



DANIŞTAY KARARLARI IŞIĞINDA KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN HUKUKİ BOYUTU

THE LEGAL DIMENSION OF URBAN TRANSFORMATION IN LIGHT OF THE COUNCIL DECISION DECISIONS

Nematollah AGHABALAEI FANID¹, Dilek KAVACIK²

1. Dr. Öğr. Üyesi, Burdur Mehmet Akif Ersoy Üniversitesi, nfanid@mehmetakif.edu.tr, <https://orcid.org/0000-0003-4846-5491>
2. Kamu Yönetimi Bilim Uzmanı, dileekavack@gmail.com, <https://orcid.org/0000-0001-1234-4567>

Makale Türü Article Type
Araştırma Makalesi Research Article

Başvuru Tarihi Application Date
04.10.2019 10.04.2019

Yayına Kabul Tarihi Admission Date
08.11.2019 11.08.2019

DOI
10.20875/makusobed.629446

Öz

Ekonomik, çevresel, kültürel ve göç faktörlerinden dolayı ortaya çıkan olumsuzlukların giderilmesinde kentsel dönüşüm projeleri karşımıza çıkmaktadır. Kentsel dönüşümün sistematik şekilde işlevini yerine getirebilmesi amacıyla sağlam hukuki temellere dayanması gerekmektedir. Kentsel dönüşüm projeleri, Türk hukukunda tek bir hukuki kaynağa dayanmamaktadır. Çalışmamızda, kentsel dönüşümle ilgili hukuki mevzuatı inceledikten sonra bu konudaki uyumsuzlukları idari yargının temyiz mercii olarak Danıştay kararları çerçevesinde değerlendirilmiştir. Araştırmanın amacı; idari yargı kapsamında kentsel dönüşümle ilgili dava konularını çeşitli açılardan karşılaştırarak konuyla ilgili yargısal sorunları açıklığa kavuşturmadır. Uygulama kapsamında, kentsel dönüşüm ile ilgili dava örnekleri Lexpera adlı internet kaynağından elde edilmiştir. Elde edilen veriler sonucunda Danıştay mahkemesinde yer alan kentsel dönüşüm davalarının toplam sayısının 1023 olduğu tespit edilmiştir. Davaların açıldığı şehirlere bakıldığında toplamda 33 şehir karşımıza çıkmaktadır. Şehirler kapsamında en fazla davanın açıldığı şehir olarak Ankara karşımıza çıkmaktadır. Çalışma kapsamında incelenen davalar sonucunda kentsel dönüşüm süreci ile ilgili sorunlar tespit edilmiştir. Bu sorunlar; yetki problemi, kentsel dönüşümün dayanağı olarak kabul edilen kanunlarla ilgili sorunlar ve süre problemi. Bu problemlerin çözümü için var olan kanunların revizyonunun gerçekleştirilmesi ve davaların sonuçlandırılma sürelerini uzatacak olumsuzlukların ortadan kaldırılması gerekmektedir.

Anahtar Kelimeler: *Kentsel Dönüşüm, Kent Hukuku, Kentleşme, Kentsel Dönüşüm Davaları, İçerik Analizi,*

Abstract

To prevent the development of complexity in the elimination of negativities before the emergence of economic, growing, cultural and immigration policies. In order for urban transformation to function as a systematic function, it must be based on sound legal foundations. Urban transformation projects are not based on a single legal source in Turkish law. In our study, after examining the legal regulations related to urban transformation, the decisions of the Council of State as the appellate authority of the administrative judiciary were evaluated. The aim of the research is; back to the detailed information about the board. Application description, case examples of conversion conversion were obtained from the internet source named Lexpera. It is determined that the total number of conversion and conversion cases in the court of the Council of State is 1023. When we look at the cities where lawsuits are opened, we see a total of 33 cities. Ankara is the city where the most lawsuits are filed against the city. There's something wrong with working. These problems; The problem of authority is the problem and time problem related to the laws that are accepted as the basis of the cleaning transformation. In order to solve these problems, the revision of the existing laws and the negativities that will extend the duration of the cases should be eliminated.

Keywords: *Urban Transformation, Urban Law, Urbanization, Urban Transformation Cases, Content Analysis,*

1. GİRİŞ

Kentler, olumsuz çevresel koşulların sonucu olarak değişim ve dönüşüme ihtiyaç duymaktadır. Yaşanılan bu değişim ihtiyacına çözüm olarak, kentsel dönüşüm sürecinde uygulamaya konulan dönüşüm projeleri araç şeklinde karşımıza çıkmaktadır. Kentsel dönüşüm, çeşitli nedenlerden dolayı terk edilmiş veya zamanla yıpranmış kentlerin, günümüz koşullarına uygun bir biçimde dönüştürülmesi, iyileştirilmesi veya korunması ve yeniden canlandırılarak kente kazandırılması olarak tanımlayabiliriz. (Özden, 2001: 3)

Kentsel dönüşüm olgusu başta 1982 Anayasası olmak üzere kanun, yönetmelik gibi birçok hukuki düzenlemelere konu olmuştur. Kentsel dönüşüm, 1982 Anayasasında yer alan mülkiyet hakkı, konut dokunulmazlığı daha da önemlisi yaşama hakkı gibi temel hak ve özgürlüklerle yakından ilgisi olduğu için disiplinler arası bir konu olarak doğrudan hukuk biliminin de ilgi alanına girmektedir. Dolayısıyla kentsel dönüşümü sağlayabilecek önemli araçlardan biri de hukuki düzenlemedir. Bu çalışmada, ülkemizde mevcut kentsel dönüşümle ilgili hukuki mevzuatı inceledikten sonra bu konudaki uyuşmazlıkları idari yargının temyiz mercii olarak Danıştay kararları çerçevesinde değerlendireceğiz.

Bir sosyal reform olarak ülkemizde kentsel dönüşüm, Avrupa ülkelerine göre daha geç tarihlerde uygulamaya konulduğu için bu konudaki hukuki düzenlemelerin de yeni olduğunu söyleyebiliriz. Özellikle son zamanlarda çeşitli amaçları güden kentsel dönüşüm projelerinin uygulanması, yasama ve yürütme organlarının yanı sıra idari davalar çerçevesinde yargının da konusu haline gelmiştir. Bu doğrultuda kentlerin sosyal mekânlar olması kentsel dönüşümün de yargı kararları çerçevesinde incelenmesini gerekli kılmaktadır. Bu çalışmada, kentsel dönüşüm sorunun çözümünde önemli bir görevi üstlenebilecek hukuki düzenlemeler ve bu konudaki uyuşmazlıkları çözüme bağlayan yargı kararları üzerinde durulacaktır.

Çalışmamızda, öncelikle kent ve kentsel dönüşümle ilgili literatür taraması yaparak kentsel dönüşümün amaç ve gerekçelerini birinci bölümde açıklığa kavuşturacağız. İkinci bölümde, kentsel dönüşümün hukuki alt yapısını, ulusal ve uluslararası hukuk kaynaklar çerçevesinde ele alacağız. Dolayısıyla bu konudaki anayasal ilkeler, kanunlar, yönetmelikler ve uluslararası anlaşmalara da yer verilmiştir. Son bölüm ise Danıştay mahkemesi kapsamında kentsel dönüşüm ile ilgili yargı kararları Lexpera kaynağından edinilen veriler ışığında tablolaraştırılarak yorumlayacağız. Bu bölümde kentsel dönüşüm davalarının mahkeme ve şehir bazında analizi yapılarak elde edilen verilere göre tespitler yapılmıştır.

2. GENEL OLARAK KENTSEL DÖNÜŞÜM

2.1. Kent ve Kentleşme Kavramları

Kent kavramı, geçmiş tarihlerden bu zamana insanların, kendilerinin belirlediği kurallar etrafında beraber yaşadıkları, örgütlenerek üretim ve tüketim faaliyetlerini yaptıkları, birbirleriyle iletişime geçtikleri alanlara denilmektedir (Çakallı, 2015: 1). Günümüzde kent kavramı birçok şekilde tanımlanmaktadır. Bu tanımlar arasında en kapsamlı olanı Bal tarafından şu şekilde açıklanmıştır:

“Kent, Sanayi, ticaret, hizmet gibi ekonomik etkinliği olan, tarımsal ürünler de dâhil olmak üzere her türlü ürünün dağıtıldığı, sınırları belirlenmiş bir alanda yoğunlaşmış nüfusun sosyal bakımdan tabakalaştığı, mesleki rollerin artarak farklılaştığı, dikey ve yatay hareketliliğin yaygın olduğu, çeşitli sosyal grupları barındıran, sivil toplum örgütlerinin etkinliğinin gittikçe arttığı, merkezi ve yerel yönetimi temsil eden yönetsel kurumların bulunduğu, yerel, bölgesel ya da uluslararası ilişki ağlarına sahip heterojen bir toplumdur.” (Bal, 2008: 31).

Zamanla halkın hayatını etkileyen, kentteki sosyal ve ekonomik faaliyetler artarken aynı zamanda diğer bir kısmında da değişimler görülmektedir. Bu değişimler kentleri çekici hale getirmiş, insanların zamanla kentten beklentilerini de arttırmıştır. Önceden kentlerin sadece ticaret ve barınma fonksiyonunun var olduğu kabul edilmekteydi. Ancak zamanla barınma ve ticaret faktörleri de sabit kalmamıştır. Bunun göze çarpan önemli sebebi ise şehrin ekonomik açıdan değişip büyümesi ve bunun sonucunda kentin nüfusunun çok fazla artış göstermesi olarak açıklanabilir (Çakallı, 2015: 1-9). Değişen ve gelişen süreçte var olan barınma ve ticaret gibi çeşitli fonksiyonların zamanla değişip aynı kalmamasının diğer bir sebebi kente doğru yaşanan yoğun göçlerdir. Bu göçlerin sonucunda kentteki değişen kitle ile ihtiyaçlarda da değişiklikler meydana gelmektedir.

Kent kavramının zamanla çevresel etkilerden dolayı dönüşümü sonucu karşımıza çıkan kentleşme kavramı ise, kent olgusu ile birlikte ortaya çıkmış ve üzerinde birçok tartışmanın yaşandığı geniş kapsamlı bir

konu olmuştur. Tanımlara bakıldığında farklı çerçevede açıklanmış birçok görüş karşımıza çıkmaktadır: “Şehir sayısının ve şehirlerde yaşayan insan sayısının yükselmesi” olarak tanımlanan kentleşme, geniş kapsamda; “sanayileşme ve ekonomik gelişmeye şart olarak şehir sayısının artması ve kentlerin büyümesi sonucunu ortaya çıkaran, toplumsal yapısında yükselen şekilde örgütlenme, iş bölümü ve uzmanlaşma yaratan, insanların davranış ve ilişkilerinde kentlere özgü değişikliklere sebep olan bir nüfus birikimi süreci” şeklinde tanımlanmaktadır (Keleş, 1992: 22). Türk Dil Kurumu’na (TDK) göre, kentleşme kavramının eş anlamlı karşılığı “Şehirleşmek” şeklinde açıklanmıştır (TDK, 2018).

2.2. Kentsel Dönüşümün Tanımı ve Özellikleri

İnsanların mekân seçimlerinde farklılıkların ortaya çıkması ve bunun sonucunda tarımsal alanlarda sanayileşmiş alanlara göç etmeleri kent ya da şehir adlandırmasını ortaya çıkarmıştır (Kıray, 1982: 57). Kentler zamanla değişen çevresel yapılara uyum sağlamak ve olumsuz çevre etkilerinden oluşabilecek zararı en aza indirmek adına farklı yöntemlerle karşımıza çıkan müdahale biçimlerini kullanmaktadır. Kentsel yapı ve mekanlara uygulanan bu son dönem müdahale tarzı da literatürde “*Kentsel Dönüşüm*” olarak adlandırılmıştır. Bu müdahalelerin tarzına, yönüne, amaç ve uygulanan çevrelere göre değişkenlik göstermektedir (Zeybekoğlu, 2008: 13).

Kentsel dönüşümün tanımı, amaç, yöntem ve stratejilerine göre farklılık göstermektedir. Kentsel dönüşüm kavramının tanımı ne şekilde yapılırsa yapılsın, en belirgin tanımlarından biri, “*Bozulma ve çökme olan kentsel mekanın toplumsal, ekonomik, çevresel ve fiziksel koşullarının kapsamlı yaklaşımlarla iyileştirilmesine dönük olarak uygulanan eylemlerin bütünü*” şeklindedir. (Şişman ve Kibaroglu, 2009: 2). Tanımlardaki açıklamalardan yola çıkılarak kentsel dönüşümün bir çözüm süreci olduğu kanısı karşımıza çıkmaktadır. Her uygulamanın bir ya da birden fazla amaca hizmet ettiği varsayımı üzerine kentsel dönüşüm kavramı da birçok amaca hizmet eden bir uygulamadır. Bunların içinden Tekeli’ye göre amacına bakıldığında, “*Kentsel dönüşüm, bir alanı veya mekanı koruyup yeni bir görev vermek bu yolla ekonomik değerini yükseltmek ve bu fiziksel çevrenin soylulaştırma yöntemiyle sosyal yapısını değiştirerek iş alanlarının ve şehir merkezinin konut alanlarından ayrılmasıdır.*” şeklinde karşımıza çıkmaktadır. (Tekeli, 2011: 277).

Türk Dil Kurumuna göre kentsel dönüşüm, “*Kentin imar planına uymayan, ruhsatsız binaların yıkılarak, planlara uygun şekilde bir arada yerleşim alanlarının oluşturulması*” anlamına gelmektedir (TDK, 2018). Sanayi şehirlerinde plansız yapıların ve çevre kirliliğinin oldukça artmasının sonucunda, yaşam kalitesi oldukça düşük mesken yapıları içerisinde, yeterli olmayan altyapı hizmetleri gibi problemleri çözme gayretleri, kentsel dönüşüm düşüncesinin yaygınlaşması aşamasında oldukça mühim etki etmiştir. Bu noktadan yola çıkarak kentsel dönüşüm kavramı; şehrin bozulmuş alanlarının fiziksel, ekonomik ve çevresel şartlarının geniş olarak düzeltilmesi amacıyla uygulamaya konulacak olan plan ve faaliyetlerin tamamı olarak tanımlanabilmektedir (Akkar, 2006: 30).

Türkiye’de son yıllarda yükselen sanayileşme ve ekonomik gelişmelerin sonucunda, kırsal mekanlardan kentlere yönelik göç hareketlerinin arttığı görülmektedir. Bahsedilen bu gelişmeler sonucunda özellikle kentlerde temel ihtiyaçlarımızın başında gelen yaşam ve korunma ihtiyacını karşılamak için plansız ortaya konan evler sonucunda çarpık kentleşme meydana gelmiştir. Oluşan çarpık kentleşme sorununu çözmek için arayış içerisine girilmiştir. Bu arayış sonucu çözüm yolu olabileceği düşünülen kentsel dönüşüm kapsamındaki projeler önemli hale gelmeye başlamıştır. Kentsel dönüşüm projelerinin bu olumsuzlukların çözümü olabilmesi için, planlama esaslarına göre ve kentlerde çağdaş kent temellerine göre hazırlanması gerekmektedir (Aydınlı ve Kaya, 2013: 450). Kentlerde meydana gelen hızlı nüfus artışı, yaşanan çarpık kentleşmeyi daha da hızlandırmıştır. Bu sorunun çözümü ana araç olarak kentsel dönüşüm sürecidir. Dolaylı yoldan ise bu sorunun çözümü göç hareketlerinin doğru yönlendirilmesi şeklinde karşımıza çıkmaktadır.

Kentsel dönüşüm kapsamında arsa payı, kat irtifakı ve kat mülkiyeti düzenlemelerinde teknik ve hukuksal olarak imar uygulama araçlarına ve yeni düzenlemelere ihtiyaç vardır. Bu süreçte ortaya çıkan etkili yapılaşmalar, mekan düzenlemelerindeki uygulamalarla ilgili sorunlar, imar düzenlemelerinde şehrin kalabalık mevkiilerindeki donanım seviyesinin artması, deprem tehlikesine karşı tedbir almak için uygulanacak tümüyle yıkım ve yenileme mekanlarındaki konut üretimi ihtiyacı şehirlerin değiştirilmesi ve dönüştürülmesini gündeme getirmektedir (Ülger, 2010: 185).

Kentsel dönüşüm gereksinimi, kentlere doğru yapılan önemli seviyede göç nedeniyle ortaya çıkan çarpık kentleşmenin yanı sıra; deprem, yangın gibi tabii afetler sebebi ile de ortaya çıkabilmektedir. Bu tabii afetler ortaya çıkmadan evvel olası zararları en aza indirmek için kentsel dönüşüm projeleri uygulamaya

geçirilebilmektedir. 1999 yılında ülkemizde yaşanan Marmara ve Düzce depremlerinde ve 2011 yılında meydana gelen Van depreminde şehirlerde çok fazla mal ve can kaybı meydana gelmiştir. Bu kayıplar ve olumsuz etkileri sebebiyle kentsel dönüşüm olgusu, ülkemizde oldukça fazla dile getirilen ve tartışmalara sebep olan bir konu haline gelmiştir (Aydın ve Çamur, 2016: 53-54). Kullanılmaya başlanan bu projeler çeşitli etmenlerden dolayı oluşan kentsel sorunların etkilerini en aza indirmeyi hatta yok etmeyi amaçlamaktadır.

Günümüzde ekonomik bozulma, nüfus yoğunluğu gibi birçok değişik sebeplerden ötürü düşüş yaşayabilmektedirler. Bu bilgilere ek olarak, kentlerde fazla nüfus artışı düzenli olmayan kentleşmeye, trafik sorunlarının ortaya çıkmasına, teknik alt yapı yetersizliğine ve bunların paralelinde kamu düzeninin niteliğini kaybetmesine neden olmaktadır. Uygulanan kentsel dönüşüm projeleri ile bu nedenler ortadan kaldırılarak, kentlerin korunması ve yenilenmesi sağlanmaktadır. Tüm bu sebeplerde dolayı, kentsel dönüşümü bir olgu olarak karşımıza çıkarmaktadır (Aydın ve Çamur, 2016: 62-63).

2.3. Kentsel Dönüşümün Amaç ve Gereçekleri

Kentsel dönüşümün amacı; sağlıklı, toplum ihtiyaçlarını karşılayabilecek ve diğer özelliklerinin yanı sıra en önemlisi olarak güvenli yaşam alanlarının oluşturulmasıdır. Bu amaç, kentsel dönüşümün ortaya çıkış sebebi olarak gösterilmektedir. Ayrıca kentsel dönüşüm hukuka aykırı uygulamalara engel olabilecek bir yapı olarak da karşımıza çıkmaktadır (Karakocalı vd., 2017: 3). Çeşitli amaçları güden kentsel dönüşümün belli bir hedefe yönelik olarak uygulamaya konulduğu sonucuna ulaşıyoruz. Şehirlerde var olan çevresel ve olumsuz etkilerin nedenleri ortadan kaldırılarak yaşanabilir bir çevre ve sağlıklı yapıda gelişim sağlama amacı güdülmektedir.

Kentsel dönüşüm kavramının literatürdeki tanımlarından hareketle en genel olan amacı ise, ekonomik ve fiziksel açıdan şehirlerde ortaya çıkan bozulmalara çözüm yolu bularak, şehirde yaşayan halk açısından kentsel mekanlarını daha sağlıklı ve yaşamaya uygun duruma getirmektedir. Kentleşme ile beraber şehirlerde birçok sorun ortaya çıkmaktadır. Bu sorunlarından bir kısmı şehirlerin fiziki şartları ile ilgilidir. Şehirlere göç edenler konut ihtiyaçlarını kendi çabaları ile plansız bir şekilde karşılamaya çalışmalarından dolayı gecekondular diye anılan alanlar ortaya çıkmıştır. Bu gecekondulaşma süreci çarpık kentleşme sorununa neden olmaktadır. Bu nedenle kentsel dönüşümün amaçlarından birisi, bu çarpık kentleşmenin neden olduğu sorunları çözmek ve kentleri daha yaşamaya uygun planlı alanlar haline getirilmesi olarak ifade edilebilir (Aydınlı ve Kaya, 2013: 452). Zamanla şehirlerdeki yapıların yıpranması ve kullanılamaz hale gelmesi sebebiyle bu durum güvenlik açısından tehlike oluşturabilmektedir. Bunun yanı sıra estetik ve görsel açıdan ek olarak şehrin doğal ve kültürel mirasının korunarak sonraki nesillere devam ettirilmesi de kentsel dönüşümün önemli amaçlarından biridir (Yasin, 2005: 110).

Kentsel dönüşüm sürecinin amacı, kentin bozulmaya maruz kalmış alanlarını iyileştirmektir. Bu amacı gerçekleştirirken en önemli nokta dönüştürülen mekanın tamamını kapsayarak uygulanmasını sağlamaktır. Çünkü toplumsal ve ekonomik sonuçları ile belli bir mekandaki yaşanan iyileştirme kentin tamamını ilgilendirmektedir. Tüm amaçların hedef doğrultusunda gerçekleştirilmesinin sonucunda kentsel dönüşüm projeleri mekansal refahın sağlanmasında da önemli bir rol oynamaktadır. (Aydınlı ve Kaya, 2013: 452-453). Kentsel dönüşüm projelerinde bölgenin içinde bulunduğu mekansal faktörlere bağlı olarak, söz edilen hedeflerden bir veya birkaçı ortaya çıkarak kentsel dönüşüm gereksinimi göstermektedir (Şişman ve Kibaroglu, 2009: 2).

3. KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN HUKUKİ KAYNAKLARI

Kentsel dönüşümle ilgili hukuki kaynakları normlar hiyerarşisi çerçevesinde inceleyeceğiz. Buna ek olarak da uluslararası anlaşmaları ele alacağız. Kentsel dönüşümle ilgili hukuki kaynaklar sırasıyla; *Anayasal İlkeler, Temel Kanunlar, Yönetmelikler çerçevesinde iç hukuk ve Uluslararası Anlaşmalar* olarak karşımıza çıkmaktadır. Hukuki kaynaklardan *Anayasal ilkelere* bakıldığında; yaşama hakkı, konut dokunulmazlığı, mülkiyet hakkı, toprak mülkiyeti, kamulaştırma ve konut hakkına saygı olmak üzere altı ilke karşımıza çıkmaktadır. Kentsel dönüşüm kavramının hukuki kaynaklarından bir diğeri ise *Temel Kanunlar* olarak karşımıza çıkmaktadır. Temel kanunlara bakıldığında; Gecekondular Kanunu, Kamulaştırma Kanunu, Toplu Konut Kanunu, İmar Kanunu, Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu, Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun, Belediye Kanunu, İskan Kanunu ve Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun olmak üzere dokuz yasa karşımıza çıkmaktadır.

Kentsel dönüşümün bir diğer hukuki kaynağı ise *Temel Yönetmelik*'lerdir. Sözü edilen bu yönetmeliklere bakıldığında; Sığınak yönetmeliği, Binaların Yangından Korunması Hakkında yönetmelik, Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği, Mekansal Planlar Yapım yönetmeliği, Dönüşüm Projeleri Özel Hesabı Yönetmeliği, Planlı Alanlar Tıp İmar yönetmeliği ve Otopark yönetmeliği olmak üzere yedi yönetmelik karşımıza çıkmaktadır. Kentsel dönüşüm kavramının son hukuki kaynağı olan *Uluslararası Anlaşmalara* bakıldığında; Atina anlaşması, İnsan Hakları Evrensel Beyanamesi, Stockholm bildirgesi, Avrupa Kentsel şartı ve Birleşmiş Milletler İnsan Yerleşimleri konferansı (HABİTAT II) olmak üzere beş anlaşma karşımıza çıkmaktadır.

3.1. Kentsel Dönüşüm Kapsamında Anayasal İlkeler

Kentsel dönüşüm süreci, uygulama aşamasında yönetici ve faaliyeti devam ettirenleri sınırlandırılmak amacıyla belli başlı ilkelere dayanmaktadır. Bahsedilen Anayasal ilkeler sırasıyla; yaşama hakkı ilkesi, konut dokunulmazlığı ilkesi, mülkiyet hakkı ilkesi, toprak mülkiyeti ilkesi, kamulaştırma ve konut hakkına saygı ilkesidir.

Anayasa'nın 17'nci maddesinde yer alan *yaşama hakkı* ilkesinde belirtilmek istenen; yaşama hakkı, sadece yaşamı sürdürme, canlı olarak kalmak anlamında algılanmaması gerektiğidir. Bu hak "*Sağlıklı Yaşam Hakkı*" olarak anlaşılmalıdır. Burada devlete düşen görev, sağlıklı yaşam için gerekli hizmetleri sağlamaktır. Ayrıca, bunların yapılmasını önleyecek engelleri kaldırmak ve bu hizmetlerin yerine getirilmesine özen göstermektedir (Akgüner, 2012: 23). Yaşama hakkı ilkesi kapsamında, sağlıklı yaşam hakkını korumak ve bunun önündeki çevresel ve fiziki etmenlerin ortadan kaldırılması sürecinde kentsel dönüşüm kavramı karşımıza çıkmaktadır.

Anayasa'nın 21'nci maddesinde yer alan *konut dokunulmazlığı* ilkesi "*Kimsenin konutuna dokunulmaz.*" şeklinde ifade edilmektedir. Kişinin konut hak ve özgürlükleri hukuki olarak güvence altına alınmıştır. Konut dokunulmazlığı sağlanmadığı müddetçe, insanlar faaliyetlerini özgürce uygulamaya geçirememektedir. Konut dokunulmazlığı; kişinin, diğer bireylere, topluma ve devletin müdahalelerine karşı korunmasının ve kişiliğini serbestçe gerçekleştirip geliştirmesinin ilk şartıdır (Okuyucu, 2003: 24).

Bir diğer Anayasal ilke olan *mülkiyet hakkı* ilkesi Anayasa'nın 35'inci maddesinde yer almaktadır. Mülkiyet ve miras hakkına herkes sahiptir. Burada bahsedilen mülkiyet hakkını kullanan kişi, başkasının hakkına zarar vermemek ve yasaların koyduğu sınırlamalara uymak şartıyla, sahibi olduğu mülkiyeti dilediği gibi kullanma, tasarruf etme ve yararlanma hakkına sahiptir (Çaptuğ, 2016: 95). Mülkiyet hakkı kavramından Anayasa haricinde Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesinde yer alan Ek Protokol'ün 1'inci maddesinde de bahsedilmektedir. Bu maddeye göre mülkiyet hakkı kavramı mülkiyetin korunması başlığı altında açıklanmıştır. Söz konusu maddeye göre, mülkiyetin korunması kavramı, "*Her gerçek ya da tüzel kişi, mülkiyetinden/mamelekenden müdahale edilmeksizin yararlanma hakkına sahiptir. Hiç kimse, kamu yararı uyarınca ve yasanın ve uluslararası hukuk genel ilkelerinin öngördüğü koşullara tabi olarak mülkiyetinden yoksun bırakılması hariç, mülkiyetinden yoksun bırakılmayacaktır.*"¹ şeklinde açıklanmıştır.

Anayasal ilkelerden bir diğeri olan *toprak mülkiyeti* ilkesi, Anayasa'nın 44'üncü maddesinde açıklanmaktadır. Toprak mülkiyeti amacıyla paylaşırlan topraklar bölünemez, miras hükümleri haricinde başkasına devredilemez fakat dağıtılan çiftçiler ve mirasçıları tarafından işletilir. Bu şartların kaybı sonucunda verilen topraklar Devlet tarafından geri alınmasına ilişkin esaslar kanunla düzenlenmektedir. Diğer anayasal ilkelerin önemi kadar toprak mülkiyeti ilkesinin de insan yaşamında oldukça fazla önemi vardır. Çünkü insanların yaşamları boyunca kazandıkları ve bu alanların üzerinde hayatlarını devam ettirdikleri kabul edildiğinde bu hakların korunması toprak mülkiyeti kavramının içerisinde yer almaktadır.

Anayasa'nın 46'ncı maddesinde yer alan bir diğer ilke *kamulaştırma* ilkesidir. Bu kapsamda oluşan kamulaştırma bedeli bazı durumlar dışında peşin olarak ödenir. Bahsedilen istisnai durumlar; tarım reformunun uygulanması, yeni ormanların yetiştirilmesi, kıyıların korunması, büyük enerji ve sulama projeleri ile iskan projelerinin gerçekleştirilmesi ve turizm amacıyla kamulaştırılan toprakların bedellerini ödenmesidir. Bu durumlarda ödeme şekli kanunda taksitle ödemeyi öngörebilir ve taksitler eşit olarak en fazla 5 yıl olabilir.

Bu bilgilere ek olarak, kentsel dönüşüm uygulamaları kapsamında, kentsel dönüşüm mekanlarında bütünlüğün sağlanması, proje ile öngörülen sonucun gerçekleştirilebilmesi amacıyla kamulaştırma yoluna başvurulması muhtemeldir. Fakat idare mülkiyet hakkının ağır bir ihlali niteliğindeki bu işlemi

¹04.10.1950 Tarih ve 11 Protokol Numaralı "*Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi*", Ek Protokol Madde 1.

gerçekleştirirken Anayasa ve yasalarda yer alan kurallara sıkı bir şekilde bağlı kalmalıdır (Çaptuğ, 2016: 108-109). Kamulaştırma için önceleri kamu sorunluluğu aranmakta iken, artık kamu yararının varlığı kamulaştırma için yeterli olmaktadır. Günümüzde mülkiyet hakkının sosyal bir yönünün de bulunması sebebiyle, bireyin yararı, kamu yararı karşısında feda edilmektedir. Ancak, bu oldukça sıkı kurallara uyularak gerçekleştirilmektedir (Meriç, 1951: 11).

Bir diğer Anayasal ilke *konut hakkına saygı* ilkesidir. Söz konusu ilke Anayasa'nın 57'nci maddesinde açıklanmıştır. Konut hakkına saygı ilkesinin uygulama aşamasında ihlallerin ortaya çıkmasına neden olan durumlar; bütüncül planlamanın unutulması; araçlar ve yöntem belirlenmeden uygulama aşamasına geçilmesi gibi sorunlardır (Üstün, 2014: 314).

3.2. Kentsel Dönüşümün Dayandığı Temel Kanunlar

Kentsel dönüşüm ilk olarak kaçak yapılaşmanın tavsiyesi amacıyla gündeme gelmiş ve takip eden süreçte olumsuzlukların giderilmesi adına başta imar affı ve gecekondu konulu olmak üzere pek çok yasal anlamda önlem alınmaya başlanmıştır (Ataöv ve Osmay, 2007: 66). Kentsel dönüşüm sürecinin hukuki alt yapısı Tablo 1'de de belirtildiği şekilde dokuz farklı kanuna dayanmaktadır. Bu kanunlar 1966-1985 yılları ile 2004-2012 yılları arasında kabul edilmiştir. 1996-1985 yıllarında sırasıyla Gecekondu Kanunu, Kamulaştırma Kanunu, Toplu Konut Kanunu ve İmar Kanunu kabul edilirken 2004-2012 yılları arasında Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu, Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun, Belediye Kanunu, İskan Kanunu ve Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunları kabul edilmiştir. Kentsel dönüşüm sürecinde makalemizin konusu olan hukuki alanda yapılan çalışmaları şöyle sıralayabiliriz:

Tablo 1. Kentsel Dönüşümün Dayandığı Temel Kanunlar

Kabul Tarihi/Sayı	Kentsel Dönüşümün Dayandığı Temel Kanunlar	İçerik				
		Kısım	Bölüm	Madde	Geçici Madde	Ek Madde
1966/775	Gecekondu Kanunu	-	-	44	10	5
1983/2942	Kamulaştırma Kanunu	8	15	43	-	-
1984/2985	Toplu Konut Kanunu	-	-	10	8	16
1985/3194	İmar Kanunu	-	7	50	9	2
2005/5366	Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun	-	-	9	-	3
2005/5393	Belediye Kanunu	6	14	87	11	3
2006/5543	İskan Kanunu	-	8	50	10	2
2012/6306	Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun	-	4	25	2	-

Kentsel dönüşümün dayandığı kanunlardan ilki olan Gecekondu Kanunu, kentsel dönüşüm kapsamında doğrudan konu ile alakalı olarak 16'ncı maddesi karşımıza çıkmaktadır. Gecekondu Kanununun amacı 16'ncı madde de belirttiği gibi, "Mevcut gecekonduların ıslahı, tasfiyesi ve yeniden gecekondu yapımını önlemek ve bu amaçlar doğrultusunda tedbirler almak olarak belirlenmiştir".² Gecekondu Kanunu ile halkın gecekondu yapımına yönelmesi yerine belirlenen 'Gecekondu Tasfiye ve Islah Bölgeleri' veya 'Gecekondu Önleme Bölgeleri'nde, sağlıklı ve düzenli yapılaşma sağlanmaya çalışılmış, konut yapmak isteyen kişilere bir takım maddi ve teknik imkanlar sağlanması ve arsa tahsisi yapılması gibi yardım yolları açık tutulmuştur (Kalabalık, 2005: 694).

Kamulaştırma işlemini, 1982 Anayasasının 46'ncı maddesi göre, "Devlet veya diğer kamu tüzel kişileri tarafından özel mülkiyette bulunan taşınmaz malları bedel karşılığı cebri yolla el koymak." olarak tanımlayabiliriz. 1982 Anayasasının 13'üncü maddesine göre, temel hak ve özgürlükler ilgili maddedeki sebeplere göre sınırlanabilir. Anayasanın 35'nci maddesi, mülkiyet hakkının, kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabileceğini vurgu yaparak mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamayacağını söylemiştir. Kentsel dönüşüm projeleri uygulayan Devlet veya belediyeler gibi diğer kamu tüzel kişileri, özel mülkiyetin elinde bulunan taşınmazlara ilişkin kamulaştırma gibi bazı yükümlülükleri Anayasasının 35'nci maddesi doğrultusunda koyabilirler. 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu, kamulaştırma işleminin koşullarını 3'ncü maddede açıklamıştır. Bahsedilen maddeye göre kamulaştırma konusunun şartları; "İdareler, kanunlarla ve Cumhurbaşkanlığı kararnameleriyle yapmak yükümlülüğünde buldukları kamu hizmetlerinin veya

²20.07.1966 Tarih ve 12362 Sayılı, Resmi Gazetede Yayımlanan "775 Sayılı Gecekondu Kanunu", Madde 16.

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.”³ şeklinde açıklanmıştır. Bu şartlar kamulaştırma sürecinin olağan bir şekilde gerçekleştirilmesi amacı gütmektedir.

2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'nun amacı toplu konut ihtiyacını karşılamaktır. Kanunun amaç ve kapsamı 1'nci maddede açıklanmıştır.⁴ Kanunun amaçları doğrultusunda kurulan Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) için ayrıca 7 sayılı ek maddesinde, “Başkanlık (TOKİ), gecekonduların tasfiyesine veya iyileştirilerek yeniden kazanımına yönelik olarak gecekonduların dönüşüm projeleri geliştirebilir, inşaat uygulamaları ve finansman düzenlemeleri yapabilir.”⁵ şeklinde yetkiler verilmiştir. Toplu Konut Kanunu'nda öngörülen amaçlar sadece konut, altyapı gibi fiziksel sorunlara ilişkin olduğu için sosyal ve ekonomik yönü de bulunan kentsel dönüşümün gerçekleştirilmesinde yeterli olmayacaktır (Yasin, 2005: 115). Buna rağmen, söz konusu kanunda ön görülen düzenlemeler ve Toplu Konut İdaresi'ne tanınan yetkiler kentsel dönüşüm projelerinin gerçekleştirilmesine yardımcı olabilecektir (Üstün, 2014: 186). Bir başka deyişle, Toplu Konut Kanunu da tıpkı İmar Kanunu, Gecekondular Kanunu gibi kentsel dönüşümün fiziki yönlerine çözüm üretmekle yetinmiş olup, sosyo-ekonomik ve özellikle kültürel ihtiyaçları göz ardı etmiştir. Bu da istenilen boyutta çok fonksiyonlu tam bir kentsel dönüşümü karşılamada yeterli olamamaktadır (Uludağ: 1998:30). 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'na yapılan eleştirilerle birlikte ilgili kanunun amaçlarını gerçekleştirmek için kurulan Toplu Konut İdaresi Başkanlığına da bazı eleştiriler yapılabilir. TOKİ'nin inşa ettiği konutlar, hiç bir tarihi kimliğe dayanmaması, ayrıca kültürel değerleri barındırmaması ve dahası estetik kaygılardan da yoksun olması açısından kentsel dönüşüm projesinin işlerliğini sorgulamaktadır. TOKİ konutlarının büyük bir bölümünün piyasa fiyatı ile eş değer olması hatta, birçok projenin dönüşüm mahallinin değerini artırması, piyasa değerini de yukarı çekmektedir. TOKİ'nin üstlendiği amaçlar üzerine kamuoyunca gerçekleştirilen, projelerini seri bir şekilde tamamlama baskısı ve artan şantiyelerde personel/malzeme açısından yetersiz kalması nedeniyle projeleri özel şirketler eliyle tamamlamak zorunda kalmış; özel sektörün kar kaygısı konutların sağlamlığını ve güvenilirliğini azaltmıştır (Tokay, 2011:78)

1985 tarihli 3194 sayılı İmar Kanunu ülkemizdeki planlama faaliyetleri konusunda temel düzenlemelerden biridir. İmar Kanunu, 1985 tarihine kadar mevcut hukuki düzenlemelerin kentleşme plan ve projelerine aykırı faaliyetlerinin gerisinde kaldıkları için konuyla ilgili dönemin ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla tepkisel bir kanundur. Bunun için İmar kanununun ilk maddesi yerleşme yerlerinin plan dahilinde düzenlenmesi gerektiğini vurgulayarak; “yerleşim yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların; fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak”⁶ şeklinde Kanununun amacını açıklamaktadır. Söz konusu kanunun kentsel dönüşüm kapsamında yer alan 18'inci maddesine göre arsa ve arazi düzenlemeleri şu şekilde açıklanmıştır:

“İmar hududu içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazileri malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakati aranmaksızın, birbirleri ile yol fazlaları ile kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden imar planına uygun ada veya parsellere ayırmaya, müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya ve re'sen tescil işlemlerini yaptırmaya belediyeler yetkilidir. Sözü edilen yerler belediye ve mücavir alan dışında ise yukarıda belirtilen yetkiler valilikçe kullanılır.”⁷

İmar Kanununun 7/b. maddesindeki, 10.000 altında nüfusa sahip belediyelerde imar planı yapma yükümlülüğünün olmaması, bir kentin en baştan plansız ve çarpık bir biçimde büyümesine ve şekillenmesine sebep olmaktadır. Bu durum da ekonomik, sosyal-siyasi ve zaman bakımından ortaya çıkacak maliyet nedeniyle kenti dönüştürme kolaylıkla mümkün olamamaktadır (Çolak, 2019).

Tarih, kültür ve tabiat varlıklarının korunması, 1982 Anayasasında sosyal ve ekonomik haklar arasında yer almaktadır. Bu tür haklara, pozitif statü haklar adı verilir. Pozitif statü hakları, bireylere devletten olumlu bir davranış, bir hizmet, bir yardım isteme imkanını tanıyan haklardır (Gözler, 2000). 5366 Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanunla idareye verilen yetkinin gerekçesi, “sit alanı ilan edilerek, alan ölçeğinde topluca korunmasına karar verilen

³04.11.1983 Tarih ve 18215 Sayılı, Resmi Gazetede Yayımlanan “2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu”, Madde 3.

⁴02.03.1984 Tarih ve 18344 Sayılı, Resmi Gazetede Yayımlanan “2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu”, Madde 1.

⁵R.G. 02.03.1984, S.18344, Ek Madde 7.

⁶03.05.1985 Tarih ve 18749 Sayılı, Resmi Gazetede Yayımlanan “3194 Sayılı İmar Kanunu”, Madde 1.

⁷R.G. 03.05.1985, S.18749, Madde 18.

alanlarda ortaya çıkan sosyal, ekonomik ve mekânsal olumsuzlukların giderilmesi suretiyle taşınmaz kültür varlıklarının korunmasını sağlamak” şeklinde ifade edilmiştir (Çolak, 2019). Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun’un 2’nci maddesi, kentsel dönüşüm alanlarını belirlemiştir. Bu maddeye göre, “*Kentsel dönüşümüne konu olacak yenileme alanları; il özel idarelerinde il genel meclisinin ve belediyelerde belediye meclisinin üye tam sayısının salt çoğunluğunun kararı ile belirlenmektedir.*”⁸ 5366 sayılı Kanunun 3’üncü maddesi ise kentsel dönüşümün uygulama sürecini ve yetkili mercileri açıklamıştır. İlgili maddeye göre, kentsel dönüşüm bağlamında yenileme alanları olarak belirlenen bölgelerde yerel yönetimler tarafından hazırlanan yenileme projeleri ve uygulamaları gerçek ve özel tüzel kişilere de gördürebilirler.⁹ Kanunun tümü ele alındığında, daha çok dönüşüm alanlarının fiziki yapısı ile ilgilendiği fikrinin ağır bastığı görülecektir. Zira kanunun düzenleme altına alındığı maddelerin birçoğu bu konuya yöneliktir. 5366 sayılı Kanun, Türkiye’de kentsel dönüşüm ile ilgili derli toplu bir kanun olmuştur. Bu açıdan bakıldığında, en azından dönüşümün fiziki boyutu ile ilgili olsa dahi ayrıntılı düzenlemeler getirmesi nedeniyle, 5366 sayılı kanun Türkiye’de planlama sistematığı açısından önemlidir (Çakallı, 2015: 71).

5393 Sayılı Belediye Kanunu, kentsel dönüşümle ilgili detaylı bilgilere yer vermiştir. 69’ncü maddesinde, belediyelere arsa ihtiyacı karşılamak ve kentleşmeyi sağlamak amacıyla yetki verildiğini görmekteyiz. 73’ncü maddesi ise kentsel dönüşüm ve gelişim alanı başlığı altında 18 fıkra halinde, kentsel dönüşüm kavramına yer vererek kentsel dönüşüm uygulamasını düzenlemiştir.¹⁰ 73’ncü maddeden anlaşılacağı üzere kanunda hem sosyal, kültürel ve ekonomik hayatın geliştirilmesi ve korunması hem de fiziki koşulların iyileştirilmesi için kentsel dönüşüm projeleri yapılabilmektedir (Yasin, 2015: 124).

Belediye Kanununun 73.maddesinde tanımlanmış bulunan ve yıpranan bir kentsel alanın dönüştürülmesinde bir model olarak karşımıza çıkan kentsel dönüşüm uygulamasının bütün dönüştürmelerin genel adı olarak kabul edilmesi yersiz bir kullanım olarak karşımıza çıkabilmektedir. Ancak “*kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak*” ve “*deprem riskine karşı tedbirler almak*” kavramları Belediye Kanununda da bulunduğu; 6306 sayılı Kanunun ve 5366 sayılı Kanunun belediyelerde uygulanması açısından bir öncelik sorunu ve karmaşa yaratmaktadır (Çolak, 2019).

Kentsel dönüşümü konusunda önemli bir yasal düzenleme de 5543 sayılı İskan Kanunudur. İskan Kanunu’nun kentsel dönüşüm kapsamında doğrudan ilgili olarak, 1 ve 12 sayılı maddeleri karşımıza çıkmaktadır. Kanunun 1’inci maddesinde amacı açıklanmıştır. Sözü edilen maddeye göre; İskan Kanunu’nun amacı; “*göçmenlerin, göçebelerin, yerleri kamulaştırılanlar ile millî güvenlik nedeniyle yapılacak iskân çalışmalarını, köylerde fiziksel yerleşimin düzenlenmesine ilişkin uygulamaya esas şartları ve alınacak tedbirleri, iskân edilenlerin hak ve yükümlülüklerini düzenlemek*”¹¹ şeklindedir.

6306 sayılı kanuna göre “*Afet riski altındaki alanların ve yapıların sorunların giderilmesine yönelik uygulamalarda karşımıza çıkan temel kavramların bilinmesi, uygulamaların anlaşılması ve doğru değerlendirilmesi bakımından gereklidir. Afet riski altındaki alanların ve yapıların dönüştürülmesinde karşımıza üç yeni kavram çıkmaktadır. Bunlar, riskli alan, riskli yapı ve rezerv yapı alanı kavramlarıdır. Anayasa düzenlemesine göre, açık hukuka aykırılık ve telafisi güç ya da imkansız zarar doğma riskinin aynı anda bulunması durumunda, idari işlemler hakkında gerekçe gösterilerek yürütmenin durdurulması kararı verilebilecektir. Kanun koyucu, olağanüstü hallerde, sıkıyönetim, seferberlik ve savaş halinde ayrıca millî güvenlik, kamu düzeni, genel sağlık nedenleri ile yürütmenin durdurulması kararı verilmesini sınırlayabilme imkanına sahiptir*” şeklinde risk altındaki yapılar açıklanmıştır.

Kentsel dönüşüm kapsamında 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun’un 1’inci maddesi doğrudan konu kapsamında karşımıza çıkmaktadır. Fay hatları nedeni ile deprem kaynaklı afet riski, ülkemizin esas yerleşim problemlerinden biridir. Depremlerde ortaya çıkan can ve mal kayıpları dikkate alındığında, yapılaşma süresinin dikkatli ve sıkı kontrol altında tutulması gerekmektedir. Yeni yapılaşma sürecinin kontrol altında tutulmasına ek olarak ihtimal dahilinde bir afet zamanında var olan yapıların da gerekli kontrollerinin yapılarak, önemli kısımlarının dönüştürülmesi gerekliliği ortaya çıkmıştır. Bu afet riskinin önlenmesine yönelik olarak 6306 sayılı

⁸16.06.2005 Tarih ve 25866 Sayılı, Resmi Gazetede Yayımlanan “5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun”, Madde 2.

⁹R.G. 16.06.2005, S.25866, Madde 3.

¹⁰R.G. 03.07.2005, S.25874, Madde 73.

¹¹19.09.2006 Tarih ve 26301 Sayılı, Resmi Gazetede Yayımlanan “5534 Sayılı İskan Kanunu”, Madde 1.

Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, idareye riskli alanlarda ya da risk taşıyan yapılarda kamu gücü kullanılarak bir dönüşümün zorlanması imkanı sağlamıştır (Aydınlı ve Kaya, 2013: 456). 6306 sayılı Kanununun 6. maddesinin 9. fıkrasında yer alan düzenlemeye göre, “*kanun kapsamında tesis edilen idari işlemlere karşı, tebliğ tarihinden itibaren otuz gün içerisinde İdari Yargılama Usul Kanunu uyarında dava açılabilir.* Açılan bu davalarda yürütmenin durdurulması kararı verilemeyeceği ayrıca düzenlemeye dahil edilmiştir. Yürütmenin durdurulması kararının verilebilmesine ilişkin koşullar ve istisnası, 1982 Anayasasının 125. maddesinde düzenlenmiştir” şeklinde açıklanmıştır (Çolak, 2019).

3.3. Kentsel Dönüşüm Kavramının Dayandığı Temel Yönetmelikler

Kentsel dönüşüm kapsamında var olan kanunların yanı sıra karşımıza yönetmelikler de çıkmaktadır. Kanun ve tüzüklerin uygulanmasını sağlamak amacı doğrultusunda kentsel dönüşüm süreci kapsamında yedi yönetmelik karşımıza çıkmaktadır. Tablo 1’de de belirttiği gibi yönetmelikler şu şekildedir; Sığınak yönetmeliği, Binaların Yangından Korunması Hakkında yönetmelik, Binalarda Enerji Performansı yönetmeliği, Mekânsal Planlar Yapım yönetmeliği, Dönüşüm Projeleri Özel Hesabı yönetmeliği, Planlı Alanlar Tip İmar yönetmeliği ve Otopark yönetmeliği’dir. Tablo 1’de de belirtildiği gibi kentsel dönüşüm kapsamında yer alan yönetmelikleri içerik bazında açıklamak mümkündür.

Tablo 2. Kentsel Dönüşüm Kapsamında Yönetmelikler

Tarih/Sayı	Kentsel Dönüşüm Kapsamında Yönetmelikler	İçerik				
		Bölüm	Kısım	Madde	Geçici Madde	Ek Madde
1988/19910	Sığınak Yönetmeliği	4	-	23	2	-
2007/26735	Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik	45	11	171	2	-
2008/27075	Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği	14	-	30	5	1
2014/29030	Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği	13	-	40	4	-
2017/29990	Dönüşüm Projeleri Özel Hesabı Yönetmeliği	6	-	32	-	-
2017/30113	Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği	9	-	72	3	-
2018/30340	Otopark Yönetmeliği	4	2	15	-	-

3.4. Kentsel Dönüşüm Kapsamında Uluslararası Anlaşmalar

Kentsel dönüşüm uygulamalarına kanunlar altyapı oluşturabilmekte iken bunların yanı sıra belli başlı uluslararası anlaşmalar da kentsel dönüşüm kapsamında karşımıza çıkmaktadır. Kentsel dönüşüm kapsamında karşımıza çıkan uluslararası anlaşmalar şunlardır; *Atina Anlaşması*, *İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi*, *Birleşmiş Milletler Çevre Konferansı sonucunda yayınlanan Stockholm Bildirgesi*, *Avrupa Kentsel Şartı* ve *Habitat II olarak bilenen Birleşmiş Milletler İnsan Yerleşimleri Konferansı*’dır.

Kentsel dönüşüm kapsamındaki uluslararası anlaşmalardan ilki, *Atina Anlaşması*’dır. Atina Anlaşması, 1941 yılında Paris’te kentsel çevre sağlığının korunması amacıyla kentsel yapı ile altyapısının kurulması ve bunun için gerekli denetim mekanizmalarının oluşturulması amacıyla imzalanmıştır. Bu anlaşmanın en önemli özelliği, kent planlamasının insan merkezli olarak değiştirilmesidir. (Akkoyunlu, 1997: 32).

Bir diğer uluslararası anlaşma *İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi*’dir. İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi, 1948 yılında kabul edilmiştir. Beyanname 30 maddeden oluşmakta olup, Atina Anlaşması’ndan sonra konut hakkına yer veren ikinci belge olma özelliğine sahiptir. Beyannamenin 25’inci maddesine bakıldığında; “*Herkesin kendisinin ve ailesinin sağlık ve refahı için beslenme, giyim, konut ve tıbbi bakım hakkı vardır. Herkes, işsizlik, hastalık, sakatlık, dulluk, yaşlılık ve kendi iradesi dışındaki koşullardan doğan geçim sıkıntısı durumunda güvenlik hakkına sahiptir.*”¹² şeklinde temel ihtiyaçlara yönelik haklar ifade edilmiştir. İnsanların temel gereksinimlerinden biri olan barınmanın bir hak olarak kabul görmesi yirminci yüzyılın ortalarında gerçekleşmiştir (Demirkol ve Baş, 2013: 28).

Birleşmiş Milletler Çevre Konferansı sonucu yayınlanıp 1972 yılında kabul edilen *Stockholm Bildirgesi*, uluslararası ölçekte ilk kez konut hakkını etkileyen çevre hakkını tanıma özelliğine sahiptir. 1992

¹²1948 Tarihli “İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi” , Madde 25.

tarihli Rio Birleşmiş Milletler Çevre ve Kalkınma Zirvesi'nde ise global çevrenin ve insan haklarının korunmasının uluslararası alanda bireysel olarak devletlerin iradelerine bırakılmayacağı kabul edilmiştir (Kaboğlu, 1994: 286-287).

Uluslararası anlaşmalar bağlamında Türkiye'yi de yakından ilgilendiren metin, *Avrupa Kentsel Şartı*'dır. Fiziksel ve kentsel çevrenin geliştirilmesi, var olan konut stokunun yenilenmesi, kentlerde kültürel ve toplumsal olanakların yaratılması ve yönetime halkın katılımı konuları Avrupa Kentsel Şartı ile gerçekleşmiştir. Avrupa Kentsel Şartı, 17-19 Mart 1992 tarihlerinde Avrupa Konseyi'nin Strasbourg'daki 27. Oturumunda kabul edilmiştir (Balkır, 2012: 352).

Kentsel dönüşüm kapsamında karşımıza çıkan son uluslararası anlaşma ise *Habitat II olarak bilenen Birleşmiş Milletler İnsan Yerleşimleri Konferansı*'dır. Birleşmiş Milletler İnsan Yerleşimleri Konferansı 1996 yılında İstanbul'da gerçekleştirilmiştir. Birleşmiş Milletler İnsan Yerleşimleri Konferansı'nda kabul edilen HABITAT Gündemi "*Herkesin sağlıklı, güvenli, emniyetli, erişilebilir ve odenebilir olan ve temel hizmet, kolaylık ve konfor unsurlarını içeren, konut ve yasal yararlanma güvencesi konusunda ayrımcılıktan arınmış yeterli konutu olabilmesi*" şeklinde ifade edilmiştir (Çoban, 2012: 77). Belirtilen uluslararası anlaşmalardan yola çıkarak, barınma ve konut hakkı birçok bildirge ve konferanslarla güvence altına alınmıştır. Bu bildirge ve sözleşmeler sonucunda devlete de belli başlı yükümlülükler verilmiştir.

Kentsel gelişim düzenlemeleri; konut hakkı, mülkiyet hakkı, barınma hakkı, sağlıklı çevrede yaşama hakkı ile dayanışma ve çatışma içinde olabilmektedir. Bu düzenlemelerde de görüldüğü üzere barınma hakkının gerçekleşebilmesi için insanın barınağının olması ile sağlanabilecek bir hak değildir. Güvenlik, su, elektrik, altyapı gibi hizmetlerin de sağlanması ile olmaktadır. Dolayısıyla kentsel dönüşümüne ve planlamaya ilişkin olmak üzere yapılacak yasal düzenlemelerde hak ve özgürlüklerin temel alınması zorunluluğuna bağlı olarak bu ilke ve kurallar yasa koyucuya yıl gösterici nitelikte olacaktır (Demirkol ve Baş, 2013: 31).

4. İDARİ YARGIDA YER ALAN KENTSEL DÖNÜŞÜM DAVALARI

Kentsel dönüşüm davaları kapsamında Danıştay Mahkemesinde 5 ana konu mevcuttur. Bu konulara ilişkin davalar incelendiğinde ana konu kapsamında türlerini de içerisinde barındırdığı görülmektedir. Tablo 3'te Danıştay Mahkemesinde yer alan kentsel dönüşüm davaların özeti yer almaktadır.

Tablo 3'te belirtildiği gibi, Danıştay Mahkemesinde Kentsel dönüşüm kapsamında yer alan ilk dava 1996 yılında ve son davanın 2013 yılında açıldığı görülmüştür. Bu davaların konularına bakıldığında sırasıyla; iptal davası (842), tahsil davası (2), itiraz davası (171), temyiz davası (1) ve yürütmeyi durdurma davası (1) şeklindedir.

Tablo 3: Danıştay Mahkemesinde Yer Alan Kentsel Dönüşüm Davalarının Özeti

Dava Açılış Tarihi	Süre (Yıl)				Dava Sayısı	Dava Sonucu	
	<1	1	2	>2		Kabul	Red
İptal Davası							
1996 - 2017	111	236	371	124	842	387	455
Tahsil Davası							
1996 - 2016	1	1	-	-	2	1	1
İtiraz Davası							
2007 - 2017	13	32	107	19	171	52	119
Temyiz Davası							
2011 - 2011	-	-	1	-	1	1	-
Yürütme Durdurma Davası							
2013 - 2017	4	2	-	1	7	4	3

Tablo 3 ve 4'te yer alan bilgiler doğrultusunda Danıştay Mahkemesinde yer alan yer alan 5 dava konusuna bakıldığında elde edilen bilgiler şu şekildedir:

İptal Davası: İlk kentsel dönüşüm davası 1996 yılında ve son dava 2017 yılında açılmıştır. Bu süreçte konu kapsamında 842 dava karşımıza çıkmaktadır. Söz konusu davaların sonuçlandırılma sürelerine

bakıldığında sırasıyla; 1 yıldan az (111), 1 yıl (236), 2 yıl (371) ve 2 yıldan fazla (124) şeklinde sonuçlandırılmıştır. Bu davaların sonuçları ise kabul (387); Oy Çokluğu (50) ve Oy Birliği (337), ret (455); Oy Çokluğu (53) ve Oy Birliği (402) şeklindedir. Bu bilgiler doğrultusunda İptal davalarının %46 oranında kabul edildiği tespit edilmiştir.

Tahsil Davası: İlk kentsel dönüşüm davası 1996 yılında ve son dava 2017 yılında açılmıştır. Bu süreçte konu kapsamında 2 dava karşımıza çıkmaktadır. Söz konusu davaların sonuçlandırılma sürelerine bakıldığında sırasıyla; 1 yıldan az (1) ve 1 yıl (1) şeklindedir. Bu davaların sonuçları ise kabul (1); Oy Birliği (1) ve ret (1); Oy Birliği (1) şeklindedir. Bu bilgiler doğrultusunda Tahsil davalarının %50 oranında kabul edildiği tespit edilmiştir.

İtiraz Davası: İlk kentsel dönüşüm davası 2007 yılında ve son dava 2017 yılında açılmıştır. Bu süreçte konu kapsamında 171 dava karşımıza çıkmaktadır. Söz konusu davaların sonuçlandırılma sürelerine bakıldığında sırasıyla; 1 yıldan az (13), 1 yıl (32), 2 yıl (107) ve 2 yıldan fazla (19) süre ile sonuçlandırıldığı tespit edilmiştir. Bu davaların sonuçları ise kabul (52); Oy Çokluğu (4) ve Oy Birliği (48), ret (119); Oy Çokluğu (24) ve Oy Birliği (95) şeklindedir.

Tablo 4. Danıştay Mahkemesinde Yer Alan Kentsel Dönüşüm Dava Konularının Dağılımı

Davanın Açıldığı Yıl		Dava S ayı	Oy Çokluğu		Oy Birliği	
İlk	Son		Kabul	Red	Kabul	Red
İptal Davası						
1996	2017	842	50	53	337	402
Tahsil Davası						
1996	2016	2	-	-	1	1
İtiraz Davası						
2007	2017	171	4	24	48	95
Temyiz Davası						
2011	2011	1	-	-	1	-
Yürütme Durdurma Davası						
2013	2017	7	-	-	4	3

Temyiz Davası: İlk ve son kentsel dönüşüm davası 2011 yılında açılmıştır. Bu süreçte konu kapsamında 1 dava karşımıza çıkmaktadır. Söz konusu davanın sonuçlandırılma süresi 2 yıl (1) süre ile sonuçlandırılmıştır. Bu davanın sonucu ise kabul (1); Oy Birliği (1) şeklindedir. Bu bilgiler doğrultusunda Temyiz davalarının %100 oranında kabul edildiği tespit edilmiştir.

Yürütme Durdurma Davası: İlk kentsel dönüşüm davası 2013 ve son dava 2017 yılında açılmıştır. Bu süreçte konu kapsamında 7 dava karşımıza çıkmaktadır. Söz konusu davaların sonuçlandırılma sürelerine bakıldığında sırasıyla; 1 yıldan az (4), 1 yıl (2) ve 2 yıldan fazla (1) şeklinde olduğu tespit edilmiştir. Bu davaların sonuçları ise kabul (4); Oy Birliği (4) ve ret (3); Oy Birliği (3) şeklindedir. Bu bilgiler doğrultusunda Yürütme Durdurma davalarının %57 oranında kabul edildiği tespit edilmiştir.

Danıştay Mahkemesinde yer alan kentsel dönüşüm davalarını şehirlere göre özeti ve dağılımı Tablo 5'te belirtilmiştir. Tablo 5'te yer alan bilgiler doğrultusunda elde edilen bilgiler şu şekildedir:

Ankara: İlk kentsel dönüşüm davası 1996 yılında ve son dava 2017 yılında açılmıştır. Bu süreçte konu kapsamında 380 dava karşımıza çıkmaktadır. Davaların konuları sırasıyla; tahsil davası (1), itiraz davası (44), iptal davası (333) ve yürütme Durdurma Davası'dır (2). Söz konusu davaların süreleri sırasıyla; 1 yıldan az (59), 1 yıl (61), 2 yıl (169), 2 yıldan fazla (91) süre ile sonuçlanmaktadır. Bu davaların sonuçları ise kabul (161) ve ret (219) şeklindedir. Bu bilgiler doğrultusunda Ankara ilinde açılan davaların %42 oranında kabul edildiği tespit edilmiştir.

Tablo 5. Danıştay Mahkemesinde Yer Alan Kentsel Dönüşüm Davalarının Şehirlere Göre Dağılımı

Şehir	Dava Açılış Tarihi	Süre (Yıl)				Dava Sayısı	Dava Sonucu	
		<1	1	2	2>		Kabul	Ret
Ankara	1996 - 2017	59	61	169	91	380	161	219
Edime	2007 - 2007	-	-	13	-	13	13	-
Muğla	2007 - 2009	-	-	1	2	3	-	3
Trabzon	2007 - 2015	7	1	16	-	24	2	22
Samsun	2007 - 2016	3	1	4	-	8	6	2
Eskişehir	2007 - 2017	5	-	3	-	8	3	5
İstanbul	2007 - 2017	8	37	99	14	158	123	35
Kocaeli	2007 - 2017	6	8	20	1	35	27	8
Konya	2007 - 2017	2	16	7	6	31	16	15
Antalya	2008 - 2015	-	3	2	5	10	4	6
Gaziantep	2008 - 2015	-	1	3	-	4	3	1
Denizli	2008 - 2015	-	1	55	2	58	14	44
Manisa	2008 - 2015	-	1	38	5	44	27	17
Bursa	2008 - 2016	2	6	20	4	32	10	22
İzmir	2008 - 2016	1	4	6	4	15	6	9
Sakarya	2010 - 2016	23	7	7	2	39	4	35
Hatay	2010 - 2016	1	-	1	-	2	2	-
Şanlıurfa	2011 - 2016	1	2	4	-	7	6	1
Karaman	2012 - 2012	-	-	-	2	2	2	-
Sivas	2012 - 2012	-	1	-	-	1	-	1
Çorum	2012 - 2014	-	10	10	-	20	-	20
Rize	2012 - 2015	1	1	-	4	6	4	2
Malatya	2013 - 2016	-	1	-	1	2	1	1
Adana	2013 - 2017	3	7	-	1	11	5	6
Mersin	2014 - 2014	-	1	-	-	1	1	-
Erzurum	2014 - 2015	2	-	1	-	3	-	3
Van	2015 - 2015	1	-	-	-	1	1	-
Yozgat	2015 - 2015	1	-	-	-	1	1	-
Zonguldak	2015 - 2015	-	1	-	-	1	1	-
Uşak	2015 - 2016	1	2	-	-	3	1	2
Ağrı	2016 - 2016	-	1	-	-	1	-	1
Diyarbakır	2016 - 2016	2	94	-	-	96	-	96
Şırnak	2016 - 2016	-	3	-	-	3	1	2

İstanbul: İlk kentsel dönüşüm davası 2007 yılında ve son dava 2017 yılında açılmıştır. Bu süreçte konu kapsamında 158 dava karşımıza çıkmaktadır. Davaların konuları sırasıyla; tahsil davası (1), itiraz davası (16), iptal davası (138) ve yürütme durdurma davasıdır (3). Söz konusu davaların süreleri sırasıyla; 1 yıldan az (8), 1 yıl (37), 2 yıl (99) ve 2 yıldan fazla (14) süre ile sonuçlanmaktadır. Bu davaların sonuçları ise şu kabul (123) ve ret (35) şeklindedir. Bu bilgiler doğrultusunda İstanbul ilinde açılan davaların %78 oranında kabul edildiği tespit edilmiştir.

Diyarbakır: İlk ve son kentsel dönüşüm davası 2016 yılında açılmıştır. Bu süreçte konu kapsamında 96 dava karşımıza çıkmaktadır. Davaların konusu iptal davası (96) şeklindedir. Söz konusu davaların süreleri sırasıyla; 1 yıldan az (2) ve 1 yıl (94) süre ile sonuçlanmaktadır. Bu davaların sonuçları ise ret (96) şeklindedir. Bu bilgiler doğrultusunda Diyarbakır ilinde açılan davaların %100 oranında ret edildiği tespit edilmiştir.

Denizli: İlk kentsel dönüşüm davası 2008 yılında ve son dava 2015 yılında açılmıştır. Bu süreçte konu kapsamında 58 dava karşımıza çıkmaktadır. Davaların konuları sırasıyla; itiraz davası (55) ve iptal davasıdır (3). Söz konusu davaların süreleri sırasıyla; 1 yıl (1), 2 yıl (55) ve 2 yıldan fazla (2) süre ile sonuçlanmaktadır. Bu davaların sonuçları ise kabul (14) ve ret (44) şeklindedir. Bu bilgiler doğrultusunda Denizli ilinde açılan davaların %24 oranında kabul edildiği tespit edilmiştir.

Manisa: İlk kentsel dönüşüm davası 2008 yılında ve son dava 2015 yılında açılmıştır. Bu süreçte konu kapsamında 44 dava karşımıza çıkmaktadır. Davaların konuları sırasıyla; itiraz davası (3) ve iptal davasıdır (41). Söz konusu davaların süreleri sırasıyla; 1 yıl (1), 2 yıl (38) ve 2 yıldan fazla (5) süre ile sonuçlanmaktadır. Bu davaların sonuçları ise kabul (27) ve ret (17) şeklindedir. Bu bilgiler doğrultusunda Manisa ilinde açılan davaların %61 oranında kabul edildiği tespit edilmiştir.

Sakarya: İlk kentsel dönüşüm davası 2010 yılında ve son dava 2016 yılında açılmıştır. Bu süreçte konu kapsamında 39 dava karşımıza çıkmaktadır. Davaların konuları sırasıyla; itiraz davası (1) ve iptal davasıdır (38). Söz konusu davaların süreleri sırasıyla; 1 yıldan az (23), 1 yıl (7), 2 yıl (7) ve 2 yıldan fazla (2)

süre ile sonuçlanmaktadır. Bu davaların sonuçları ise kabul (4) ve ret (35) şeklindedir. Bu bilgiler doğrultusunda Sakarya ilinde açılan davaların %10 oranında kabul edildiği tespit edilmiştir.

Kocaeli: İlk kentsel dönüşüm davası 2007 yılında ve son dava 2017 yılında açılmıştır. Bu süreçte konu kapsamında 35 dava karşımıza çıkmaktadır. Davaların konuları sırasıyla; itiraz davası (1) ve iptal davasıdır (34). Söz konusu davaların süreleri sırasıyla; 1 yıldan az (6), 1 yıl (8), 2 yıl (20) ve 2 yıldan fazla (1) süre ile sonuçlanmaktadır. Bu davaların sonuçları ise kabul (27) ve ret (8) şeklindedir. Bu bilgiler doğrultusunda Kocaeli ilinde açılan davaların %77 oranında kabul edildiği tespit edilmiştir.

Bursa: İlk kentsel dönüşüm davası 2008 yılında ve son dava 2016 yılında açılmıştır. Bu süreçte konu kapsamında 32 dava karşımıza çıkmaktadır. Davaların konuları sırasıyla; itiraz davası (8) ve iptal davasıdır (24). Söz konusu davaların süreleri sırasıyla; 1 yıldan az (2), 1 yıl (6), 2 yıl (20) ve 2 yıldan fazla (4) süre ile sonuçlanmaktadır. Bu davaların sonuçları ise kabul (10) ve ret (22) şeklindedir. Bu bilgiler doğrultusunda Bursa ilinde açılan davaların %31 oranında kabul edildiği tespit edilmiştir.

Konya: İlk kentsel dönüşüm davası 2007 yılında ve son dava 2017 yılında açılmıştır. Bu süreçte konu kapsamında 31 dava karşımıza çıkmaktadır. Davaların konuları sırasıyla; iptal davası (30) ve yürütme durdurma davasıdır (1). Söz konusu davaların süreleri sırasıyla; 1 yıldan az (2), 1 yıl (16), 2 yıl (7) ve 2 yıldan fazla (6) süre ile sonuçlanmaktadır. Bu davaların sonuçları ise kabul (16) ve ret (15) şeklindedir. Bu bilgiler doğrultusunda Konya ilinde açılan davaların %52 oranında kabul edildiği tespit edilmiştir.

Trabzon: İlk kentsel dönüşüm davası 2007 yılında ve son dava 2015 yılında açılmıştır. Bu süreçte konu kapsamında 24 dava karşımıza çıkmaktadır. Davaların konuları sırasıyla; itiraz davası (14) ve iptal davasıdır (10). Söz konusu davaların süreleri sırasıyla; 1 yıldan az (7), 1 yıl (1) ve 2 yıl (16) süre ile sonuçlanmaktadır. Bu davaların sonuçları ise kabul (2) ve ret (22) şeklindedir. Bu bilgiler doğrultusunda Trabzon ilinde açılan davaların %9 oranında kabul edildiği tespit edilmiştir.

Çorum: İlk kentsel dönüşüm davası 2012 yılında ve son dava 2014 yılında açılmıştır. Bu süreçte konu kapsamında 20 dava karşımıza çıkmaktadır. Davaların konuları sırasıyla; itiraz davası (10) ve iptal davasıdır (10). Söz konusu davaların süreleri sırasıyla; 1 yıl (10) ve 2 yıl (10) süre ile sonuçlanmaktadır. Bu davaların sonuçları ise ret (20) şeklindedir. Bu bilgiler doğrultusunda Çorum ilinde açılan davaların %100 oranında ret edildiği tespit edilmiştir.

İzmir: İlk kentsel dönüşüm davası 2008 yılında ve son dava 2016 yılında açılmıştır. Bu süreçte konu kapsamında 15 dava karşımıza çıkmaktadır. Davaların konuları sırasıyla; itiraz davası (1) ve iptal davasıdır (14). Söz konusu davaların süreleri sırasıyla; 1 yıldan az (1), 1 yıl (4), 2 yıl (6), ve 2 yıldan fazla (4) süre ile sonuçlanmaktadır. Bu davaların sonuçları ise kabul (6) ve ret (9) şeklindedir. Bu bilgiler doğrultusunda İzmir ilinde açılan davaların %40 oranında kabul edildiği tespit edilmiştir.

Edirne: İlk ve son kentsel dönüşüm davası 2007 yılında açılmıştır. Bu süreçte konu kapsamında 13 dava karşımıza çıkmaktadır. Davaların konusu iptal (13) şeklindedir. Söz konusu davaların süreleri ise 2 yıl (13) süre ile sonuçlanmaktadır. Bu davaların sonuçları kabul (13) şeklindedir. Bu bilgiler doğrultusunda Edirne ilinde açılan davaların %100 oranında kabul edildiği tespit edilmiştir.

Adana: İlk kentsel dönüşüm davası 2013 yılında ve son dava 2017 yılında açılmıştır. Bu süreçte konu kapsamında 11 dava karşımıza çıkmaktadır. Davaların konuları sırasıyla; itiraz davası (7), iptal davası (3) ve yürütme durdurma davasıdır (1). Söz konusu davaların süreleri sırasıyla; 1 yıldan az (3), 1 yıl (7) ve 2 yıldan fazla (1) süre ile sonuçlanmaktadır. Bu davaların sonuçları ise kabul (5) ve ret (6) şeklindedir. Bu bilgiler doğrultusunda Adana ilinde açılan davaların %45 oranında kabul edildiği tespit edilmiştir.

Antalya: İlk kentsel dönüşüm davası 2008 yılında ve son dava 2015 yılında açılmıştır. Bu süreçte konu kapsamında 10 dava karşımıza çıkmaktadır. Davaların konusu iptal davası (10) şeklindedir. Söz konusu davaların süreleri sırasıyla; 1 yıl (3), 2 yıl (2) ve 2 yıldan fazla (5) süre ile sonuçlanmaktadır. Bu davaların sonuçları ise kabul (4) ve ret (6) şeklindedir. Bu bilgiler doğrultusunda Antalya ilinde açılan davaların %40 oranında kabul edildiği tespit edilmiştir.

Samsun: İlk kentsel dönüşüm davası 2007 yılında ve son dava 2016 yılında açılmıştır. Bu süreçte konu kapsamında 8 dava karşımıza çıkmaktadır. Davaların konuları sırasıyla; itiraz davası (3) ve iptal davasıdır (5). Söz konusu davaların süreleri sırasıyla; 1 yıldan az (3), 1 yıl (1) ve 2 yıl (4) süre ile sonuçlanmaktadır. Bu davaların sonuçları ise kabul (6) ve ret (2) şeklindedir. Bu bilgiler doğrultusunda Samsun ilinde açılan davaların %75 oranında kabul edildiği tespit edilmiştir.

Eskişehir: İlk ve son kentsel dönüşüm davası 2017 yılında açılmıştır. Bu süreçte konu kapsamında 8 dava karşımıza çıkmaktadır. Davaların konuları sırasıyla; itiraz davası (1) ve iptal davasıdır (7). Söz konusu davaların süreleri sırasıyla; 1 yıldan az (5) ve 2 yıl (3) süre ile sonuçlanmaktadır. Bu davaların sonuçları ise kabul (3) ve ret (5) şeklindedir. Bu bilgiler doğrultusunda Eskişehir ilinde açılan davaların %37 oranında kabul edildiği tespit edilmiştir.

Şanlıurfa: İlk kentsel dönüşüm davası 2011 yılında ve son dava 2016 yılında açılmıştır. Bu süreçte konu kapsamında 7 dava karşımıza çıkmaktadır. Davaların konuları sırasıyla; itiraz davası (1), iptal davası (5) ve temyiz davasıdır (1). Söz konusu davaların süreleri sırasıyla; 1 yıldan az (1), 1 yıl (2) ve 2 yıl (4) süre ile sonuçlanmaktadır. Bu davaların sonuçları ise kabul (6) ve ret (1) şeklindedir. Bu bilgiler doğrultusunda Şanlıurfa ilinde açılan davaların %86 oranında kabul edildiği tespit edilmiştir.

Rize: İlk kentsel dönüşüm davası 2012 yılında ve son dava 2015 yılında açılmıştır. Bu süreçte konu kapsamında 6 dava karşımıza çıkmaktadır. Davaların konuları sırasıyla; itiraz davası (1) ve iptal davasıdır (5). Söz konusu davaların süreleri sırasıyla; 1 yıldan az (1), 1 yıl (1) ve 2 yıldan fazla (4) süre ile sonuçlanmaktadır. Bu davaların sonuçları ise kabul (4) ve ret (2) şeklindedir. Bu bilgiler doğrultusunda Rize ilinde açılan davaların %67 oranında kabul edildiği tespit edilmiştir.

Gaziantep: İlk kentsel dönüşüm davası 2008 yılında ve son dava 2015 yılında açılmıştır. Bu süreçte konu kapsamında 4 dava karşımıza çıkmaktadır. Davaların konuları sırasıyla; itiraz davası (1) ve iptal davasıdır (3). Söz konusu davaların süreleri sırasıyla; 1 yıl (1) ve 2 yıl (3) süre ile sonuçlanmaktadır. Bu davaların sonuçları ise kabul (3) ve ret (1) şeklindedir. Bu bilgiler doğrultusunda Gaziantep ilinde açılan davaların %75 oranında kabul edildiği tespit edilmiştir.

Muğla: İlk kentsel dönüşüm davası 2007 yılında ve son dava 2009 yılında açılmıştır. Bu süreçte konu kapsamında 3 dava karşımıza çıkmaktadır. Davaların konusu iptal davası (3) şeklindedir. Söz konusu davaların süreleri sırasıyla; 2 yıl (1) ve 2 yıldan fazla (2) süre ile sonuçlanmaktadır. Bu davaların sonuçları ise ret (3) şeklindedir. Bu bilgiler doğrultusunda Muğla ilinde açılan davaların %100 oranında ret edildiği tespit edilmiştir.

Erzurum: İlk kentsel dönüşüm davası 2014 yılında ve son dava 2015 yılında açılmıştır. Bu süreçte konu kapsamında 3 dava karşımıza çıkmaktadır. Davaların konuları sırasıyla; itiraz davası (2) ve iptal davasıdır (1). Söz konusu davaların süreleri sırasıyla; 1 yıldan az (2) ve 2 yıl (1) süre ile sonuçlanmaktadır. Bu davaların sonuçları ise ret (3) şeklindedir. Bu bilgiler doğrultusunda Erzurum ilinde açılan davaların %100 oranında ret edildiği tespit edilmiştir.

Uşak: İlk kentsel dönüşüm davası 2015 yılında ve son dava 2016 yılında açılmıştır. Bu süreçte konu kapsamında 3 dava karşımıza çıkmaktadır. Davaların konusu iptal davası (3) şeklindedir. Söz konusu davaların süreleri sırasıyla; 1 yıldan az (1) ve 1 yıl (2) süre ile sonuçlanmaktadır. Bu davaların sonuçları ise kabul (1) ve ret (2) şeklindedir. Bu bilgiler doğrultusunda Uşak ilinde açılan davaların %33 oranında kabul edildiği tespit edilmiştir.

Şırnak: İlk ve son kentsel dönüşüm davası 2016 yılında açılmıştır. Bu süreçte konu kapsamında 3 dava karşımıza çıkmaktadır. Davaların konusu iptal davası (3) şeklindedir. Söz konusu davaların süreleri sırasıyla; 1 yıldan az (1) ve 1 yıl (2) süre ile sonuçlanmaktadır. Bu davaların sonuçları ise kabul (1) ve ret (2) şeklindedir. Bu bilgiler doğrultusunda Şırnak ilinde açılan davaların %33 oranında kabul edildiği tespit edilmiştir.

Hatay: İlk kentsel dönüşüm davası 2010 yılında ve son dava 2016 yılında açılmıştır. Bu süreçte konu kapsamında 2 dava karşımıza çıkmaktadır. Davaların konuları sırasıyla; itiraz davası (1) ve iptal davasıdır (1). Söz konusu davaların süreleri sırasıyla; 1 yıldan az (1) ve 2 yıl (1) süre ile sonuçlanmaktadır. Bu davaların sonuçları ise kabul (2) şeklindedir. Bu bilgiler doğrultusunda Hatay ilinde açılan davaların %100 oranında kabul edildiği tespit edilmiştir.

Karaman: İlk ve son kentsel dönüşüm davası 2012 yılında açılmıştır. Bu süreçte konu kapsamında 2 dava karşımıza çıkmaktadır. Davaların konusu iptal davası (2) şeklindedir. Söz konusu davaların süreleri 2 yıldan fazla (2) süre ile sonuçlanmaktadır. Bu davaların sonuçları ise kabul (2) şeklindedir. Bu bilgiler doğrultusunda Karaman ilinde açılan davaların %100 oranında kabul edildiği tespit edilmiştir.

Malatya: İlk kentsel dönüşüm davası 2013 yılında ve son dava 2016 yılında açılmıştır. Bu süreçte konu kapsamında 2 dava karşımıza çıkmaktadır. Davaların konuları sırasıyla; itiraz davası (1) ve iptal davasıdır

(1). Söz konusu davaların süreleri sırasıyla; 1 yıl (1) ve 2 yıldan fazla (1) süre ile sonuçlanmaktadır. Bu davaların sonuçları ise kabul (1) ve ret (1) şeklindedir. Bu bilgiler doğrultusunda Malatya ilinde açılan davaların %50 oranında kabul edildiği tespit edilmiştir. Sivas, Mersin, Van, Yozgat, Zonguldak ve Ağrı şehirlerinde açılan kentsel dönüşüm davaları sadece bir tanedir ve hepsinin dava konusu iptal davasıdır.

Sivas: İlk ve son kentsel dönüşüm davası 2012 yılında açılmıştır. Bu süreçte konu kapsamında 1 dava karşımıza çıkmaktadır. Davanın konusu iptal davası (1) şeklindedir. Söz konusu davanın süresi 1 yıl (1) süre ile sonuçlanmaktadır. Bu davanın sonucu ise ret (1) şeklindedir. Bu bilgiler doğrultusunda Sivas ilinde açılan davaların %100 oranında ret edildiği tespit edilmiştir.

Mersin: İlk ve son kentsel dönüşüm davası 2014 yılında açılmıştır. Bu süreçte konu kapsamında 1 dava karşımıza çıkmaktadır. Davanın konusu iptal davası (1) şeklindedir. Söz konusu davanın süresi 1 yıl (1) süre ile sonuçlanmaktadır. Bu davanın sonucu ise kabul (1) şeklindedir. Bu bilgiler doğrultusunda Mersin ilinde açılan davaların %100 oranında kabul edildiği tespit edilmiştir.

Van: İlk ve son kentsel dönüşüm davası 2015 yılında açılmıştır. Bu süreçte konu kapsamında 1 dava karşımıza çıkmaktadır. Davanın konusu iptal davası (1) şeklindedir. Söz konusu davanın süresi 1 yıldan az (1) süre ile sonuçlanmaktadır. Bu davanın sonucu ise kabul (1) şeklindedir. Bu bilgiler doğrultusunda Van ilinde açılan davaların %100 oranında kabul edildiği tespit edilmiştir.

Yozgat: İlk ve son kentsel dönüşüm davası 2015 yılında açılmıştır. Bu süreçte konu kapsamında 1 dava karşımıza çıkmaktadır. Davanın konusu iptal davası (1) şeklindedir. Söz konusu davanın süresi 1 yıldan az (1) süre ile sonuçlanmaktadır. Bu davanın sonucu ise kabul (1) şeklindedir. Bu bilgiler doğrultusunda Yozgat ilinde açılan davaların %100 oranında kabul edildiği tespit edilmiştir.

Zonguldak: İlk ve son kentsel dönüşüm davası 2015 yılında açılmıştır. Bu süreçte konu kapsamında 1 dava karşımıza çıkmaktadır. Davanın konusu iptal davası (1) şeklindedir. Söz konusu davanın süresi 1 yıl (1) süre ile sonuçlanmaktadır. Bu davanın sonucu ise kabul (1) şeklindedir. Bu bilgiler doğrultusunda Zonguldak ilinde açılan davaların %100 oranında kabul edildiği tespit edilmiştir.

Ağrı: İlk ve son kentsel dönüşüm davası 2016 yılında açılmıştır. Bu süreçte konu kapsamında 1 dava karşımıza çıkmaktadır. Davanın konusu iptal davası (1) şeklindedir. Söz konusu davanın süresi 1 yıl süre (1) ile sonuçlanmaktadır. Bu davanın sonucu ise ret (1) şeklindedir. Bu bilgiler doğrultusunda Zonguldak ilinden açılan davaların %100 oranında ret edildiği tespit edilmiştir.

5. SONUÇ VE ÖNERİLER

Ekonomik, çevresel ve göç dolayısıyla ortaya çıkan kültürel etmenler nedeniyle oluşan olumsuzlukların giderilmesinde kentsel dönüşüm karşımıza çıkmaktadır. Bu kapsamda kentsel dönüşüm projeleri kentsel sorunların çözümünde önemli oranda rol oynamaktadır. Bu projelerin oluşmasıyla birlikte sistemin düzgün şekilde işleyebilmesi için sağlam hukuki temellere dayandırılması gerekmektedir. Kentsel dönüşümün sistematik şekilde işlevini yerine getirebilmesi amacıyla sağlam hukuki temellere dayanması gerekmektedir. Bahsedilen bu hukuki temeller kentsel dönüşüm kavramının yasal dayanağı olmaktadır. Bu yasal dayanaklar kapsamında kentsel dönüşüm projelerinden oluşan sorunlar davalarla çözüme kavuşturulmuştur.

Çalışma kapsamında genel olarak kentsel dönüşüm, Danıştay mahkemesi kapsamında olan davalar konu, şehir bazında incelenmiştir. Bunun için de Lexpera adlı internet kaynağından yararlanılmıştır. Söz konusu mahkemede 5 farklı dava konusu karşımıza çıkmaktadır. Bunlar; İptal (842), İtiraz (171), Yürütme Durdurma (7), Tahsil (2) ve Temyiz (1), şeklinde karşımıza çıkmaktadır. Danıştay mahkemesinde yer alan 1023 davanın 445'inin kabul kararı ile sonuçlandığı tespit edilmiştir. Bu orana yüzde olarak bakıldığında yaklaşık %43 oranında kabul edildiği görülmektedir. Danıştay mahkemesinde yer alan davaların en fazla 2 yıldan fazla sürede sonuçlandırıldığı tespit edilmiş ancak çoğunluk olarak 2 yılda karara kavuşturulmuştur. Sonuçlandırılma sürelerine yüzde kapsamında bakıldığında; %15 ile 1 yıldan az, %20 ile 1 yıl, %48 ile 2 yıl ve %17 ile 2 yıldan fazla şeklinde olduğu tespit edilmiştir. Şehirler bazında bakıldığında Danıştay mahkemesinde 33 farklı şehirde davaların olduğu görülmüştür. Bu davaların sayılarına bakıldığında; Ankara (380), İstanbul (158), Diyarbakır (96), Denizli (58), Manisa (44), Sakarya (39), Kocaeli (35), Bursa (32), Konya (31), Trabzon (24), Çorum (20), İzmir (15), Edirne (13), Adana (11), Antalya (10), Samsun (8), Eskişehir (8), Şanlıurfa (7), Rize (6), Gaziantep (4), Muğla (3), Erzurum (3), Şırnak (3), Uşak (3), Karaman

(2), Hatay (2), Malatya (2), Sivas (1), Mersin (1), Van (1), Yozgat (1), Zonguldak (1), Ağrı (1), şeklinde olduğu tespit edilmiştir.

Kentsel dönüşüm sürecinin sağlıklı işlevini yerine getirebilmesi için sağlam hukuki temellere dayandırılması gerekmektedir. Ancak kentsel dönüşüm sürecinin yasal temelleri olarak verilen kanunların içerisinde yer alan 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında açıklanan riskli yapı kavramı çeşitli sorunlara neden olmaktadır. Söz konusu kanun kapsamında riskli yapı kavramı ile açıklanan alanların neye göre tespit edileceği açıkça belirtilmediği için uygulama aşamasında karışıklığı neden olduğu tespit edilmiştir. Bunun yanı sıra söz konusu kavramın hangi kurumlar bağlamında tespitinin yapılacağı net olarak belirtilmemiştir. Bu sorunların mahkemeler kapsamında incelenen davaların sonuçlanma sürelerini uzattığı tespit edilmiştir. Problemlere neden olan husuların detaylı şekilde açıklanması yaşanan sıkıntıların önüne geçilmesinde faydalı olacaktır.

Kentsel dönüşüm kapsamında hukuki bağlamda karşılaşılan bir diğer sorun ise yetki problemidir. Bu problem incelenen davaların uyuşmazlık mahkemesine gönderilmesi aşamasında tespit edilmiştir. Kentin yaşanılabilir bir alan olabilmesi için idarenin yerine getirmesi gereken birçok faaliyet bulunmaktadır. Bu faaliyetlerin başında imar çalışmaları gelmektedir. Yaşanan yetki çatışması ve sınırlılığı sebebiyle bu çalışmalar etkili şekilde gerçekleştirilmemektedir. Bununun sonucunda gerçekleştirilen faaliyetlerin ile etkili sonuçların elde edilmesi mümkün olmayacaktır. Yaşanan bu yetki problemlerin detaylı bir çerçevede açıklanması ve sınırlılıkların açık şekilde belirtilmesiyle çözüme kavuşturulacaktır.

Kentsel dönüşüm sürecinin verimli şekilde işleyebilmesi için dayandığı kaynakların günümüz ihtiyaçlarına yönelik olması gerekmektedir. Yapılan incelemeler sonucunda kentsel dönüşüm kapsamında yer alan hukuki kaynakların uluslararası mevzuata uygun olmadığı tespit edilmiştir. Kentsel sorunlara çözüm aracı olarak ortaya çıkan kentsel dönüşüm sürecinin etkin şekilde işlevini yerine getirebilmesi için uluslararası kaynaklara uygunluğunun gözden geçirilip, düzeltmelerin yapılması gerekmektedir.

Kentsel dönüşüm davalarının incelenmesi sonucunda karşımıza çıkan bir diğer sorun ise uyuşmazlık problemidir. Kentsel dönüşüm süreci ve faaliyetleri hukuksal olarak 1982’de kurulan İdari Yargı’nın alanına girmektedir. 1982’de kurulan söz konusu yargı kolu henüz tam olarak sistematüğini oturtamamıştır. Görev alanı kapsamında net şekilde belirlilik olmadığından dolayı uyuşmazlıklara neden olmaktadır. Bu sorunun çözümü aşamasında görev alanları belli bir çerçevede açıklanan detaylı şekilde belirtilmelidir. Bunun sonucunda ortaya çıkan uyuşmazlık problemine çözüm olabilecektir.

İdare hukuku, tek bir hukuki dayanağa sahip olan bir hukuk alanı değildir. Mevzuatın geneli yasal dayanak sağlamaktadır. Bu bilgi doğrultusunda kentsel dönüşüm sürecinin hukuki dayanaklarına bakıldığında sadece kanunların olmadığı görülmektedir. Kanunların yanı sıra yönetmelikler ve uluslararası anlaşmalar bulunmaktadır. Bu süreçte oluşan sorunların çözümünde var olan yasal dayanakların birinde yapılan düzenleme genel bir çözüm sağlamayacaktır. Bu yüzden yasal temellerin tümünde genel bir revizyonunun yapılması sorunların çözümü aşamasında oldukça önemlidir.

KAYNAKÇA

- Akgüner, T. (2012), “Kentsel Dönüşüm ve Hukuk”, Güncel Hukuk Dergisi, (18-23).
- Akkoyunlu, E. (1997), “Kentli Hakları”, Amme İdaresi Dergisi, C.30, S.3, (31-38).
- Ataöv, A. ve Osmay, S. (2007), “Türkiye’de Kentsel Dönüşüme Yöntemsel Bir Yaklaşım”, Middle East Technical University Journal Of The Faculty Of Architecture, S.24(2), (57-82).
- Aydın, A.H. ve Çamur, Ö., (2016), “Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Başarılı Dünya Örnekleri: Danbara, Solidere, Rio De Janeiro”, Kahramanmaraş Sütçü İmam Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi, S.6(1), (53-68).
- Aydınlı, H.İ. ve Kaya, A., (2013), “Yargı Kararları Örnekleri ile Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Sorun Alanları”, Afyon Kocatepe Üniversitesi, İİBF Dergisi, C.15, S.2, (449-468).
- Bal, Ö. H. (2008), “İzmir’de Kentsel Dönüşüm Süreci’nin İzmir Cennetçeşme Mahallesi Üzerinden İrdelenmesi”, Dokuz Eylül Üniversitesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi. İzmir.

- Balkır, Z. G. (2012), “Konut Hakkı ve İhlalleri: Kentli Hakların Doğuşu”, IV. Sosyal Haklar Ulusal Sempozyumu, (339-358), Muğla.
- Çakallı, M. E. (2015), Kentsel Yenilemede Bir Araç Olarak Kentsel Dönüşüm Projeleri ve İlgili İdari Yargı Kararları, Adalet yayınevi, 2.Baskı, Ankara.
- Çaptuğ, M. (2016), İdare Hukuku Açısından Kentsel Dönüşüm, Seçkin Yayıncılık, Ankara.
- Çolak, N. İ. (2019), Kentsel Dönüşüm Mevzuatının Hukuksal Değerlendirilmesi, 04.07.2019 tarihinde <http://www.ilkercolak.com.tr/kentsel-donusum-mevzuatinin-hukuksal-degerlendirmesi/> adresinden alındı.
- Demirkol, S. ve Baş, Z. B., (2013), “Kentsel Dönüşümün, 6306 Sayılı Yasa Kapsamında Hak ve Özgürlükler Açısından Ele Alınması”, TBB Dergisi, S.108, (24-70).
- Erden, Y. D. (2003), “Kentsel Yenileşmede Bir Araç Olarak Dönüşüm Projeleri”, Mimar Sinan Üniversitesi, Yayınlanmamış Doktora Tezi, İstanbul.
- Gözler, K. (2000), Temel Hak ve Hürriyetler, 05.07.2019 tarihinde <http://www.anayasa.gen.tr/temelhakvehurriyetler.htm> adresinden alındı.
- İmamoğlu, E. O. (1995), “İnsan Evi ve Çevresi, Araştırma Projesi: Sosyal ve Psikolojik Bazı Gözlemler”, Konut Araştırmaları Sempozyumu, (357-367), Ankara.
- Kaboğlu, Ö. İ. (1994), Çevre Hakkı, İmge Yayınevi, Ankara.
- Kalabalık, H. (2005), İmar Hukuku (Planlama, Arsa, Yapı, Koruma), Seçkin Yayıncılık, Ankara.
- Karakocalı, A. T. - Hakan, S. - Sila, K. - Ali, S., (2017), Sorularla Kentsel Dönüşüm Hukuku, Aristo Yayınevi, İstanbul.
- Keleş, R. (1992), Kentleşme Politikası, İmge Yayınevi, Ankara.
- Kıray, M. (1982), Toplumsal Değişme ve Kentleşme/Kentle Bütünleşme Sorunu, Kentsel Bütünleşme, Türkiye Gelişme Araştırmaları Vakfı Yayınları, Ankara.
- Lexpera, On İki Levha Yayıncılık, 05.05.2019 tarihinde <https://www.lexpera.com.tr/giris?ReturnUrl=%2F> adresinden alındı.
- Mazı, F. (2014), Kent ve Kalkınma, Kahramanmaraş, Akbaba İletişim Matbaacılık.
- Meriç, O. (1951), “Belediye ve Köy Kamulaştırma Mevzuatımızda Kamu Menfaati Anlamı”, Türk İdare Dergisi, (11-22).
- Okuyucu, G. (2003), Türk Hukukunda Konut Dokunulmazlığını İhlal Suçları, Ankara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Kamu Hukuku Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi, Ankara.
- Resmi Gazete, 20.07.1966 Tarih ve 12362 Sayılı, 775 sayılı “Gecekondu Kanunu”.
- Resmi Gazete, 04.11.1983 Tarih ve 18215 Sayılı, 2942 sayılı “Kamulaştırma Kanunu”.
- Resmi Gazete, 02.03.1984 Tarih ve 18344 Sayılı, 2985 sayılı “Toplu Konut Kanunu”.
- Resmi Gazete, 03.05.1985 Tarih ve 18749 Sayılı, 3194 sayılı “İmar Kanunu”.
- Resmi Gazete, 16.06.2005 Tarih ve 25866 Sayılı, 5366 sayılı “Yıpranan Tarihi Ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması Ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun”.
- Resmi Gazete, 03.07.2005 Tarih ve 25374 Sayılı, 5393 sayılı “Belediye Kanunu”.
- Resmi Gazete, 19.09.2006 Tarih ve 26301 Sayılı, 5534 sayılı “İskan Kanunu”.
- Şişman, A. ve Kibaroglu, D., (2009), “Dünyada ve Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları”, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 12. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, (1-9).
- T.C. Atatürk Kültür, Dil ve Tarih Yüksek Kurumu, Türk Dil Kurumu, Güncel Türkçe Sözlük, 09.11.2018 tarihinde <http://sozluk.gov.tr> adresinden alındı.

- Tekeli, İ. (2011), Kent, Kentli Hakları, Kentleşme ve Kentsel Dönüşüm, İstanbul:Tarih Vakfı Yurt Yayınları.
- Tokay, F. (2011), “Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Gelişimi, Hukuki Yapı ve Uygulamadan Kaynaklanan Sorunlar”, Gazi Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Kamu Yönetimi Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi, Ankara.
- Uludağ, İ. (1988), “Türkiye’de Konut Açığı Karşısında Toplu Konut Yasası Ne Derecede Başarılı Olmuştur?”, Hukuk Araştırmaları Dergisi, Cilt (3), Sayı (1).
- Ülger, N. E. (2010), Türkiye’de Arsa Düzenlemeleri ve Kentsel Dönüşüm, Nobel Yayıncılık, 1.Basım, Ankara.
- Üstün, G. (2014), Kentsel Dönüşüm Hukuku, On iki Levha Yayıncılık, İstanbul.
- Ünal, E. D. ve Feridun, B. E., (1998), İmar Terimleri, Ankara.
- Yasin, M. (2005), “Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Hukuki Boyutu”, TBB Dergisi, Yıl: 2005, S.60, (105-138).
- Yasin, M. (2015), “Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Hukuki Boyutu”, TBBD, S.60, (105-137).
- Zeybekoğlu, S. S., (2008), “Kentsel Dönüşüm ve Kent Hakkı: Fener- Balat Rehabilitasyon Programı ve Santral İstanbul Projesi Örneği”, Yayımlanmamış Doktora Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- 1948 Tarihli “İnsan Hakları Evrensel Beyanamesi”.
- 04.10.1950 Tarih ve 11 Protokol Numaralı, “Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi