve mühendisler, Mimarlar ve Şehir Plancıları dışında kalan fen adamlarının yetki, Görev ve sorumlulukları hakkında yönetmelik. İmar kanununu 18. Maddesi uyarınca yapılacak arazi ve arsa düzenlemesi ile ilgili Esaslar hakkında yönetmelik, 2.11.1985 tarih ve 18916 sayılı RG de yayımlanan imar planı yapılması ve değişikliklerine dair esaslara dair yönetmelik halihazır harita alımı ile zeminde arazi ve arsa Düzenleme uygulaması işlerini yükümlenecek Müellif ve müellif kuruluşlarının Ehliyet Durumlarına ait Esaslar hakkında yönetmelik, İmar planlarının yapımını yükümlenecek Müellif ve müellif kuruluşların yeterlilik yönetmeliği, Otopark Yönetmeliği, Kıyı Kanununun uygulanmasına dair Yönetmelik, kesin inşaat yasağı getirilen korunması gerekli taşınmaz Kültür ve tabiat arlıklarının bulunduğu sit alanlarındaki taşınmaz malların hazineye ait taşınmazlar ile değiştirilmesi hakkındaki yönetmelik , Kültür ve tabiat varlıklarını koruma yüksek kurulu ile koruma kurulları yönetmeliği, Köy yerleşim alanı uygulama yönetmeliği, Boğaziçi Yönetmeliği, Belediye ve Mücavir Alan Sınırları İçinde ve Dışında Planı Bulunmayan Alanlarda Uygulanacak İmar Yönetmeliği.

özel bütün yapıların tabi olacağı teknik şartlar, Bayındırlık Bakanlığının mütalaası da alınarak İmar ve İskân Bakanlığınca hazırlanacak bir yönetmelikle tespit olunur. Belediye hudutları ve varsa mücavir sahalar dâhilinde ilgili belediyeler, bunun dışında kalan yerlerde vali ve kaymakamlar bu yönetmelik esaslarının uygulanmasını sağlamakla yükümlüdürler. Yönetmelik esaslarına aykırı olan yapılar hakkında; yukarıda belirtilen merciler tarafından sahiplerine tebligat yapılarak, en çok 3 aylık süre içinde hatanın ve tehlikeli durumun giderilmesi bildirilir. Verilen süre içinde sahiplerince ıslah edilmeyen (edilmeyen) bina veya bina kısımları belediye hudutları ve mücavir saha dâhilinde belediye encümenlerince diğer yerlerde ise il veya ilçe idare kurullarınca, yıkma parası yıkıntı malzemesinden karşılanmak, yetmemesi halinde kalan kısmı afetler fonundan tamamlanmak üzere yıktırılır". Denilmektedir. Burada afet bölgelerinde yapılacak yeni yapılanmanın usul ve esasları karara bağlanmıştır. Yeni getirilen 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun ile bu kanunun birbiriyle çelişen hükümlerinin oluşması durumunda bu kanunun hükümleri uygulamayacaktır.

6306 Sayılı kanunun kapsamındaki alanlarda bu kanunun öngördüğü uygulamaların zaruri kılması halinde, bu uygulamaların gerektirdiği iş ve işlemler hakkında 3573 sayılı Zeytinciliğin Islahı ve Yabanilerinin Araştırılması hakkındaki kanun, 6831 sayılı Orman Kanunu, 189 sayılı "Milli savunma bakanlığı İskân İhtiyaçları İçin Sarfiyat icrası ve Bu bakanlıkça Kullanılan Gayrimenkullerden Lüzumu kalmayanların Satılmasına Salahiyet Verilmesi hakkındaki Kanun, 2565 Sayılı Askeri Yasak bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu, 2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanununun, 2863 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu, 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarının Korunmasına dair kanun 3621 Sayılı Kıyı Kanunu, 4342 sayılı Mera 5366 Sayılı Yıpranan tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılması Kullanılması hakkındaki Kanun, 5403 sayılı Toprak koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu, 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu, tüm bu kanunların 6306 Sayılı kanunun hükümlerinin uygulanmasını engelleyici hükümler ve bu kanuna aykırı hükümleri uygulanamayacaktır.

3.5.3. 6306 Sayılı Kanunun Eksiklikleri ve Doğuracağı sorunlar

3.6.3.1. Mal Sahipleri ile Yapılacak Anlaşman Neye Göre ve Nasıl Yapılacağı sorunu

Kanunun bütününe bakıldığı zaman genel prensip olarak mal sahipleri ile anlaşma yapmayı başından sonuna kadar öngörülmüş gibi gözükmektedir. Ancak pratiğe aktarılmasında onlarca sorunla karşı karşıya kalınabilecektir. Örnek olarak rezerv alanı belirlendi taşınmaz malikleri ile anlaşmaya gidilecek. Malikler toplantıya çağrıldı ve anlaşma teklif edildiğini varsayalım. Burada yapılacak yapıların emsali yüzde kaç olacak. Eski hali ile yapılacağı düşünüldüğün da yüklenici mal sahiplerine ne teklif edebilecek. Yüklenici eşyanın tabiatı gereği belli bir risk alıp buradan para kazanması gerekecektir. Doğal olarak yüklenicinin kazanacağı miktar doğal olarak taşınmaz maliklerinin kaybettiği değer veya bu değerlerin bir kısmı olacaktır.

3.6.3.2. Verilecek Payların belirlenmesi

Yukarıda Bakanlık bizzat veya TOKİ'nin ile idarenin rezerv alanlarında gerektiğin de tevhit, ifraz veya toplulaştırma yapabilecektir. Taşınmazlarda yıkılan alanların pay sahiplerine artık eski bulunduğu binadan değil rezerv alanı içerisinde herhangi bir alandan pay verme imkânı olacaktır. Bu durum da eski taşınmaz malikinin payının bulunduğu örneğin köşe başındaki işyeri ne olacak? Ya da eski maliki olduğu ana taşınmazda payından farklı bir pay verilirse bu nasıl giderilebilecek. Bu boşluk Kat Mülkiyeti kanununa dayanılarak Sulh Hukuk Mahkemesinde pay tespiti yaptırılarak belki doldurulabilir kanaatindeyim.

3.6.3.3. Yapılacak Yardımlardan Faiz veya Kredi İkisinden Biri Seçilebilecektir.

Hak sahiplerine Bakanlıkça kentsel dönüşüme tahsis edilen bütçeden kredi veya kredi faizleri yardımında bulunabilecektir. Ancak bu iki seçimlik haktan hak

sahibi birini tercih etme imkânı olacaktır. Birini tercih ettiğin de diğerini talep etme hakkı ortadan kalkacaktır.

3.6.3.4. Kanunda Güçlendirme ile İlgili Düzenleme Bulunmamaktadır.

Kanun afet riski altındaki alanların iyileştirilmesi maksadıyla çıkartılmış olduğu halde yapılan düzenlemeler daha çok yıkıp yerine yenisini yapmak veya belli alanların boşaltılarak başka alanlara kaydırmak için düzenlenmiş gibidir. Kanunun başından sonuna kadar güçlendirme ile ilgili sadece kredi faslında bir tek yerde düzenleme yapılmıştır. Buradan da şu sonuca varmama imkânı yoktur. Bu kanun daha çok eski şehir merkezlerindeki rantı yüksek alanların hak sahiplerinden alınmasına hizmet edebilecek kötü bir düzenlemedir.

3.6.3.5. Riskli Yapı Olarak Belirlenen Kararlara İtiraz Neye Göre Yapılacağı meselesi

Riskli yapıların belirlenmesi bakanlığın yetkilendirdiği bu hususta yeterli teknik altyapıya sahip lisanlı kuruluşlarca yapıldıktan sonra taşınmaz sahibine tebliğ edildiğini varsayalım. Taşınmaz sahibi yapılan bu tebligat üzerine on beş gün içerisinde oluşturulacak teknik heyete itiraz etme hakkı bulunmaktadır. Ancak yapılan itirazda taşınmaz sahibi nasıl ve neye dayanarak itiraz edebilecek. Yapılacak itiraz son derece teknik donanıma sahip kişilerce yeterli gerekçe belirlenmeli ve buna göre bu itirazlar yapılmalıdır. Bu hizmeti taşınmaz malikinin temin etmesi ve buna göre itiraz etmesi gerekecektir.

Diğer taraftan teknik heyete yapılacak olan itiraz sırasında taşınmaz malikleri veya hak sahibinden herhangi bir ücret alınacak mıdır? Alınacaksa bunun miktarı nasıl tayin edilecektir? Bu hususta da kanunda ve yönetmeliklerde bir düzenleme bulunmamaktadır.

3.6.3.6. Rezerv Alanlarının Sınırlarının Belirlenmesi

Riskli bölge tespit edildiğini varsayalım ilan edilecek rezerv alanının sınırları nasıl tayin edilecektir. Tarihi ve kültürel yapılar iç içe geçmiş bulunmaktadır. Bu alanlar belirlenirken bu tür tarihi yapılar ve kültürel varlıklar nasıl korunacaktır.

Her ne kadar 6306 sayılı işbu kanunun 8. Maddesinde bu kanun ile çelişen kanunlar teker teker sayılmış olup başka kanunların da bu kanunla çeliştiği zaman diğer kanunlar bertaraf edileceği bu kanun uygulanacağı belirtilmiş ise de uygulama da çok büyük sorunlara neden olacağı şimdiden görülebilmektedir.

3.6.3.7. İşgalci ve Kaçak Yapı Sahiplerine Dolaylı Olarak İmar Affı Getirilmektedir.

Kanunun başından sonuna kadar hak sahiplerine anlaşma yolu işaret edildiği halde pratikte kolay olmayacağını açıklamıştık. Hak sahipleri olarak yapı kullanma izni bulunan taşınmaz maliki ile kaçak ve ruhsatsız yapı maliki hatta ve hatta işgalci konumunda bulunan şahısların hepsi de aynı haktan yararlanma imkânına sahip olacaklardır. Hak sahipleri ile anlaşma sağlamadığı takdirde acele kamulaştırma yoluna gidileceği düzenlenmiştir. *“6306 Sayılı Kanun MADDE 6/2 Üzerindeki bina yıkılmış olan arsanın maliklerine yapılan tebligatı takip eden otuz gün içinde en az üçte iki çoğunluk ile anlaşma sağlanamaması halinde gerçek kişilerin veya özel hukuk tüzelkişilerinin mülkiyetindeki taşınmazlar için Bakanlık TOKİ veya idare tarafından acele kamulaştırma yoluna gidilebilir...”*

Burada anlaşma sağlanamaması durumunda kamulaştırma yapılacağı ve bedeli hak sahiplerine ödeneceği düzenlenmiştir. Burada kamulaştırma kanunu gereği işgalci ve gecekondü sahiplerine de yapı kullanma ruhsat vs aranmaksızın kamulaştırma bedeli ödenecektir. Yapı kullanma izni dahil her türlü usulüne uygun olarak taşınmaz edinmiş olan malik gibi diğer haksız olarak işgalci veya kaçak ruhsatsız yapı sahibi de kamulaştırma bedeli alabilecektir.

“Tapuda kayıtlı olmayan veya mülkiyeti ihtilaflı olan ya da ipotek ve diğer aynı haklarla takyitli bulunan taşınmazların kamulaştırma bedellerinin

ödenmesinde; kamulaştırma kararı, kamulaştırma takdir komisyonu kararı ile uzlaşma komisyonu malik ya da vekil tarafından imzalanmış tutanak, Tapu kaydı olmayan taşınmaz malların kamulaştırılmasında zilyetliğin tespitine ilişkin mahkeme kararı... ”¹³² Tapuda kayıtlı olmayan taşınmazların kamulaştırılmasında yukarıda belirtilen birçok evrak ve karar gerekirken 6306 Sayılı yasa da bunların aranması söz konusu olmayıp anlaşma sağlanamaması ve kamulaştırma kararı alınması gerekli ve yeterli kılınmıştır.

Bu düzenleme tapu maliki ruhsatlı yapı sahipleri ile gecekondü sahiplerini hatta ve hatta zilyet elinde bulunan işgalci konumunda bulunan kişileri de bedel alabilme (miktarı yönünden değil) eşit tuttuğundan doğrudan doğruya bir imar affından başka bir şey değildir.

3.6.3.8. 6306 Sayılı Kanun Gereği Hak Sahiplerine Tahsis Edilen Kredi ve Yardımlara El Konulabilme Durumu

Taşınmaz malikleri ve diğer hak sahiplerinin şahsi borçlarından dolayı tapu sicil kayıtlarına daha önceden konulan haciz ve diğer takyidatların aynen yıkım sonrası arsa üzerindeki payları üzerinde devam edeceği yukarıda belirtilmişti. Acaba taşınmaz maliki veya hak sahiplerine dönüşüm nedeniyle tahsis edilen kira yardımları veya kredilere daha önce konulan veya konulacak haciz nedeniyle el konulabilir mi? Düzenlemede bununla ilgili bir açıklık bulunmamakla birlikte bu yapılan yardımlar kamu yararı ile tahsis edilmiş yardımlar olduğu tartışmasızdır. Kamu yararı nedeniyle yapılan bu yardımlara el konulamayacağı düşünülebilir.¹³³ Buradaki boşluk uygulama sonucu Yüksek Mahkeme tarafından doldurulacaktır.

¹³² Böke, Veli, Kamulaştırma Kanunu ve Kamulaştırma Bedelinin Tespiti Davaları, Ankara, 2003, s.7.0

¹³³ 5393 sayılı Belediye Kanununun “Belediyenin yetkileri ve imtiyazları” başlıklı 15 inci maddesinin yedinci fıkrasında “Belediyenin proje karşılığı borçlanma yoluyla elde ettiği gelirleri, şartlı bağışlar ve kamu hizmetlerinde fiilen kullanılan malları ile belediye tarafından tahsil edilen vergi, resim ve harç gelirleri hacz edilemez.” Danıştay Sekizinci Dairesinin 06.06.2000 tarihli ve E:1998/1426, K:2000/4362 sayılı kararında “Kamu yararına ayrılmış olan belediye taşınmaz mallarının bir hizmete tahsisi, tahsis şeklinin değiştirilmesi

3.6.3.9. Yeni Satın Alınan Bağımsız Bölüm Riskli Yapı İse Malikin İzleyeceği Yol

Herhangi bir kişi yüklenici veya bir başkasından yeni satın aldığı bağımsız bölümün riskli yapı olduğuna dair bir tebligat alması durumunda ne yapmalıdır. Burada riskli yapı maliklerinin nasıl davranması gerektiği yukarıda teferruatlı bir şekilde anlatılmıştır. Ancak böyle bir durumda “ayıba karşı tekeffül” ve “zabta karşı tekeffül” müesseseleri gereği genel mahkeme duruma göre tüketici mahkemelerinde dava açabilmelidir.

3.6.3.10. Kaynakların ve Toprağın Yeniden Dağıtımını İçeren Bu Yasa İle Tek Kamu İdaresi Yetkili Kılınmaktadır.

Bu kanunun uygulanmasında kentsel dönüşüm için halkın katılımı ve desteği sağlanmalıdır. Alınacak kararlar halk tarafından kabul görmeli ve desteklenmelidir. Yapılacak işler konusunda halkın ikna edilmesi ve zorunlulukların anlatılması, dönüşümün sağlıklı olması sosyal politikalarla desteklenmesi gereklidir.¹³⁴ Halkın katılımı konusu ileriki bölümlerde daha geniş çaplı işleneceğinden bu bölümde fazla ayrıntıya girilmeyecektir.

3.6.3.11. Rezerv Alanı Olarak İlan Edilen Bölgelerde Bulunan kiracıların Tahliyesi.

Riskli yapılar ve rezerv alanı olarak ilan edilen yerlerdeki taşınmaz maliklerinin riskli yapıları nasıl tahliye edebileceği ve bu sürecin nasıl işleyeceği 6306 Sayılı Kanunun 5. Maddesinde düzenlenmiş bulunmaktadır. Ancak kanunda düzenlenmeyen taşınmaz maliklerinin varsa kiracılarını nasıl tahliye edeceği hususunda bir düzenleme yapılmamıştır.

veya akar haline dönüştürülmesinin belediye meclisinin yetkisinde olduğu, ancak, bir taşınmazın kamu yararına tahsis edilebilmesi için; kamu yararı amacının, yani tahsis edilme amacının, açık ve kesin olarak belirtilmesi, somut gerekçelere dayandırılması ve bu amaca elverişli olması gerektiği...

¹³⁴ Şahin, Necati, Havadis 16 Aktüel Siyaset Dergisi, Yıl 1, Sayı, 2 s.8.

TBK m. 339 ve devamında temel amaç zayıf durumda bulunan kiracının korunması amaçlandığından TBB m. 350-352' de öngörülen tahliye sebepleri ile sınırlandırılmıştır. Belirli süreli konut ve çatılı (musakkaf) işyerleri kiralalarında kiralayan için yasada öngörülen nedenlerin biri yoksa kiracı kira süresinin bitiminden on beş gün öncesine kiralananı tahliye edeceğini yazılı olarak bildirmediği sürece kira sözleşmesi sona ermez. ¹³⁵

Kira sözleşmelerinin kiracıdan ve kiraya verenden kaynaklanan sebeplerle tahliye edilebileceği kanun koyucu tarafından düzenlenmiştir. Kiracıdan kaynaklı tahliye nedenlerini burada sadece belirtmekle yetinilecektir. Ancak, kiralayandan kaynaklanan tahliye nedenleri kentsel dönüşüm sırasında çokça karşılaşılabileceğinden daha teferruatlı olarak incelenecektir.

Kiracıdan Kaynaklan Tahliye Sebepleri: Yazılı Tahliye Taahhüdü Sebebiyle Tahliye (TBK m. 352/I), iki haklı ihtar sebebi ile tahliye (TBK m. 352/II), Kiracının veya Birlikte Yaşadığı eşinin aynı ilçe veya belde sınırları içerisinde oturmaya elverişli konutunun bulunması sebebiyle tahliye, (TBK m.352/III) ,

Kiraya verenden kaynaklanan tahliye sebepleri:

Konut Gereksinimi Nedeniyle Tahliye; TBK m. 350/b-1, daha önce kira kanunu olarak anılan gayrimenkuller hakkındaki mülga kira kanununda; kendisi veya eşi veya çocukları için mesken olarak kullanma ihtiyacında kalırsa kira akdinin bitiminde tahliye davası açılabilir düzenlenmişti. TBK m. 350/ b 1 ise “kiraya veren kira sözleşmesini; 1. Kiralayanın kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut... Gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğu varsa belirli süreli sözleşmelerde sürenin sonunda, belirsiz süreli sözleşmelerde kiraya ilişkin genel hükümlere göre fesih dönemine ve fesih bildirimine ve fesih bildirim için öngörülen sürelerle uyarak belirlenecek tarihten başlayarak bir ay içinde açacağı dava ile sona erdirebilir.” Denilmektedir. Burada öncelikle kanun mutlak bir konut ihtiyacının bulunmasını aramaktadır. Henüz gerçekleşmemiş ihtiyaçlar tahliye nedeni sayılamazlar. Yakın zamanda

¹³⁵ Gümüş , Alper, 6098 Sayılı Kanuna Göre Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi, İstanbul, 2012, s. 325.

gerçekleşmesi kesin olan ihtiyaçlar için önceden dava açılabilir.¹³⁶ Tahliye davası sırasında var olan ihtiyaç ortadan kalktığı takdirde tahliye davası dayanaksız kalacaktır.¹³⁷

İşyeri Gereksinimi Nedeniyle Tahliye: TBK m. 350/b. 1 “kiraya veren kira sözleşmesini, 1. Kiralananı kendisi, eşi, altsoyu üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için. İşyeri gereksinim sebebiyle kullanma zorunluluğu varsa belirli süreli sözleşmelerde sürenin sonunda, belirsiz süreli sözleşmelerde kiraya ilişkin genel hükümlere göre fesih dönemine ve fesih bildirim için öngörülen sürelerle uyularak belirlenecek tarihlerden başlayarak bir ay içinde açacağı dava ile sona erdirebilir.”

Yargıtay’ın kabul ettiği üzere işyeri ihtiyacı gerçek ve samimi ve zorunlu ve devamlı olmalıdır.

Yeni Malikin Gereksinimi Nedeniyle Tahliye: TBK m. 351 “Kiralananı sonradan edinen kişi, onu kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla

¹³⁶ YHGK. .02.06.1982 ,E. 613 K. 548, “Davacı yeni iktisap ve ihtiyaç nedeniyle bu davayı açmıştır. Davacı dava açmadan önce kiralanan için Hürriyet Gazetesinde iki kez satılık ilanı vermiştir. Davalı tanıkları da davacının davalıya ya satın al ya da çık dediğini ifade etmişlerdir. Satışı düşünülen ve bu yolda girişimde bulunan kimsenin ihtiyacını samimi kabul etmek mümkün değildir.

YHGK 23.01.1974, E. 281, K. 24 “Davacı 657 sayılı kanunun 7/b maddesine göre davayı açmıştır. Mahkemece davanın yüksek tahsilini tamamlayarak çalışmaya başladığı, nişanlandığı, evlenmek üzere bulunduğu, göz önünde tutularak deliller hep birlikte değerlendirilmek suretiyle ihtiyaç nedenine dayanan kiranın boşaltılması istemi kabul olunmuş ve bu kabulde usul ve yasaya aykırı bir yön bulunmamıştır. Bu nedenle direnme kararının onanması gerekmektedir.

Davacının kiralanda hissedar olup hisse ekseriyetine sahip bulunmadığı, bu nedenle direnme kararının bozulması gerektiği bir kısım üyeler tarafından ileri sürülmüşse de bu yönün özel Daire Bozma Kararı Kapsamında dışında tutulmuş olması nedeniyle çoğunluk söz konusu görüşe katılmamıştır.

Yukarıda gösterilen nedenlerle temyiz itirazlarının reddiyle usul ve kanuna uygun olan direnme kararının onanmasına”

¹³⁷ Erdoğan, Hasan, Tahliye Kira Tespiti, Kira Alacağı, ve Tazminat Davaları, Ankara, 2006, s, 753.

yükümlü olduğu diğer kişiler için konut veya işyeri gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğu varsa edinme tarihinden itibaren bir ay içinde durumu yeni kiracıya yazılı olarak bildirmek koşuluyla kira sözleşmesini altı ay sonra açacağı bir dava ile sona erdirebilir.”

Kural olarak konut ve işyeri kirası konusu tapulu veya tapusuz taşınmazı sonradan iktisap eden kişiye tanınmıştır. Ancak başta bir taşınır yapı olmak taşınır eşya eşyanın da konut kirası konusu olabileceği durumlarda TBK m. 351 den yararlanmalıdır. İktisap eden gerekli olan ihtarı yapmak zorundadır.¹³⁸

Taşınmazın Yeniden İnşa veya İmarı Amacıyla Tahliye: Buraya kadar belirttiğimiz tahliye nedenlerinden konumuz ile en fazla ilgisi bulunan tahliye nedeni Taşınmazın Yeniden inşa veya İmarı Amacıyla Tahliye nedenidir. Diğer anlatılan tahliye nedenlerine, konunun daha iyi kavranması için kısaca değinilmiştir. Asıl kentsel dönüşüm ile ilgisi olabilecek tahliye nedeni bu başlıkta incelenecektir.

TBK m. 350/b. 2 “Kiraya veren, kira sözleşmesini. 2. Kiralananın yeniden inşası veya imarı amacıyla esaslı onarımı, genişletilmesi ya da değiştirilmesi gerekli ve işler sırasında kiralananın kullanımı imkânsız ise, belirli süreli sözleşmelerde sürenin sonunda, belirsiz süreli sözleşmelerde kiraya ilişkin genel hükümlere göre fesih dönemine ve fesih bildirim için öngörülen sürelerle uyularak belirlenecek tarihten başlayarak bir ay içinde açacağı dava ile sona erdirebilir.

Kiralananın yeniden yapılması inşası veya imarı amacıyla esaslı bir tamirat yapılması, genişletilmesi veya değiştirilmesi gerekmektedir. Örneğin eski eser (Kültür varlığı) niteliğindeki kiralananın uygulamada yıkılıp yeniden yapılmasına dayalı restorasyonu haricinde yeniden yapılması mümkün olmayacağından kural olarak TBK m. 350/ b. 2 ye göre açılan davanın reddi gerekir.¹³⁹

Burada dava hakkı kiralayana aittir. Uygulamada kiralayan durumunda olmayan malikinde ihtiyaç sebebiyle olduğu gibi yeniden inşaat ve imar sebebiyle dava açabileceği kabul edilmektedir. Kiralananın elbirliği ile mülkiyeti halinde bütün ortakların birlikte, paylı mülkiyette ise pay ve paydaş çoğunluğu tarafından açılması

¹³⁸ Gümüş, Alper, Ae, s. 357.

¹³⁹ Gümüş, Alper, A.e. s. 354.

gerekir. Ancak davanın yeniden inşaat sebebine dayanılarak dava açılması halinde taşınmaz üzerindeki binanın yıkılması söz konusu olacağından bu halde paylı mülkiyette pay paydaş çoğunluğu yeterli olmayacaktır. Paydaşların ittifakı aranacaktır. Zira yıkım ve yeniden yapım işi olağan olmayan bir tasarruf niteliğindedir.

Yargıtay'ın uygulamalarında imar kastının varlığının ispatı için yeniden yapım veya yapının tamiri, değiştirilmesi, genişletilmesine yönelik tasdikli projenin, yapı ruhsatının veya tasdikli avan projenin dava açılırken veya dava sırasında kiralayan tarafından mahkemeye ibraz etmek zorunluluğu gerekmektedir.¹⁴⁰

Kiralananın yıkılıp yeniden yapılması sırasında açılacak tahliye davasında imar kastının mevcut olup olmadığı araştırılmaz. Zaten taşınmazın tamamının yıkılması söz konusudur.

Yeniden inşaat sebebiyle açılacak tahliye davalarında imarca onaylı inşaat projesinin ve inşaat ruhsatının ibraz edilmesi şarttır. Dava sırasında bunların ibraz edilmediği durumlarda davacı tarafa kesin mehil verileceği kesin mehil içerisinde ibraz edilmediği takdirde davanın reddi gerekir. Proje ilgili makama sunulmuş ancak henüz onaylanmamış ise ilgili makamın onaylamasına kadar dava bekletilmelidir.

Dosyaya sunulan onaylı projenin yapılacak keşif ile taşınmaz mahallinde yani kiralanan yere ait olup olmadığı uygulanmasına imkân olup olmadığı araştırılmalıdır.

Yeniden inşaat sebebiyle tahliye davalarında davacının kötü niyetli olduğu ileri sürülemez. Bu tür davalarda tanık ta dinlenmez.¹⁴¹

3.6.3.12. Rezerv Alanında Bulunan Kiracıların Tahliyesi.

6306 Sayılı Kanun *MADDE 5- (1)*” Riskli yapıların yıktırılmasında ve bunların bulunduğu alanlar ile riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarındaki

¹⁴⁰ Gümüş, Alper, A.e. s. 355, (Y. 6.HD. 06.10.2005, 9420/9070, Tunaboşlu, s. 358.)

¹⁴¹ Erdoğan, Hasan, Tahliye Kira Tespiti, Kira Alacağı, ve Tazminat Davaları, Ankara, 2006, s. 892.

uygulamalarda, öncelikli olarak malikler ile anlaşma yoluna gidilmesi esastır. Anlaşma ile tahliye edilen yapıların maliklerine veya malik olmasalar bile kiracı veya sınırlı aynı hak sahibi olarak bu yapılarda ikamet edenlere veya bu yapılarda işyeri bulunanlara geçici konut veya işyeri tahsisi ya da kira yardımı yapılabilir.” Denilmektedir. Mal sahipleri ve kiracılar ile anlaşmak kanunun temel felsefesi olarak benimsenmiş gözükse de uygulama da hiçte kolay olmayacağı açıktır. Zira kiracının tahliye hususunda anlaşamadığını varsayarsak kiracıya yıkım hususunda bir tebligat söz konusu olmayacaktır.

Anılan kanun maddesinin üçüncü bendinde “Uygulamaya başlanmadan önce, riskli yapıların yıktırılması için, bu yapıların maliklerine altmış günden az olmamak üzere süre verilir. Bu süre içinde yapı, malik tarafından yıktırılmadığı takdirde, yapının idari makamlarca yıktırılacağı belirtilerek ve tekrar süre verilerek tebligatta bulunulur. Verilen bu süre içinde de maliklerince yıktırma yoluna gidilmediği takdirde, bu yapıların insandan ve eşyadan tahliyesi ve yıktırma işlemleri, yıktırma masrafı ile gereken diğer yardım ve krediler öncelikle dönüşüm projeleri özel hesabından karşılanmak üzere, mahallî idarelerin de iştiraki ile mülki amirler tarafından yapılır veya yaptırılır” denilmektedir.

Kanun mal sahibine bildirim yapma ve süreler tanımaktadır. Mal sahibinin taşınmazının kirada olduğunu kabul edelim. Mal sahibi veya kiralayan kiracıyı kiralanandan nasıl tahliyesini sağlayacaktır? TBK da düzenlenmiş tahliye nedenlerinden olan Taşınmazın Yeniden inşa veya İmarı Amacıyla Tahliyesi kurumunu işletebilir mi? Bu sorular kanun koyucunun getirmiş olduğu 6306 sayılı yasada cevap bulamamaktadır. Henüz bu konuda Yüksek Mahkemenin de herhangi bir uygulaması yoktur.

Kentsel dönüşüm yapılması kararlaştırılan kanunun tabiriyle rezerv alanı ilan edilmiş bulunan bir alan içerisinde taşınmaz malikine rezerv alanını 60 gün içinde tahliye edilmesi bunun yeterli olmadığı durumlarda otuz günden az olmamak üzere ek bir süre daha verileceği bu ek sürede tahliye edilmediği takdirde idarece riskli yapıların yıkılabileceği ve masraflarının ise yıkım sonrası oluşacak arsanın tapu sicil kaydına haciz konulacağı belirtilmişti.

Taşınmaz malikinin taşınmazı ile ilgili tebligat alması durumunda taşınmaz malikine kiracısını tahliye edebilme imkânı olmalıdır. Taşınmazın Yeniden inşa veya İmarı Amacıyla Tahliyesi kiralananına sağlanmış ise taşınmaz malikinin taşınmazı ile ilgili rezerv alanı veya riskli yapı olduğu, bu nedenle tahliye edilmesi gerektiği hususunda bir tebligat aldığı takdirde kiracısını evleviyetle tahliye edebilmelidir.

Açılacak dava sırasında onaylı proje ve yapı ruhsatı sunulması aranmamalı malike belli sürede tahliye etmesini gerektiren tebligatın dosyaya sunulması gerekli ve yeterli olmalıdır.

Taşınmaz maliki kiracı arasında akdedilen süresi belli olmayan sözleşmeler ile henüz süresi devam eden sözleşmelerin süre bitimi gelmeden kiracının tahliye edilmesi durumunda “sözleşmenin muhtevasını değiştirme ve sözleşmeyi ortadan kaldırma özgürlüğü” ne bir müdahale söz konusu oluşur mu? Zira tarafların bir sözleşmeyi yapıp yapmamakta olduğu gibi onu ortadan kaldırmakta da her iki taraf birlikte karar vermelidir. Tarafların birinin tek başına böyle bir özgürlük hakkı yoktur.¹⁴²

Bu durumda her iki taraf açısından mücbir sebep sayılabilecek bir durum söz konusu olduğu düşünülebilir.

3.6.3.13. Kentsel Dönüşümde Kooperatif Olgusunun Eksikliği

Kooperatifleşme ile kişiler belirli ekonomik menfaatlerini özellikle meslek veya geçimlerine ait ihtiyaçlarını işgücü ve parasal katkılarıyla karşılıklı yardım, dayanışma ve kefalet suretiyle sağlayıp korumak amacıyla gerçek ve tüzelkişiler tarafından kurulan değişir ortaklı ve değişir sermayeli ortaklıklardır¹⁴³.

Kooperatifleşmenin kentsel dönüşüm (6306 Sayılı kanun) kanunun da düzenlenmemesi kanımızca büyük bir eksiklik olmuştur. Zira kentsel dönüşüm uygulamasında kooperatifler bir taraftan halkın katılımını sağlayacağı gibi diğer

¹⁴² Akipek, Şebnem, - Küçükgüngör, Erkan , Sözleşmeler Rehberi, Ankara, 2012, s. 34.

¹⁴³ Kaçak, Nazif, Konut Yapı Kooperatifleri, Ankara 2004 s. 532.

tarafından kentsel dönüşüm finansmanını sağlanmasına katkıda bulunabileceği önemli bir enstrüman olarak kullanılabilir.

Kooperatiflerde insanların komşularını seçme hakkı vardır. TOKİ uygulamalarında insanların komşularını hür iradesi ile seçme hakkı imkânı bulunmamaktadır. Kentsel dönüşüm uygulamalarında sosyal boyutu yukarıda teferruatlı olarak inceledik. Somut araştırmalar sonucu insanların kentsel dönüşüm uygulaması sonrasında yeni yerlerinde eski komşuluklarını özlediklerini bu nedenle yeni konutlarda özellikle belli yaş üstü kesimlerin komşuluk ilişkilerinin zayıf olmasından şikâyetçi oldukları tespit edilmişti.

Bu konuda birikim sahibi olan birçok kişi kentsel dönüşüm uygulamalarında kooperatifleşme olgusunun olmamasını büyük bir eksiklik olarak görmektedirler.¹⁴⁴

3.7. KENTSEL DÖNÜŞÜM NEDENİYLE KAMULAŞTIRMA

Kentsel dönüşüm ve mülkiyet sorunu ile kamulaştırma kanununa yukarıda kısaca değinilmişti. 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun ve diğer Kentsel dönüşümü düzenleyen kanunlar kentsel dönüşüm uygulamalarında idareye kamulaştırma yetki ve görevi tevdi etmesi nedeniyle kentsel dönüşüm ve kamulaştırmanın daha geniş bir şekilde incelenmesi gerekmektedir.

3.7.1. Kamulaştırmaya Konu Mülkiyet Kavramı

Mülkiyet Arapçadan dilimize geçmiş olup mülk kelimesinden türemiştir. Mülk kelimesi m-l-k kelime kökünden türemiş olup bu kökten türetilen kelimelerin anlamlarında güç kuvvet ve iktidar anlamlarını taşımaktadır. Burada hareketle mülk ile güç ve hâkimiyet kavramları arasında yakın bir ilişki olduğu görülmektedir.

Latince de mülkiyet anlamına gelen Dominium, dominus'tan gelmektedir. Dominus; efendi, sahip, yöneten, anlamına gelmektedir. Her iki dilde de mülk kavramı ile yönetme güç ve hâkimiyet kavramları arasında ilinti bulunduğu

¹⁴⁴ Şahin Necati, İMO Bursa (Bülten) Sayı, 56 s.7 .

görülmektedir. Buradan mülk sahibinin kısaca malikin sahip olduğu malı üzerindeki hâkimiyeti ve dolayısıyla tasarruf yetkisinin olduğu sonucuna ulaşılabilir.

Mülkiyet malik ile sahip olunmaya elverişli her çeşit mal arasındaki bir ilişkidir. Kişi ile mal arasındaki bu ilişki, ifadesini elde bulundurma, başkasının malına el koymasına engel olma, kullanma, yararlanma, maddi ve hukuki işlemlere konu yapabilme ve elden çıkarabilme yetkileri bulunur.¹⁴⁵

Mülkiyet kavramını tanımlamak güçtür. Bu güçlük mülkiyet hakkının niteliğinden kaynaklanmaktadır. Klasik görüşe göre eşyalar üzerinde kesin ve sınırsız bir hak vardır. Mülkiyetin içeriği yetkilerin bir araya gelmesinden oluşur. Mülkiyet hakkı en yalın biçimiyle, malik ile sahip olunmaya elverişli her çeşit şey arasındaki soyut planda bir ilişkidir. Aynı hakların en başta geleni, en geniş ve en güçlüsü mülkiyet hakkıdır.¹⁴⁶

2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu Madde 3 – “İdareler, kanunlarla yapmak yükümlülüğünde buldukları kamu hizmetlerinin veya teşebbüslerinin yürütülmesi için gerekli olan taşınmaz malları, kaynakları ve irtifak haklarını; bedellerini nakden ve peşin olarak veya aşağıda belirtilen hallerde eşit taksitlerle ödemek suretiyle kamulaştırma yapabilirler...” denilmektedir.

Yukarıdaki bölümlerde mülkiyet hakkının mutlak bir hak olduğu, “ Mülkiyet hakkı ancak kanunla ve kamu yararı amacıyla sınırlanabileceği.” 2709 s. T.C. Anayasası MADDE 46- (Değişik: 3.10.2001-4709/18 md.) hükmü nedeniyle mülkiyet hakkının belli sınırlara tabi olacağını belirtmiştik.

Anayasanın 35. Maddesinin 2. fıkrasında, mülkiyet hakkının kamu yararı amacıyla kanunla sınırlanabileceği ve yine aynı maddenin 3. Fıkrasında mülkiyet hakkının toplum yararına aykırı olarak kullanılamayacağı düzenlenmiştir. Mülkiyet hakkının kamu yararın aykırı olarak kullanılmasının önlenmesi için kamulaştırma idareye tanınmış bir yetkidir. Burada toplum menfaati ile bireyin menfaati karşı

¹⁴⁵ Yılmaz, Meltem, Mülkiyet Hakkının Doğal ve Kentsel Çevreye Etkileri, Mogan ve Eymir Gölleri Ankara, 2010, s. 11,12

¹⁴⁶ Köroğlu, Ömer, Kamulaştırma, Ankara, 1995, s. 26.

karşıya gelmekte ve kamu yararına üstünlük sağlanmaktadır. Burada özel çıkar kamu çıkarı karşısında feda edilmektedir. Ancak taşınmaz mal malikinin özel çıkarı da meşru bir çıkar olduğundan kamu yararı ile özel çıkar arasında denge kurulması gerekmektedir.

Kamulaştırma özel mülkiyette bulunan taşınmaza malikin rızası ve muvafakati alınmadan el konulmasını sağlayan bir uygulama olduğundan idari uyuşmazlıklar doğurabilir. İdari davalara yol açabilir. Önemli bir husus olarak belirtmekte fayda var ki kamulaştırma etki ve sonuçları bakımından özel mülkiyet üzerinde sonuçlarını gösterdiğinden mülkiyet hakkını sona erdirmekte bu yönüyle de adli uyuşmazlıklara ve adli davalara yol açabilmektedir.¹⁴⁷

Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi'nde de Mülkiyet Hakkına önem atfedilmiştir. Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi, İnsan Hakları Evrensel Bildirimi'nde yer alan temel kişisel ve siyasal hakların, Avrupa Konseyi Kapsamında etkin bir şekilde tanınması ve uluslar arası güvenceye bağlanması amacıyla yürürlüğe konmuştur. Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesinde yer alan hakların korunması amacıyla "Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi" oluşturulmuştur. Yine Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi, bireyi uluslar arası hukukta da hak sahibi yapmıştır. Bu sözleşme ile hakları çiğnenen birey, sözleşmenin tarafı olan devlete karşı Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi ne başvurabilme yolunu açmıştır. Bireyin sözleşmenin tarafı olan devletin vatandaşı olması şartı da aranmamaktadır.

AİHS milletlerarası bir anlaşma olup AY.'nın 90. Maddesine göre "usulüne uygun yürürlüğe konulmuş milletlerarası bir anlaşmalar kanun hükmündedir. Anayasa mahkemesi bir kararında "özel mülkiyete konu olan bir taşınmazın kamu tüzelkişilerince kamulaştırma yapılmaksızın el atma durumunda, el atma tarihinden itibaren yirmi yıl ve daha fazla bir süre ile kullanıldığı gerekçesiyle malik, zilyet ve mirasçılarınca açılacak her türlü davanın hak düşürücü süre nedeniyle reddedilmesinin ve bu süre sonunda kamu tüzel kişilerin terkin ve kendi adlarına tescil istenebilmesinin Anayasa'nın ilgili maddeleri yanında Avrupa İnsan hakları

¹⁴⁷ Günday, Metin, İdare Hukuku Dersleri , Ankara, 1990, s. 230- 231.

Sözleşmesi'nin Ek-1 Numaralı Protokolünün 1. Maddesine aykırı olduğu özellikle vurgulanmıştır.¹⁴⁸

Mülkiyet hakkını düzenleyen AİHS'ne Ek- 1. Protokol, 20.03.1952'de Paris'te imzalanmıştır. 18.05.1954'te yürürlüğe girmiştir. AHİM Ek- 1. Protokol madde 1 de “her gerçek ve tüzelkişinin mal ve mülk dokunulmazlığına saygı gösterilmesini isteme hakkı vardır. Bir kimse ancak kamu yararı sebebiyle ve yine ancak yasada öngörülen koşullara ve uluslararası hukukun genel ilkelerine uygun mal ve mülkünden yoksun bırakılabilir.”

Madde metnine göre mülkiyet hakkının iki yönü vardır. Birincisi, hiç müdahaleye maruz bırakılmaksızın malvarlığından yararlanma hakkı, İkincisi mülkiyetten yoksun bırakılmama hakkıdır.

AHİM Marckx-Belçika davası kararında¹⁴⁹ 1 Nolu Protokol'ün 1. Maddesi'nin Mülkiyet hakkını koruma altına aldığını açık bir şekilde ortaya koymuştur. Anılan kararın bir bölümünde;

“Mahkeme komisyon ile aynı paylaşmaktadır. Herkesin kendi mal ve mülk dokunulmazlığına saygı duyulmasını isteme hakkına sahip olduğunu kabul ederek, 1. Madde özde mülkiyet hakkını güvence altına almaktadır.” Mal ve mülk” ve”mülkün kullanımı” (İngilizce “prossessions”, “use of property” Fransızca “biens”) terimleri ile açık bir biçimde şüpheye yer bırakmayacak şekilde teyit etmektedir.

Bir başka davada¹⁵⁰ AİHM bu ilkeyi tekrar vurgulamıştır. Bu davada, Stockholm şehrine birkaç yıl boyunca belli mülkleri kamulaştırma imkânı sağlayan izinler verilmiştir. Bu izinlerle birlikte mülk sahiplerine de inşaat yasağı getirilmiştir. AİHM kararında şöyle demektedir.

“Kamulaştırma mülk sahiplerinin mülklerini kullanma ve tasarruf hakları saklı kalmakla birlikte, uygulamada bunların yapılabilmesi imkânı önemli ölçüde

¹⁴⁸ Etgü, Mehmet Akif, Kamu Hukukunda Mülkiyet Hakkı ve Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi'nin Mülkiyet Hakkına Bakışı, İstanbul, 2009, s. 201-202.

¹⁴⁹ 13.Haziran 1979,SeriA No.31, s27,Paragraf 63.

¹⁵⁰ Sporrong ve Lönnorth- İsveç davası, 23 Eylül 1982, Seri A No,52.

azaltılmıştır. Aynı zamanda, kamulaştırmanın hukuka uygun olacağını peşinen kabul etmekle ve Stockholm şehrine, uygun gördüğü herhangi bir anda kamulaştırmalara başlama yetkisi vermekle mülkiyetin özü de etkilenmiştir. Böylece mülkiyetin özü de etkilenmiştir. Böylece, başvuruçuların mülkiyet hakkı belirsiz ve geri alınabilir bir hale gelmiştir.

Ayrıca inşaat yasağı getirilmiş olması da kuşkusuz, başvuruçuların mülklerini kullanma hakkını kısıtlamıştır.

Dolayısıyla başvuruçuların mülkiyet hakkına bir müdahale gerçekleşmiştir. Komisyon'un haklı olarak vurguladığı gibi, bu müdahalenin sonuçları, kamulaştırma izinlerinin ve inşaat yasaklarının uzun süreli olarak bir arada kullanılmasıyla hiç şüphesiz daha ciddi bir özellik kazanmıştır.¹⁵¹

Bu aşamada kamulaştırma şartlarını daha geniş olarak ele almakta yarar görmekteyim.

3.7.2. Devletleştirme

Kamu hizmeti niteliği taşıyan ve özel mülkiyete konu olan mallarla her türlü sınaî ve ticari teşebbüslerin sanat ya da meslek kollarının üstün derecede kamu yararının bulunduğu hallerde devlete (Kamuya) mal edilmesine devletleştirme denilmiştir. Devletleştirme taşınır mallara üzerinde olduğu gibi taşınmaz mallar üzerinde de gerçekleştirilebilir. Almanya ve Fransa gibi devletler bu işleme millileştirme Türkiye'de ise devletleştirme denilmiştir.

Ülkemizde 1924, 1961,(m36) ve 1982 (m 47) Anayasalarında Devletleştirme yer almıştır.

1982 Ana Yasası; *Madde 47 “ Kamu hizmeti niteliği taşıyan özel teşebbüsler, kamu yararının zorunlu kıldığı hallerde devletleştirilebilir.*

Devletleştirme, gerçek karşılığı üzerinden yapılır. Gerçek karşılığının hesaplanma tarz ve usulleri kanunla düzenlenir.

¹⁵¹ Dutertre,Gilles, Avrupa insan Hakları mahkemesi Kararlarından Örnekler, Almanya,2003, s.446-447.

Devletleştirme ile kamulaştırma karşılaştırıldıkları takdirde devletleştirme işlemi daha kapsamlı olduğu halde kamulaştırma daha basit bir yöntem uygulanmaktadır.

152

3.7.3. İstimval

İstimval, Devletin olağanüstü bazı durumlarda başvurduğu mal edinme yollarından biridir. İstimval idarenin olağanüstü ve geçici nitelikteki kolektif ihtiyaçların karşılanması amacıyla ve mevzuatta öngörölmüş usule bağılı olarak bireylere ya bir hizmeti yerine getirmek ya da taşınmaz malın kullanılmasını, taşınır malın ise mülkiyetini veya sadece kullanımını idareye terk etme konusundaki yüküm altına sokulmasıdır. İstimval ile kamulaştırmanın arasındaki en büyük fark konuları bakımındandır. Kamulaştırma, taşınmaz malların mülkiyetinin idareye geçmesi sonucunu doğurmasına rağmen, istimval, taşınır malların mülkiyetini ve kullanılmasının, taşınmaz malların ise sadece kullanılmasının idareye geçmesini sağlar.¹⁵³

3.7.4. Kamulaştırma Şartları

3.7.4.1. Kamu Hizmeti veya Teşebbüsü Amacı ile Yapılmalıdır.

Kamu hizmeti kamulaştırmanın yapılmasında aranacak ilk şartlardandır. Ortada kamu hizmetini gerektirecek bir durumun olmaması durumunda kamulaştırmadan bahsedilemeyecektir.¹⁵⁴ Yapılacak işin kamu hizmeti olduğu alınan kamu yararı kararıyla mümkündür. Kamu yararı alabilecek merciler 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 5. Maddesinde düzenlenmiştir.

¹⁵² Yıldız, Nazmi, Kamulaştırma Tekniğı, Ankara, 2000, s. 33-35

¹⁵³ Hayta, Ali Mehmet, Kamulaştırma ve Kamulaştırmaz El Atma Davaları, Ankara, 2007, s. 11

¹⁵⁴ Çınar, Turan, Kamulaştırma Davaları, Ankara, 2010, s. 45.

Genel olarak imar planlaması ve özelde kentsel dönüşüm için alınan kararlar kamu yararı gözetilerek alınmalıdır. Yapılacak planlama alanlarında vatandaşların yani mahalledeki birçok kişiyi doğrudan etkileyecek kamu yararı gözetilmelidir. Bu konu ile ilgili; **Danıştay 6. Dairesinin 13.02.2006 tarih ve E:2005/4312, K:2006/460 sayılı kararında**, “Dava, davacının hissedarı olduğu, Trabzon, Merkez, Bahçecik Mahallesi, 89 pafta, 464 ada,32 parsel sayılı taşınmazın 5755 m2’lik kısmının kamulaştırılmasına, 20.05.2004 günlü, 1905 sayılı işlemin iptali istemiyle açılmış; İdare mahkemesince dosyanın incelenmesinden, uyuşmazlık konusu parsellerin Trabzon kentinin değişmesini ve gelişimini sağlamayı amaçlayan Trabzon Kentsel Yenileme (Gecekondu Dönüşüm) Projesi kapsamında kaldığı, Başbakanlık oluru ile alınan kamu yararı kavramına dayalı olarak kamulaştırma işlemlerine başlandığı, imar planının parselin iskân sahası içerisinde yer aldığı, parseldeki davacıya ait hissenin bu projenin gerçekleştirilmesine dönük olarak kamulaştırılmasında kamu yararı bulunduğu, bu nedenle bireysel yarar yerine toplum ve kent yararının gözetilmesi suretiyle tesis edilen işlemde hukuka aykırılık görülmediğinin anlaşıldığı gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiş bu karar davacı vekilleri tarafından temyiz edilmiştir. Trabzon İdare Mahkemesinin 11.05.2005 günlü, E:2005/104, K: 2005/441 sayılı kararında 1577 sayılı İdari yargılama Usulü Kanununun 49. Maddesinin 1. Fıkrasında sayılan bozma nedenlerinden hiçbirisi bulunmadığından, bozma istemi yerinde görülmeyerek anılan mahkeme kararının ONANMASINA”, karar verilmiştir.

Yine ilk derece mahkemesi kararının temyizinde **Danıştay 6. Dairesinin 23.12.2008 tarih ve E: 2007/609, K:2008/9502 sayılı kararında**, “Dava, Ankara, Çankaya, Akpınar Mahallesi, 28015 ada, 2 parsel sayılı taşınmazın bulunduğu alanda yürürlükte bulunan Konya Yolu çaldağı kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı 175000 ölçekli nazım imar planı notlarını kabul edilmesine ilişkin 13.04.2005 günlü, 883 sayılı, belediye meclisi kararının iptali istemiyle açılmış; İdare mahkemesince, dosyanın incelenmesinden, imar planı kararlarının kamu yararı gözetilerek yapılması gerektiği, davacının muhtemel gelir kaybının önlenmesi için plan yapılamayacağı, Yasadan kaynaklanan yetkiye dayanılarak tesis edilen işlemde hukuka aykırılık bulunmadığı, gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiş bu karar davacı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Davanın yukarıda özetlenen gerekçeyle reddi yolundaki temyize konu Ankara 11. İdare Mahkemesinin 19.04.2006 günlü; E:2005/1930,K:2006/1083 sayılı kararında, 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 49. Maddesinin 1. Fıkrasında sayılan bozma nedenlerinden hiç birisi bulunmadığından, bozma istemi yerinde görülmeyerek anılan mahkeme kararının ONANMASINA," karar verilmiştir.

Bir başka karar, **Danıştay 6. Dairesinin 16.09.2010 tarih ve E:2008/11987, K:2010/8008 sayılı kararında**, "Dava Ankara ili Çankaya İlçesi, Karakuşunlar... Kâin parselin Semazen kentsel dönüşüm ve Gelişim Proje Alanını" ilan edilmek suretiyle bu alana ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı yapılmasına ilişkin Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.09.2006 günlü, 2316 sayılı kararının iptali istemiyle açılmış; İdare Mahkemesince yerinde yaptırılan keşif ve bilirkişi incelemesi sonucu hazırlanan raporun ve dosyada yer alan diğer bilgi ve belgelerin birlikte incelenmesinden, dava konusu işlem ile semazen Kentsel dönüşüm ve proje alanı ilan edilen 27354 ve 27367 sayılı adaların yeniden inşa ve restore etmeyi gerektiren nitelikte eskiyen kent dokusu özelliğini taşımadığı ve bu alanın üzerinde hiçbir yapılaşma bulunmayan boş alan niteliğinde bulunduğu, bu bakımdan uyuşmazlığa konu "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı" olarak ilan edilebilmeleri. İçin gerekli bilimsel verilerin bulunmadığı, diğer taraftan alanda E:3,5 olarak belirlenmesi sonucu getirilen yoğunluk artışı miktarının da uygun olmadığı, sonuç olarak planlama esasları, şehircilik ilkelerine aykırı olan ve kamu yararı bulunmayan dava konusu işlemin hukuka aykırı olduğu gerekçesiyle iptaline karar verilmiş, bu karar davalı idare ve davalı yanında müdahil tarafından temyiz edilmiştir.

Dava konusu işlemin yukarıda özetlenen gerekçeyle iptali yolundaki temyize konu Ankara 6. İdare Mahkemesi'nin 22.02.2008 günlü, E: 2007/1635, K:217 sayılı kararında, 2577 sayılı İdari yargılama Usulü Kanununu 49. Maddesinin 1. Fıkrasında sayılan bozma nedenlerinden hiçbiri bulunmadığından, bozma istemi yerinde görülmeyerek anılan mahkeme kararının ONANMASINA", karar verilmiştir.

3.7.4.2. Görevli İdare

Kamulaştırmayı yapan idare kamu hizmetinin yürütülmesinden kanunen yükümlü bulunması gerekmektedir. Kamu hizmetinin yürütülmesinden sorumlu

olmayan ilgisi bulunmayan başka bir idare kamulaştırmayı yapması durumun da kamulaştırma şartları oluşmadığından bu işlem yetki yönünden iptal edilir.¹⁵⁵

6306 Sayılı Afet Riski Altında Bulunan Alanların Dönüştürülmesi hakkındaki Kanun 2. Maddesinde kanunu uygulayacak olan görevli idari kurumları belirtmiştir.

Bunlar başta Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, idare diye tanımladığı belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde belediyeleri, bu sınırlar dışında il özel idarelerini, büyükşehirlerde büyükşehir belediyelerini ve bakanlık tarafından yetkilendirilmesi durumunda büyükşehir belediyeleri sınırları içerisinde bulunan ilçe belediyelerini ve TOKİ (Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nı) kentsel dönüşüm hususunda yetkilendirilmiş bulunmaktadır.

3.7.4.3. Konusu

Kamulaştırma TMK m. 704'de belirtilen taşınmaz mal ile 756. Maddesinde belirtilen kaynaklar oluşturmaktadır. Bu vasıflara haiz olmayan mallar kamulaştırılmaz.¹⁵⁶

3.7.4.4. İhtiyaç

İdare kamulaştırma yaparken ihtiyacını optimum olarak belirlemelidir. İhtiyacı kadar olan malı kamulaştırmalıdır. İleride lüzum hâsıl olacağı gibi bir saikle

¹⁵⁵ A.e. s,46 “Eski 1580 Sayılı Belediye Kanununun 1. Maddesinde belediyelerin, belde ve belde sakinlerinin yerel olarak nitelikli medeni ihtiyaçlarını gidermekle yükümlü oldukları belirtilmiş, yeni 5272 sayılı belediye Kanununun 4. Maddesinde Belediye sınırlarını ve 14. İle 15. Maddelerinde ise belediye görevlerini hükme bağlamıştır. Belediyeler bu görevleri yaparken sınırları ve mücavir alanı ile takyit edildikleri için bu sınırların dışında veya amacı dışında kalan taşınmazı kamulaştıramazlar”

¹⁵⁶ 4721 Sayılı Kanun Madde 704 - Taşınmaz mülkiyetinin konusu şunlardır:

1. Arazi,
2. Tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar,
3. Kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler.

kamulaştırma yapması doğru değildir. Ayrıca irtifak hakkı ile ihtiyacını temin edebiliyorsa irtifak hakkı yerine mülkiyetinin tamamını kamulaştırması doğru değildir. İhtiyacı aşan kısımlar için yapılacak kamulaştırma idare mahkemesinde iptal davasına konu edilebilir.

3.7.4.5. Karşılığının Ödenmesi

Kamulaştırma bedeli prensip olarak peşin ödenmesi gereken bir bedeldir. Ana kural bu olmakla beraber istisnai durumlarda taksitle ödenmesi yasa ile düzenlenmiştir. Bakanlar kurulunca kabul olunan büyük enerji sulama projeleri ile iskân projelerinin gerçekleştirilmesi, yeni orman alanlarının yetiştirilmesi, kıyıların korunması ve turizm amacıyla kamulaştırma yapılması hallerinde kamulaştırma bedelinin en az 1/6 sının nakden ve peşin ödenmesi şartıyla azami beş yıl içinde ödenmesi şartıyla eşit taksitler halinde ödeneceği düzenlenmiştir.¹⁵⁷ Bununun istisnası 3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Maddesidir.

3.7.4.6. Özel Mülkiyete İlişkin Sınırlamalar

Kentsel dönüşüm özel mülkiyeti doğrudan etkilemektedir. Özel mülkiyetin sona ermesi ve/veya özel mülkiyetin sınırlanması sonucunu doğurabilir. Mülkiyet hakkı Anayasa'nın 35. Maddesinde "Herkes mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz." Şeklinde düzenleme yapılmıştır.

AİHM de kararlarında kamu yararı ile birey yararı arasında makul bir dengenin sağlanmasını kabul etmiştir. Buradan anlaşılmaktadır ki, Anayasa ve AİHM si mülkiyet hakkını korumakta ancak kamu yararı karşısında mülkiyet hakkının dengeli bir şekilde sınırlanabileceğini kabul etmiştir.

Ülkemizdeki yapı stokunun yaklaşık 1/3 ü meydana gelebilecek herhangi bir afet sırasında mal ve can kaybına neden olabilecek yapılardır. Bunların acilen yıkılması veya güçlendirilmesi gerekmektedir. Taşınmaz maliklerinin çöküntü

¹⁵⁷ Çınar, Turan, Kamulaştırma Davaları, Ankara, 2010, s. 47.

alanlarında kalan taşınmazlarında genel prensip taşınmaz malikleriyle anlaşma yönündedir. Ancak her zaman anlaşma sağlamak kolay olmayacaktır.

Acil olarak yapılması gereken dönüşümlerin doğaldır ki rezerv alanındaki bütün maliklerle anlaşma yapılarak uygulanması imkânsızdır. Bu nedenle yapılacak dönüşüm uygulamalarına hız kazandırılması için kamulaştırma kurumu önemli bir araç olarak kullanılabilir. Tam bu sırada işte mülkiyet hakkının kamu yararı karşısında dengeli bir sınırlama getirilebileceği ihtiyacı ortaya çıkmaktadır.

Nitekim 6306 Sayılı Afet riski altındaki Alanların dönüştürülmesi hakkındaki Kanunun Madde 6/1 'de “.paydaşlara açık artırma usulü ile satılır. Bu suretle paydaşlara satış gerçekleşmediği takdirde, bu paylar, Bakanlığın Talebi üzerine, tespit edilen rayiç bedeli de bakanlıkça ödenmek kaydıyla ile tapuda hazine adına resen tescil edilir. Ve yapılan anlaşma çerçevesinde değerlendirilmek üzere Bakanlığa Tahsis edilmiş sayılır veya Bakanlıkça uygun görülenler TOKİ'ye veya idareye devredilir.”

Kanun koyucu düzenlemesinde burada açık açık kamulaştırma kavramından bahsetmemiş olsa da burada yapılan işlem kamulaştırma işleminden başka bir şey değildir. Yine üzerindeki bina yıkılmış olan arsanın maliklerine yapılan tebligatı takip eden otuz gün içinde en az 2/3 çoğunluk ile anlaşma sağlanamaması durumunda gerçek kişiler ve tüzelkişilere ait taşınmazlar Bakanlık TOKİ veya idare tarafından acele kamulaştırma yoluna gidilebilir. Bu tür kamulaştırmalar 2942 sayılı kamulaştırma Kanununun 3. Maddesinin ikinci fıkrasındaki iskân projelerinin gerçekleştirilmesi amaçlı kamulaştırma sayılır. Burada Bakanlık TOKİ veya idare kamulaştırma işlemlerini hızlı bir şekilde yerine getirebilmek için mirasçılık belgesi çıkartmaya, kayyum tayin ettirmeye veya tapuda kayıtlı son malike göre işlem yapmaya yetkili kılınmıştır. Hatta gerekirse taşınmazla ilgili tapu kaydının düzeltilmesi davası da açabilmektedir.

3.7.4.7. Kentsel Dönüşüm ve Kazanılmış Hak

Kazanılmış hak, “doğumu anında hukuka uygun olarak tamamlanmış ve böylece kişiye özgü, lehte sonuçlar doğurmuş, daha sonra mevzuat değişikliği ya da

işlemin geri alınması gibi nedenlere rağmen, hukuk düzenince korunması gerekli hak” şeklinde tanımlanmaktadır.

Dönüşüm projelerinin uygulanması ile daha önce hukuka uygun olarak inşa edilmiş bulunan binaların niteliği değişebilir. Özellikle rezerv alanında kalmış bulunan bu tür yapılar kendi yapısı itibarıyla problemsiz ve her türlü hukuka uygunluk kriterlerini taşısa dahi plan bütünlüğü bakımından bu tür binaların da kamulaştırılması gerekebilir.

Yapılacak uygulamada taşınmazların niteliği değişebilir. Değerinde artış olabileceği gibi azalış ta söz konusu olabilir. Buradan kaynaklanan taşınmaz değerindeki azalmanın idare tarafından giderilmesi gerekmektedir. Dolayısıyla kamu yararının gerektirdiği durumlarda “kazanılmış haklar” da ortadan kaldırılabilir.¹⁵⁸

3.8. KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİNİN YARGISAL DENETİMİ VE İDARENİN BU UYGULAMALARDAN DOĞAN SORUMLULUĞU

3.8.1. İşlemlerin Yargısal Denetimi

Kentsel dönüşüm uygulamaları yapılırken idarenin birçok işlem yapması gerekmektedir. Birden çok idari işlem ortaya çıkabilecektir. Alanın tespiti, dönüşüm aşamasında uygulanacak proje, bölgede düzenlenecek uygulama ve diğer planlamalar daha birçok örnek verilebilir. Bunların hepsi kesin ve icrai nitelikte idari işlem olduklarından tek başlarına idari işlemi yapan kuruma göre idare mahkemelerinde veya Danıştay’da dava konusu edilebilir.¹⁵⁹

2577 Sayılı Yasa ve içtihatlar ışığında iptal davası idari işlemler hakkında yetki, şekil sebep, konu ve maksat yönlerinden biri ile hukuka aykırı olduklarından dolayı iptalleri için menfaatleri ihlal edilenler tarafından dava açılabilir. İptal davalarının konu itibarıyla İdare Mahkemesi’nin ve Danıştay’ın görev alanına girip

¹⁵⁸158 Yasin, Melikşah, Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Hukuki Boyutu TBB Dergisi, Sayı 60, 2005, s.132-133.

¹⁵⁹ Yasin, s.134.

girmediği belirlenirken Yasalar, Uyuşmazlık Mahkemesi ve Danıştay kararları uyarınca;

A-2576 Sayılı Bölge İdare Mahkemeleri, İdare Mahkemeleri ve Vergi Mahkemeleri'nin Kuruluğu ve Görevleri Hakkında Kanun'un 5. Maddesi dikkate alınarak, vergi Mahkemelerinin görevine giren davalarda ilk derece mahkemelerinin görevine giren davalarla Danıştay'da çözümlenecek olan davalar dışındaki iptal davaları İdare mahkemesinin görevine girmektedir.

B- 2575 Sayılı Danıştay Kanunu'nun 24. Maddesinde belirtilen Danıştay'ın ilk derece mahkemesi olarak

1. Fıkra

“a) Bakanlar Kurulu kararlarına

b) (Değişik 2.6.2004 5183/4.md) Başbakanlık bakanlıklar diğer kamu kurum ve kuruluşlarının müsteşarıyla ilgili müşterek kararnamelere,

c) Bakanların düzenleyici işlemleri ile kamu kuruluşları veya kamu niteliğindeki meslek kuruluşlarınca çıkarılan ve ülke çapında uygulanacak düzenleyici işlemlere,

d)Danıştay İdari Dairesince veya idari işlem Kurulunca verilen kararlar üzerine uygulanan eylem ve işlemlere,

e) Birden çok idare veya vergi mahkemesinin yetki alanına giren işlere,

f)Danıştay Yüksek Disiplin Kurulu Kararları ile bu kurulun kararları ile bu kurulun görev alanı ile ilgili Danıştay Başkanlığı işlemlerine,

Karşı iptal ve tam yargı davaları ile tahkim yolu öngörölmeyen kamu hizmetleri ile ilgili imtiyaz şartlaşma ve sözleşmelerinden doğan idari davaları karara bağlar”

“2. Danıştay belediyeler ile il özel idaresinin seğimle gelen organlarının organlık sıfatlarını kaybetmeleri hakkındaki istemleri inceler ve karar bağlar” Bu hükümler birlikte değerlendirilmesinden genel düzenleyici işler nitelikte işlere ilk

derece mahkemesi olarak Danıştay'da incelenecek olup bunun dışında kalan idari davalar ise idari yargıdaki genel görevli mahkeme olan idare mahkemelerinde incelenecektir. ¹⁶⁰

İdari Yargı Mahkemelerinde açılan davalar, 2577 sayılı İdari Yargılama Usul kanunu hükümleri çerçevesinde incelenerek karar bağlanmakta olup Kentsel dönüşüm ile ilgili olarak idari yargı mercilerinde açılan davalar da doğal olarak bu kanun hükümlerine göre incelemeye tabi tutulacaktır. İdari Yargılama Usul Kanununun 14. Maddesinde;

1. Dilekçeler Danıştay'da Evrak müdürlüğünce kaydedilir ve genel sekreterlikçe görevli dairelere havale olunur.

2. Dilekçeler, idare ve vergi mahkemelerinde, mahkeme başkanının veya hâkimin havalesi ile kaydolunur.

3. Dilekçeler, Danıştay'da daire başkanının görevlendireceği bir tetkik hâkimi, idare ve vergi mahkemelerinde ise mahkeme başkanı veya görevlendireceği, bir üye tarafından;

a) Görev ve yetki,

b) İdari merci tecavüzü,

c) Ehliyet

d) İdari davaya konu olacak kesin ve yürütülmesi gereken bir işlem olup olmadığı,

e) Süre aşımı

f) Husumet

g) 3 ve 5. Maddelere uygun olup olmadıkları, yönlerinden sırasıyla incelenir.

¹⁶⁰ Demirkol, Selami./Bereket Baş, Zühal, Teori ve Pratikte İdari Yargıda Dava Açma ve Davaların Takip Usulü, İstanbul, 2005, s. 3-4.

4. Dilekçelerde yukarıda belirtilen yönlerden kanuna aykırılık görülürse bu durumda idare veya vergi mahkemesine bir rapor ile bildirilir.

5. İlk incelemeyi yapanlar bu noktada kanuna aykırılık görmezler veya mahkeme tarafından ilk inceleme raporu yerinde görülmezse tebligat işlemi yapılır. Yukarıda belirtilen kanuni eksikliklerin incelemeden sonra tespit edilmesi halinde davanın her safhasında 15. Madde hükmü uygulanacaktır.

Mahkeme öncelikli olarak görev yönünden kendisini görevli görürse yetki yönünden, yetki konusunda da kendisini yetkili görürse ehliyet yönünden inceleme yapacak sırasıyla yapılan bu incelemede mahkemede incelenmesinin uygun olduğu yönünde rapor düzenlenmesi halinde ilk inceleme aşaması tamamlanarak dosyanın tekemmül ettirilmesine karar verilecektir.

Danıştay 6. Dairesinin 03.06.2009 gün E: 2009/6171, K: 2009/6621 sayılı kararında, “Dava, Mamak belediyesince yapılan Hüseyin Gazi Mahallesi kentsel dönüşüm projesinin ve bu projeye bağlı imar planı ve plan uygulamasının iptali istemiyle açılmıştır.

2575 sayılı Danıştay Kanununun 24. Maddesinde belirtilen iptal davalarının Danıştay’da ilk derece mahkemesi olarak çözümleneceği, 2576 sayılı Kanunun 5. Maddesinde de idare Mahkemelerinin, Danıştay’da çözümlenecek olanlar dışındaki davalara bakacağı hükme bağlanmıştır.

2577 sayılı yasanın 34. Maddesinde ise imar, kamulaştırma, yıkım, işgal, tahsis, ruhsat ve iskân gibi taşınmazlar mallarla ilgili mevzuatın uygulanmasından veya bunlara bağlı her türlü haklara veya kamu mallarına ilişkin idari davalarda yetkili mahkemenin taşınmaz malların bulunduğu yerdeki idare mahkemesi olduğu belirtilmiştir.

Dava konusu işlemlerin 2575 sayılı Yasanın 24. Maddesinde belirlenen kapsamda tesis edilmiş bir işlem olarak kabul edilmesine olanak bulunmamaktadır.

Bu durumda Kentsel dönüşüm projesi ve buna bağlı imar planı ve plan uygulamasının iptali istemiyle açılan davanın çözümü yukarıda anılan yasa hükümleri gereğince İdare mahkemesinin görev alanı içerisinde bulunduğundan

Danıştay'da açılan davanın 2577 sayılı yasanın 15/1-a maddesi uyarınca görev yönünden reddine dosyanın Ankara İdare mahkemesi Başkanlığı'na gönderilmesine.” denilerek görevli idare mahkemesine gönderilmesine karar verilmiştir.¹⁶¹

Bir başka ilk derece mahkemesinde verilen kararın temyiz incelemesinde, **Danıştay 6. Dairesinin 06.07.2010 tarih ve E:2010/396, K:2010/7248 sayılı kararında**, “Dava, Ankara İli, Çankaya İlçesi Dikmen Mevkii, ... , Kentsel dönüşüm kapsamında 17.02.2006 günlü, 483 sayılı Ankara Büyükşehir belediye meclisi uyarınca davalı idare ile imzaladığı, 10.08.2006 günlü, 344 sayılı tapu tahsis belgeli tesis sözleşmesine göre Dikmen Vadisi 4. Ve 5. Etap Kentsel Dönüşüm Projesi dâhilinde kalan 400m2'lik tapu tahsisli konutun teslimi ve 72 ay 384,95-YTL ödeme karşılığında proje kapsamında yapılacak konutlardan 100,00 m2'lik bir konutun tarafına verilmesi, ayrıca yeni yapılacak konut tarafına teslim edilinceye kadar 2006 yılı için 250,00-TL ve daha sonra artacak şekilde kira yardımı yapılması konusunda davalı idare ile anlaşılan davacı tarafından, idareye teslim ettiği ve idarece yıkılan konutu ve müstemilatı nedeniyle oluşan zararın gerekirse bilirkişi marifetiyle hesaplatılarak yıkım tarihinden ödeme tarihine kadar işleyecek yasal faizi ile birlikte tarafına ödenmesine, bahçesinde bulunan toplam 27 adet yetişkin idarece ortadan kaldırılması nedeniyle oluşan zararın gerekirse bilirkişi marifetiyle hesaplatılarak kesim tarihinden ödeme tarihine kadar işleyecek yasal faizi ile birlikte tarafına ödenmesine, tapu tahsisi belgesi ile sahibi bulunduğu arsanın tarafına iadesine, idarece ihlal edilen sözleşme gereğince idareye ödemiş olduğu taksit tutarlarının ödeme tarihine kadar tarafına ödenmesine, gerek konutun ve müstemilatının gerekse bahçesinde bulunan ağaçların idarece ortadan kaldırılması nedeniyle bunlardan faydalanamaması ve bundan sonra da faydalanmayacak olması nedeniyle ortaya çıkacak zararların idarece tarafına yapılan kira ödemelerinin tenzilinden sonraki kısımlarının gerekirse bilirkişi marifetiyle hesaplatılarak ödeme tarihine kadar işleyecek yasal faizi ile birlikte ödenmesi istemiyle açılmış; İdare Mahkemesince, dosyanın incelenmesinden, her ne kadar davacı tarafından tapu tahsisi belgesi ile sahibi bulunduğu arsanın tarafına iadesi istenilmek suretiyle idari işlem ve eylem niteliğinde idari davaya konu olmayacak bir istemde bulunmuş ve

¹⁶¹ Çakallı, Ae, s.145-147.

tam yargı davası niteliğindeki diğer istemlerinde de tazmini istenen tutarlar belirtilmemiş ise de uyumsuzluğun bir bütün olarak değerlendirilmesinden 10.08.2006 günlü,344 sayılı tapu tahsis belgeli tesis sözleşmesi ile davacının tapu tahsis belgesi ile sahibi bulunduğu arsanın davalı idareye teslimi karşılığı davacı ile davalı idare arasında mülkiyet hakkını sona erdiren ve davacıya yeni bazı hak ve menfaatler doğuran bir sözleşme imzalandığı, davacının tazmini istediği zararların bu sözleşmenin uygulanmamasından doğduğu anlaşıldığından, özel hukuk ilişkisinden doğan uyumsuzluğun görünüm ve alanına girdiği gerekçesiyle davanın görev yönünden reddine karar verilmiş, karar davacı tarafından temyiz edilmiştir.

Davanın yukarıda özetlenen gerekçeyle görev yönünden reddi yolundaki temyize konu Ankara 15. İdare Mahkemesinin 16.09.2009 günlü, E:2009/1054, K:2009/1063 sayılı kararında, 2577 Sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 49. Maddesinin 1. Fıkrasında sayılan bozma nedenlerinden hiçbiri bulunmadığından, bozma istemi yerinde görülmemekle anılan mahkemem kararının ONANMASINA, dosyanın adı geçen mahkemeye gönderilmesine, “ denilmek suretiyle sözleşmeden doğan bu tür hakların çözümünün adli yargının görevi alanında olduğu gerekçesiyle onanmasına karar verilmiştir.

Benzer nitelikte; **Danıştay 6. Dairesinin 12.12.2011 tarih ve E: 2011/8580, K: 2011/5190 sayılı kararında.** “Davacının tapu tahsis belgeli arsası üzerinde oturduğu evin Dikmen Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında davalı idare ile yapılan sözleşme gereği uyarınca yıkıldığı ve 31 ay boyunca ev almak umuduyla ödeme yaptığı, idarenin sözleşme gereği edimlerini yerine getirmediğinden bahisle evinin eski hakle getirilmesi, yapılan ödemelerin iadesi ve maddi ve manevi tazminat talebinin görev yönünden reddi yolundaki Ankara 9. İdare Mahkemesinin 02.06.2011 tarihli, E:2010/1472, K:2011/1192 sayılı kararının usul ve hukuka aykırı olduğu ileri sürülerek bozulması istenmiştir.” Söz konusu karar, 2577 Sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 49. Maddesinde belirtilen nedenlerin bulunmaması nedeniyle ONANMASINA karar verilmiştir. ¹⁶²

¹⁶² Çakallı, Ae, s.148.

İdari Hukuk davalarında menfaat kavramı çok geniş kapsamlıdır. Yerleşmiş mahkeme kararlarına göre bir yerde oturmak, vatandaş olmak dahi tek başına dava açma bakımında kişiye ehliyet kazandırabilmektedir. İmar davaları ve onun bünyesinde kentsel dönüşüm ile ilgili davalarda menfaat ihlali en geniş anlamda yorumlandığı davalardır.

Danıştay 6. Dairesinin 15.05.2007 tarih ve E:2006/37, K:2007/2856 sayılı kararında, “dava Çankaya Belediye Meclisinin 8.3.2005 günlü,192 sayılı kararı ile uygun görülen Çankaya Mühye 902 Parsel Kentsel Dönüşüm ve Proje Alanını reddeden Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.05.2005 günlü, 1190 sayılı kararının iptali istemiyle açılmış olup dosyanın incelenmesinde davaya konu işlemin davacı derneğin tüzelkişiliğinin hak ve çıkarlarını etkilemediği, davacın ancak tüzelkişiliğinin hak ve çıkarlarını ilgilendiren konularda iptal davası açılacağı yönündeki Ankara 2. İdare Mahkemesinin 5.10.2005 günlü, E:2005/1376, K:2005/1411 sayılı kararında 2577 Sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu’nun 49. Maddesinde belirtilen nedenlerin bulunmaması nedeniyle ONANMASINA karar verilmiştir. .

Benzer bir karar, **Danıştay 6. Dairesinin 18.06.2008 tarih ve E:2006/4491, K:2008/4180 sayılı kararında**, “ ... Davacıardan Ali Ulsan, tapu Tahsis belgesine dayanarak parselasyon işleminin iptalini istemekte ise de, parselasyon işlemi ile doğrudan menfaatin etkilenmediğinden anılan davacı açısından davanın ehliyet yönünden reddi gerekmektedir. Açıklanan nedenlerle Ankara 9. İş Mahkemesinin 23.02.2006 günlü, E:2004/3130, K:2006/223 sayılı kararın BOZULMASINA, dosyanın ...” denilerek dava kısmen menfaat yokluğu nedeniyle reddi gerektiği belirtilmiştir.¹⁶³

İdari Davaya Konu Olabilecek kesin ve Yürütülmesi Gereken Bir İşlem Olup Olmadığı; dava konusu edilen işlem davaya konu edilebilir nitelikte bir işlem olup olmadığı yönünden ilk inceleme aşamasında, Mahkemece veya Danıştay dava Dairesince incelenir. Dava konusu edilebilecek nitelikte kesin ve yürütülmesi

¹⁶³ Çakallı, A.e. s.151.

gereken bir işlem olmadığı tespit edilirse dava incelenmeksizin reddine karar verileceğine dair Danıştay kararlarından birkaç örnek.

Danıştay 6. Dairesinin 10.12.2007 tarih ve E: 2005/6787, K: 2007/7417 sayılı kararında, “Dava Trabzon, merkez, Gülbahar hatun Mah... de kâin taşınmazın Trabzon kentsel yenileme (Gecekondu dönüşümü) projesi kapsamında kamulaştırılmak üzere tesis edilen 16.05.2005 günlü, 2094 sayılı işlemle bu işleme yapılan itirazın reddine ilişkin 09.06.2005 günlü, 2094 sayılı işlemin iptali istemiyle açılmış İdare Mahkemesince, dosyanın incelenmesinden, Toplu Konut İdaresi adına kamulaştırılmak üzere karar alındığı ve parselin bedelinin pazarlık usulü ile belirleneceğinin davacıya bildirilmesi işlemi ile pazarlık usulü ile belirleneceğinin davacıya bildirilmesi işlemi ile bu işleme itirazın reddine dair işleme karşı dava açıldığı, henüz ortada 2942 sayılı Yasaya uygun olarak dava konusu aşamaya gelmiş bir kamulaştırma işlemi, dolayısıyla idari davaya konu olabilecek kesin ve yürütülmesi zorunlu bir işlem bulunmadığının anlaşıldığı gerekçesi ile davanın 2577 sayılı Yasanın 15/1-b maddesi uyarınca reddine karar verilmiş; bu karar davacı vekili tarafından temyiz edilmiştir. **Danıştay 6. Dairesinin 09.04.2010 tarih ve e: 2008/5541, K: 2010/3537 sayılı başka bir kararında** “... Dava konusu işlemde hukuka aykırılık bulunmadığı gerekçesi ile davanın reddine karar verilmiş olup bu karar davacı tarafca temyiz edilmiştir. Temyiz sonucunda İzmir 4. İdare mahkemesinin 14.03.2008 günlü, E:2007/1597, E:2008/371 sayılı kararının hukuka aykırılık bulunmadığı gerekçesi ile davanın reddine verilen kararın ONANMASINA karar verilmiştir.

Davanın yukarıda özetlenen gerekçeyle reddi yolundaki temyize konu Trabzon İdare Mahkemesi'nin 12.09.2005 günlü, E:2005/787, K:2005/764 sayılı kararında, 2577 Sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 49. Maddesinin 1. Fıkrasında sayılan bozma nedenlerinden hiçbiri bulunmadığından, bozma istemi yerinde görülmeyerek anılan mahkeme kararının ONANMASINA, denilmek üzere ilk derece mahkemesi kararı onanmıştır.¹⁶⁴

¹⁶⁴ Çakallı, Ae, s,167-168.

2577 sayılı İdari Yargılama Usul Kanununun 7. Maddesinde ; “1 Dava açma süresi, özel kanunlarda ayrı süre gösterilmeyen hallerde Danıştay’da ve idare mahkemelerinde altmış ve vergi mahkemelerinde otuz gündür. Bu süreler idari uyuşmazlıklarda yazılı bildirim yapıldığı, vergi mahkemelerinde vergi tahsilâtının tebliğ yapılacak hallerde tebliğin tevkif yoluyla alınan vergilerde istihkak sahiplerine ödemenin, tescile bağlı vergilerde tescilin yapıldığı ve idarenin dava açması gereken konularda ise ilgili merci veya komisyon kararının idareye geldiği, tarihi izleyen günden başlar. Adrese belli olmayanlar özel kanunlardaki hükümlere göre özel kanunda aksine hüküm yoksa ilan tarihini izleyen günde on beş gün sonra işlemeye başlar. İlanı gereken düzenleyici işlemlerde dava açma süresi, ilan tarihini izleyen günden itibaren başlar.

Danıştay 6. Hukuk dairesinin 14.03.2007 tarih ve E:2006/4247, K:2007/1658 sayılı kararında, “Dava Şentepe Kentsel Değişim, Dönüşüm ve iyileştirme Projesi 1. Etap imar Planında 41220-41225-43324-41195-41218 sayılı adalar arasında kalan çocuk parkının konut alanına dönüştürülmesi için yapılan imar planı değişikliği isteminin reddine ilişkin 7.6.2005 günlü, 367 sayılı belediye meclisi kararının iptali istemiyle açılmış İdare Mahkemesince; imar planının 8.4.2005-8.5.2005 tarihleri arasında askıya çıkarıldığı, davacının askı tarihinin son gününü izleyen günden itibaren 60 gün içinde cevap verilmemesi üzerine 8.9.2005 tarihi olması ve 2577 sayılı Yasanın 5219 sayılı Yasayla değişik 61. Maddesinde çalışmaya ara verme süresinin Ağustos ayının birinden Eylül ayının beşine kadar sürmesi, diğer bir ifade ile beş eylül tarihinin çalışmaya ara verme zamanına rastlayan dava açma süresinin “yedi gün” daha uzamış sayılır kuralının uygulamayacağı 8.9.2005 tarihinde açılan davada süreaşımı bulunduğundan, davanın 2577 sayılı Yasanın 15/1-b maddesi uyarınca reddine karar verilmiş, karar davacı vekilince temyiz edilmiştir.

2577 sayılı idari Yargılama Usulü Kanununun 5219 sayılı yasa ile değişik 61. Maddesinin 1. Bendinde, Bölge İdare, İdare ve Vergi mahkemelerinin her yıl ağustosun birinden eylülün beşine kadar çalışmaya ara verecekleri, anılan Yasanın, 8. Maddesinin 3. Fıkrasında da bu kanunda yazılı sürelerin bitmesi çalışmaya ara verme zamanında rastlarsa bu sürelerin, ara vermenin sona erdiği günü izleyen tarihten itibaren yedi gün uzamış sayılacağı hüküm altına alınmıştır.

Yukarıda anılan yasa maddesinin değerlendirilmesinden ‐Eylül’ün beşine kadar‐ ibaresinden eylülün beşinin de ara verme zamanına dâhil olarak dolayısıyla dava açma süresinin son gününün eylülün dahil olarak, dolayısıyla dava açma süresinin son gününün eylülün beşine rastlaması halinde, dava açma süresinin altı eylülünden itibaren yedi gün uzamış sayılacağına kabulü gerekmektedir.

Bu durumda,1/1000 ölçekli ıslah imar planının 8.4.2005-8.5.2005 tarihleri arasında askıya çıkarıldığı, davacının, davacının askı süresi içinde 18.04.2005 tarihinde yaptığı itirazın askı tarihinin son gününden itibaren 60 gün içinde cevaplandırılmayarak istemin zımnen reddi üzerine 60 günlük dava açma süresinin son günü çalışmaya ara verme zamanına(beş eylül) rastlaması nedeniyle dava açma süresi 12.09.2005 tarihine kadar uzayacağından 8.9.2005 tarihinde açılan davada süre aşımı bulunmadığı açıktır.

Bu itibarla uyuşmazlığın esası hakkında karar verilmesi gereğinden, davanın süre aşımı yönünden reddine ilişkin mahkeme kararında isabet görülmemiştir.

Açıklanan nedenlerle Ankara 1. İdare Mahkemesinin 28.02.2006 günlü, E: 2005/2142, K:2006/363 sayılı kararının BOZULMASINA, ...‐ denilerek karar bozulmuştur. Yine **Danıştay 6. Dairesinin 22.10.2008 tarih ve E:2006/7543, K:2008/6937 sayılı kararında**, ‐Dava, davalı idarenin 11.10.2005 günlü, 2628 sayılı kararı ile onanlı Keçiören Alüminyum San. Ve Tic. Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanına ait 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarının iptali istemiyle açılmış, İdare mahkemesince, dosyanın incelenmesinden, dava konusu işlemin davacıya 15.02.2006 tarihinde tebliğ edilmesi üzerine 60 günlük süre içinde dava açılması gerekirken, 18.08.2006 tarihinde açılan davada süre aşımı bulunduğu gerekçesiyle davanın süre yönünden reddine karar verilmiş, bu karar davacı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Davanın yukarıda özetlenen gerekçeyle süre aşımı nedeniyle reddi yolundaki temyize konu Ankara 10. İdare Mahkemesinin 25.08.2006 günlü, E:2006/2064, K:2006/2593 sayılı kararında, 2577 Sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu’nun 49. Maddesinin 1. Fıkrasında sayılan bozma nedenlerinden hiçbirini bulunmadığından,

bozma istemi yerinde görülmeyerek anılan mahkeme kararının ONANMASINA, ...”
Denilerek mahkeme kararı onanmıştır. ¹⁶⁵

Ancak 6306 Sayılı Afet riski altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun yapılacak dönüşüm önündeki engellemeleri bertaraf etmek için birtakım sınırlamalar getirmiştir. Kanun yürürlükte olduğu müddetçe bu sınırlamalara uyulmalıdır. Ancak söz konusu kanun yapılırken yeterli hassasiyet gösterilmemiştir. Uygulama aşamasında birtakım hukuka aykırı sonuçlar doğuracağı kanaatindeyim

3.8.2. İdarenin Kentsel Dönüşüm Projelerinin Uygulanmasından Doğan Sorumluluğu

Kentsel dönüşüm projelerinin hazırlanması ve uygulanması uzunca bir süreci ve birden çok idari işlem ve eylemin ortaya çıkmasına neden olacaktır. İdarenin, uygulamalar kapsamında yapacağı işlem ve eylemler, idarenin kusurlu ve kusursuz sorumluluğuna yol açabilir. Hukuka aykırı bir eylem ve işlemin bulunması ve bu eylem veya işlem sonucu bir zararın meydana gelmesi idarenin kusurlu sorumluluğunun doğmasına neden olabilir.

Kentsel dönüşüm uygulamalarında idarenin hukuk uygun eylem ve işlemleri de idarenin kusursuz sorumluluğunu doğurabilir. Yapılacak düzenleme ile yol yapılması durumunda veya işyeri olan bir taşınmazın konut alanına çevrilmesi ile taşınmazın değerinde bir azalma söz konusu olabilecektir. Ortaya çıkan bu zarardan idarenin “kusursuz sorumluluk” çerçevesinde “kamu külfetleri karşısında eşitlik” ilkesine uygun bir şekilde idarenin sorumlu olacağı savunulmaktadır. ¹⁶⁶

¹⁶⁵ Çakallı, Ae, s.170-172.

¹⁶⁶ Yasin, Ae, s. 136.

SONUÇ

On dokuzuncu yüz yıl sonrası dünyada sanayileşmenin gelişmesi buna bağlı olarak üretim sistematığının değişmesi insanların kentte yaşama ihtiyaçlarını tetiklemiştir. Ülkemizde de özellikle sanayileşmenin hız kazandığı yıllarda sanayileşme ve sanayi yatırımı belli master planlar çerçevesinde ele alınmamıştır.

Sanayileşme kırsal ve tarımın olmadığı bölgelerden başlatılmak yerine aksine ülkemizin tarım ve kültürel olarak zengin bölgelerinde ulaşım ve pazar kolaylıkları doğrultusunda gelişigüzel sanayi yatırımları yapılmıştır.

Plansız ve öngörüsüz bir şekilde sanayi yatırımlarının yapılması kırsal nüfusun hızlı bir şekilde sanayileşmiş ve ticari olarak gelişmiş şehirlerine iç göç hareketleri oluşmuştur.

Hızlı bir şekilde gerçekleşen bu iç göçün getireceği olumsuz sonuçlar için devlet yeterli politikalar geliştirememiştir. Göç alan kentlerin yeni sakinlerinin ihtiyacı olan konut ihtiyaçları için devlet veya diğer özel sektör kuruluşları zamanın fennine uygun yeterli konut arz etmediklerinden kırsal alandan gelmiş kendi kendine yeterli üretim alışkanlığı bulunan bu insanlar konut ihtiyaçlarını kendi gayret ve çabalarıyla gidermeye çalışmışlardır.

Kentlerin bu yeni sakinleri kentin dokusuna uygun yapılaşma yerine yaşadıkları kırsal kesimin de etkisinde kalarak kendi ihtiyaçları doğrultusunda pratik çözümlerle konut ihtiyaçlarını gidermek için hızlı bir yapılaşmaya gidilmiştir. Bu yapılaşmanın doğal sonucu olarak kentlerin belli bölgelerinde çarpık yapılaşma meydana gelmiş başlangıçta dinamik bir yapıya sahip olan bu bölgeler zamanla dinamizmini kaybederek burada yaşayanların gelir durumları azalmış buralar adeta çöküntü haline gelmişlerdir.

Mikro planda bakıldığında bu çöküntü alanlarının mekânsal, sosyal ve ekonomik anlamda geri kazanılması kentsel dönüşümün konusunu oluşturmaktadır.

Ancak makro planda bu soruna bakıldığında da kentsel dönüşüme konu edilen bu çöküntü alanlardaki çarpık yapılaşmada yerlerde kullanılan yapı maliyetleri ülkemizin zaten kıt olan kaynaklarının ne kadar heba edildiği gerçeğini ortaya koyacaktır.

Kentsel dönüşüme konu olunan bu çöküntü alanlarının meydana gelmesinde zamanın yöneticilerinin gerekli politikaları üretememeleri sonucunda ülkemizin kaynaklarının heba edildiği gibi kentsel dönüşüm ve uygulama çalışmalarında günümüz yöneticileri aynı hataya düşmemelidirler.

Kentsel dönüşüm için radikal kararlar alınması bu olaya bir neşter vurulması sevindiricidir. Ancak ülkemizde daha önce yapılan ve bu çalışmamda da eleştirdiğim bazı uygulamalarda görüldüğü üzere maalesef sorunun çözümünde akılcı bilimsel, toplumun katılımını sağlayan, tarihsel ve kültürel değerleri koruyan bir anlayıştan uzak olarak yapılmaktadır.

TOKİ aracılığıyla yapılan konutlar bilimsel ve çağdaş anlamda dönüşümün yapılmasına yeterli cevap vermemektedir. Yapılan konutlar tek tip çevreye uyumlu olmayan çevre dengesi gözetilmeden yapılmaktadır.

Bu çalışmada örnek olarak ele aldığım Bursa Doğanbey Kentsel dönüşüm proje ve uygulaması maalesef bu çalışmanın değişik yerlerinde vurgulanan doğru kentsel dönüşüm stratejilerinden uzak bir uygulama olmuştur. Yapılan konutlar, şehrin merkezinde bulunmakta, çevre trafik, yapılaşma yoğunluğu, şehrin slüetinin bozulmaması gibi bir takım kaygıları içermeyen çok katlı ve çok yoğun bir yerleşim merkezine dönüşmüştür. Gerek bu konu ile ilgili kuruluşlar ve gerekse buradaki mülk sahiplerinin memnun olmadığı bir uygulama ortaya çıkmıştır.

Bir başka kaygı ise yapılacak kentsel dönüşüm projelerinde master planı gibi 1/100.000 planına uyum sağlama, çevre düzeni ve deprem riski bulunup bulunmadığı dikkat edilmeden ve burada yaşayanların görüş ve talepleri alınmadan, bu konu ile ilgili STK larının görüş ve önerileri alınmadan hazırlanması ve uygulamaya konulmasıdır. Kamusal yarar gözetilmeden toplumsal katılım ve şeffaflık olmadan kısa vadeli politik menfaatler gözetilerek veya rant kaygısıyla hareket edilerek yapılacak kentsel dönüşüm proje ve uygulamaları kentsel dönüşüme neden olan

çarpık kentleşmenin meydana gelmesindeki yöneticilerin düştüğü hataya günümüz yöneticilerinin de düşmesine neden olabilecek önemli bir potansiyel içermektedir.

Yapılan araştırmaya göre beş milyon yapının kentsel dönüşüme tabi tutulacak statüde bulunduğu, bir an önce bunların yıkılıp yerine günümüzün fen ve bilimsel tekniklerine uygun konut yapılması kaçınılmazdır. Bu nedenledir ki kentsel dönüşüm hususunda hızlı politikalar geliştirilme çabalarına girilmiş ve bunun için 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun ve bu doğrultuda yönetmelikler hazırlanmıştır. Ancak bu çalışmamda da belirttiğimiz gibi hazırlanan kanununun uygulaması birçok kanun ve düzenlemenin uygulanmasını bertaraf ederek hızlı çözüm önündeki engellerin kaldırılması amaçlanmıştır.

Bu çalışmanın içeriğinde “kentsel dönüşüm” uygulamalarının çöküntü alanı haline gelmiş alanların yine kente kazandırılmaya çalışıldığı, fiziki olarak eskisinden daha güzel ve sağlam konutlar yapıldığından bahsedilmiştir. Yapılan araştırmalarda çoğunlukla konut memnuniyetinin sağlandığı gözlemlendiği belirtilmiştir. Bunlar kentsel dönüşümün olumlu yanlarıdır. Ancak yapılan uygulamalarda başlangıçtaki iyi niyet ve amaçlananların aksine kısa vadeli politik amaçlar ve rant kaygısı ön plana çıkarılarak maalesef amacından saptırılmıştır.

Bir başka kaygı ise ülkemizde kentsel dönüşümün hukuki ve diğer altyapı düzenlemeleri ile hızlı çözüm yöntemleri benimsenmiş gibi gözükmekte ise de uygulamalarda önemli hukuksuzluklara neden olacağı aşikârdır. Özellikle “mülkiyet hakkı,” “konut ve barınma hakkı,” “iyi bir çevrede yaşama hakkı” (örnekleri çoğaltabiliriz.) gibi birçok temel hakka müdahale edilmesine neden olacağı potansiyelini taşımaktadır.

KAYNAKÇA

- Adaman, Fikret, Keyder, Çağlar. Türkiye’de Büyük Kentlerde Gecekondu ve Çöküntü Mahallelerinde Yoksulluk ve Sosyal Dışlanma. (sonuç bildiri kitabı)
- Akipek, Şebnem, - Küçükgüngör, Erkan, Sözleşmeler Rehberi, Ankara, 2012.
- Akkar, Z. Müge, Kentsel Dönüşüm Üzerine Batıdaki Kavramlar Tanımlar, Süreçler ve Türkiye.
(http://www.spo.org.tr/resimler/ekler/2aee86157b4a40b_ek.pdf) Mayıs 2014
- Alptekin, Musa Yavuz, Kentleşme Yazıları Kentsel Kurmalar ve Kentleşme Politikaları, Ankara, 2013.
- Atatürk Kültür Dil Ve Tarih Yüksek Kurumu(Türk Dil Kurumu) Türkçe Sözlük 2. Cilt.
- Aykal, Demet, Murt, Özgür, Korkmaz, Mahir, Acar, Bahar, Kentsel Dönüşüm Yaklaşımında Kullanıcı Memnuniyet Analizi D.Ü.Ziya Gökalp Eğitim Fakültesi Dergisi 8, 95-111 (2007).
- Bayraktar, Erdoğan, Gecekondu Ve Kentsel Yenileme, 2006, Ankara. Ekonomik Araştırmalar Merkezi Yayınları.
- Böke, Veli, Kamulaştırma Kanunu ve Kamulaştırma, Ankara, 2003.
- Can, Hüsnü, Türkiye’nin Deprem Gerçeği Paneli, Gazi Üniversitesi Deprem Araştırma ve Uygulama Merkezi Yayını, Ankara, 2010.
- Candan, Turgut, Açıklamalı İdari Yargılama Usulü Kanunu Ekim 2005.
- Çakallı, M Emin, Kentsel Yönetimde bir Araç olarak Kentsel Dönüşüm Projeleri ve İlgili İdari Yargı Kararları, Ankara, 2013.
- Çan, M. Fatih, Kentleşme Sanayileşme ve Kalkınma Etkileşimi (T.C. Fırat Kalkınma Ajansı Bildiri kitabı).
- Çınar, Turan, Kamulaştırma Davaları, Ankara, 2010.

- Demirkol, Selami,/Bereket Baş, Zühal, Teori ve Pratikte İdari Yargıda Dava Açma ve Davaların Takip Usulü, İstanbul,2005.
- Doğanbey Kentsel Dönüşüm Bölgesi Yardımlaşma. Dayanışma ve Kültür Derneği Kayıtları.
- Dutertre, Gilles, Avrupa insan Hakları mahkemesi Kararlarından Örnekler, Almanya,2003.
- Erginsoy, Güliz, Bursa Yıldırım Belediyesi'nin Kentsel Dönüşüm Araştırmasının Sosyolojik Değerlendirilmeleri, 10.01.2013.
- Erman, Tahire, Kentteki Göçmenin Bakış Açısından Kent/Köy Kimliği "Niçin Hala Köylüyüz?"(www.politics.ankara.edu.tr/dergi/pdf/51/1/18tahire_erman).
- Ertas, Mehmet, kentsel dönüşüm Çalışmalarında Sosyal Boyutun İncelenmesi Ankara ve Londra örnekleri, Selçuk Üniversitesi, teknik Online Dergisi Cilt 10. (<http://alaeddin.cc.selcuk.edu.tr/~tekbil/ocaknisan2011/mertas/>) 2014.
- Es, Muharrem, Kentsel Dönüşüm, Ankara Sanayi Odası Yazımı, temmuz/ Ağustos 2012.
- Etgü, Mehmet Akif, Kamu Hukukunda Mülkiyet Hakkı ve Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi'nin Mülkiyet Hakkına Bakışı, İstanbul, 2009.
- Görün, Mustafa, Kara, Mustafa, "Kentsel Dönüşüm ve Sosyal Girişimcilik Bağlamında Türkiye de Kentsel Yaşam Kalitesinin Artırılması," Yönetim Bilimleri Dergisi, Cilt:8, S, 2, 2010.
- Gümüş, Alper, 6098 Sayılı Kanuna Göre Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi, İstanbul, 2012.
- Günay, Baykan, Gecekondu, Dönüşüm Kent, Ankara, 2009.
- Günday, Metin, İdare Hukuku Dersleri, Ankara, 1990.
- Güngör, Zafer, Türkiye'de Yaşanan Gecekondulaşma Süreci ve Çözüm Arayışları, Dikmen Vadisi Örneği, Okan Üniversitesi İstanbul, 22.12.2012, (www.academia.edu/4476452/ANKARA_DIKMEN_VADISI) 26.05.2014
- Hayta, Ali Mehmet, Kamulaştırma ve Kamulaştırmaz El Atma Davaları, Ankara, 2007

- İçli, Gönül, “kentsel Dönüşüme ilişkin Sosyolojik Bir Değerlendirme” Sosyal ve Beşeri İlimler Dergisi, Cilt:3No: 1, 2011.
- İlke, Murat, Kentsel Dönüşüm ve Bursa Raporu, TMMOB Şehir Plancıları Odası Bursa Şubesi, 2008.
- Kaçak, Nazif, Konut Yapı Kooperatifleri, ANKARA, 2004.
- Kahraman, Ezgi, Kentsel Dönüşümün Kentsel Entegrasyon Üzerindeki Etkileri, 2012 KBAM 3. Sempozyumu 6-7 Aralık 2012.
- Kahraman, Zerrin Ezgi, The Relationship Between Squatter Housing Transformation And Social Integration of Rural Migrants into Urban Life: A Case Study in Dikmen, 2008.
- Kahraman, Zerrin Ezgi, Kentsel Dönüşümün Ürettiği Yeni Yaşamlar, (Dünya Şehircilik Günü 36. Kolokiyumu, Mekânsal Değişim ve Dönüşüm, Kasım 2012 Ankara. Konferans Bildiri Kitabı)
- Kalabalık, Halil, İmar Hukuku Dersleri, (Planlama, Arsa, Yapı, koruma) Ankara, 2003.
- Kara, G, Kentsel Dönüşüm Uygulamaları, TMMOB, harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, 11. Türkiye harita Bilimsel ve teknik Kurultayı, 2-6 Nisan 2007, Ankara.
- Kara, G, Kentsel Dönüşüm Uygulamaları, TMMOB, harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, 11. Türkiye harita Bilimsel ve teknik Kurultayı, 2-6 Nisan 2007 Ankara.
- Karayalçın, Murat, Kentsel Dönüşüm Projeleri için Kavramlaştırma Önerileri ve Dikmen Vadisi Projesi Deneyimi Konut Sempozyumu, İTÜ Taşkışla, 4.12.2009.
- Kalaycıoğlu, Sibel, Duduhacıoğlu, Başak, Karaçalı, Halil, Beyaz, Dilek Mekânda Değişim Algılanması Ankara Dikmen Vadisi, kentsel Dönüşümü, VI Ulusal Sosyoloji Kongresi, Bildiri Kitabı 2009.
- Keleş Ruşen, Şehirciliğin Kuramsal Temelleri, Ankara, 1972.
- Keleş, Ruşen, 100 Soruda Türkiye’de Şehirleşme Konut ve Gecekondu, İstanbul, 1972.
- Keleş, Ruşen, Kentleşme Politikası, Ankara, 2012.

- Kılıç, Halil, Gayrimenkul Davaları, Cilt, I, Üçüncü baskı Ankara, 2006.
- Koçak, Hüseyin Tolonlar, Melek Kentsel Dönüşüm Uygulamaları (Aydın ve Afyonkarahisar örnekleri), Afyon Kocatepe Üniversitesi, İ.İ.B.F. Dergisi (C.X, S II, 2008).
- Köroğlu, Ömer, Kamulaştırma, Ankara, 1995
- Kurt, Nihat, Kent Hizmetlerinin Geleceğinde Kentsel Sorumluluklar ve Kent Kültürünün Geliştirilmesi Stratejileri, Yönetim Bilimleri Dergisi (9:2)2011. (www.ybd.comu.edu.tr/.../KENT%20HİZMETLERİNİN_Yönetim%20Bilimleri...)2.4.2014.
- Makas, A. Cengiz, Kentsel Dönüşümde Sürdürülebilir Yaşam Kalitesi İçin Farkındalık Araştırması İktisadî Araştırmalar Vakfı Yayın No: 213, İstanbul, Ekim 2012.
- Ofluoğlu Gökhan, Büyükyılmaz, Ozan, “Yabancılaşmanın Teorik Gelişimi ve Tarihsel Süreç İçinde farklı Anlamalarda görünüşleri.” Kamu-İş C:10, S:1 /2008, (www.kamu-İş.org.tr/pdf/1015.pdf) 15.04.2014.
- Oğuzman, M Kemal, Seliçi Özer, Eşya Hukuku, İstanbul, 1992.
- Öngören, Gürsel,- Çolak, N. İlker, Kentsel Dönüşüm Hukuku Kentsel Dönüşüm Rehberi, İstanbul, 2013.
- Özden, Kemal, Kentleşme Yazıları Kentsel Kurmalar ve Kentleşme Politikaları, Ankara, Ocak 2013.
- Özmuş, L, Desantralizasyon (yerelleşme) ve Yeni Kamu Yönetimi Anlayışı, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 10. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı 28 Mart - 1 Nisan 2005, Ankara.
- Politikaları (Editör Özden Kemal) Ankara, Ocak 2013.
- Sadri, Senem, Zeybekoğlu, Kentsel Dönüşüm ve İnsan Hakları, İstanbul, 2013.
- Sümer, Faruk, Eski Türklerde Şehircilik, Ankara, 2014.
- Şahin Necati, İMO Bursa (Bülten) Sayı 56.
- Şahin, Necati, Havadis 16 Aktüel Siyaset Dergisi, Yıl 1, Sayı, 2.
- Şişman, A, Kibaroglu, D, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası12 Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı 11-15 Mayıs 2009 Ankara.

T.C. Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Kentleşme Şurası, Kentsel Dönüşüm Konut ve Arsa Politikaları 3 Ankara, Nisan 2009 (Kentleşme Şurası Genel Sekreterliği).

Taş, Nilüfer- Murat, XXI. Uluslararası Yapı ve Yaşam Kongresi, Doğa Kent ve Sürdürülebilirlik, TMMOB Mimarlar Odası Bursa Şubesi, 20- 21 Mart 2008 S,101 Türkiye’de Demokratikleşme Perspektifleri, Ocak 1997,(Yayın No. TÜSİAD – T/97 – 207).

Taşdelen, Musa,Üsküdar’da Kentsel Dönüşümün Sosyal Boyutu
(www.uskudar.bel.tr/tr-tr/bilgi/sayfalar/Sempozyum.aspx?SymposiumID=1)

Tekeli, İlhan, Kent, Kentli Hakları, Kentleşme ve kentsel Dönüşüm Yazıları, İstanbul, 2011.

Tokay, Faruk, Türkiye’de kentsel Dönüşümün Gelişimi, Hukuki Yapı ve Uygulamadan Kaynaklanan Sorunlar, Ankara, 2011.

Tuna, Celal, Mağaradan Kente Anadolu’nun eski Yerleşim Yerleri, 1. Cilt, İstanbul, 2000.

Türk Dil Kurumu Büyük Türkçe Sözlük.

Türkiye’de Çevre Şehir Dergisi, Mart 2013 Sayı: 15.

Uyan, Aslıhan, Kent Merkezlerindeki Konut Alanlarında Çöküntüleşme ve Dönüşüm “Bursa Doğanbey Kentsel Dönüşüm Projesi Örneği.

Ünal, Yücel, Türk Şehir Planlama ve İmar Mevzuatının Kentsel dönüşüm ve Deprem Ağırlıklı İncelenmesi, Ankara, 2008.

Üstün, Gül, Kentsel Dönüşümün Hukuki Boyutu 12 levha Haziran İstanbul, 2009.

Yangın, Yılmaz, Mat, Hidayet, Nurdoğan, Ünal, Yeni Belediye Kanunu Çerçevesinde Kentsel Dönüşüm, İmar uygulamaları ve 2B Arazi Satışları, Ankara, 2013.

Yasin, Melikşah, Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Hukuki Boyutu TBB Dergisi Sayı 60, 2005.

Yıldız, Nazmi, Kamulaştırma Tekniği, Ankara, 2000.

Yılmaz, Cevdet, Risk Kapıyı Kırınca, Kentlerde Yoksulluk, Dayanışma, Güven ve Güvenlik, İstanbul, 2010.

Yılmaz, Meltem, Mülkiyet Hakkının Doğal ve Kentsel Çevreye Etkileri, Mogan ve Eymir Gölleri Ankara, 2010.

Yılmaz, Mevlüt, “Küreselleşme ve Kentsel Yoksulluk” İnsan ve Toplum Bilimleri Araştırmaları Dergisi, 2012, Cilt: 1, Sayı: 1.

Yılmaz, Nail, Bulut, Yücel, Kent Yoksulluğu ve Gecekondu, İstanbul, 2009.

ÖZGEÇMİŞ

KİŞİSEL BİLGİLER

Sosisim, İsim : Saraç Murat
Uyruğu : Türkiye Cumhuriyeti
Doğum Tarihi ve Yeri : 20.06.1971
Tel : 0224 256 63 74
E-Posta : avukatmuratsarac@hotmail.com

EĞİTİM

DERECE	KURUM	MEZUNİYET TARİHİ
Lisans	Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi	1998-99
Lise	BİH Lisesi Bursa	1991

İŞ DENEYİMİ

YIL	YER	POZİSYON
1999-2001	Bursa	Avukatlık stajı
2001- Halen	Bursa Barosu	Avukat

YABANCI DİL

İngilizce – Orta Seviyede

HOBİLER

Gezi, Doğa Sporları, Tarih