

5366 Sayılı Kanun Kapsamında Yenileme Alanlarında Gerçekleştirilen Kentsel Dönüşüm Süreci Üzerine Bir Deneme

Hakemli Makale

Onur KAPLAN

Arş. Gör., İstanbul Bilgi Üniversitesi Hukuk Fakültesi İdare Hukuku Anabilim Dalı

İÇİNDEKİLER

Giriş.....	277
1- Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmazların Bulunduğu Alanlarda Kentsel Dönüşümü Gerektiren Nedenler, Amaç ve Kapsam.....	278
2- Yenileme Alanlarının Belirlenmesi ve Uygulama Süreci	282
3- Yenileme Alanında İdarece Proje ve İmar Planlarının Hazırlanması.....	288
4- Tasarrufların Kısıtlanması ve Kamulaştırma.....	295
Sonuç ve Değerlendirme	301
Kaynakça	302

ÖZET

Ülkemizde sanayileşme hareketlerinin 1950'lerden itibaren hız kazanması neticesinde kent merkezlerinde yoğunlaşma artmıştır. Kentleşme adı verilen nüfus birikimi sürecinin belirgin hale gelmesiyle birlikte kentlerde fiziki, sosyal ve ekonomik açıdan bir değişim yaşanmıştır. Ancak, kentleşme olgusunun dengesiz biçimde gelişmesi beraberinde çarpık kentleşme ve altyapı sorunlarını da getirmiş; bu süreçte tarihi ve kültürel taşınmazların bulunduğu bölgelerde çöküntü alanları oluşmuş ve bu alanların dönüştürülmesi ihtiyacı doğmuştur. Dolayısıyla 5366 sayılı Kanun çerçevesinde yenileme alanı olarak tespit edilen yerlerde kentsel dönüşüm uygulamalarının gerçekleştirilmesi hedeflenmektedir. Bu kapsamda çalışmada öncelikle uygulamada hedeflenen unsurun ne olduğu belirlenmiş, daha sonra idarece yenileme alanlarında gerçekleştirilen uygulamalarda süreç; tespit, tasarrufların kısıtlanması ve kamulaştırma aşamaları bakımından incelenerek, nihayetinde genel bir değerlendirme yapılmıştır.

Anahtar Kelimeler

Kentleşme, Tarihi ve Kültürel Taşınmazlar, Kentsel Dönüşüm, Yenileme Alanları, Kamulaştırma

ABSTRACT

Restricting The Savings and Expropriation of Urban Transformation Applications in Renewal Areas

Concentration has increased in urban centers as industrialization movements have accelerated in our country since 1950s. As the population accumulation process, which is called urbanization, became prominent, there has been a change in physical, social and economic aspects in the cities. However, the unbalanced development of the urbanization phenomenon brought about the problems of urbanization and infrastructures; in this process, dilapidated areas were formed in the regions where historical and cultural immovables existed and the need to transform these areas was arising. Within this scope, it is aimed to implement the urban transformation applications in the areas determined as the renewal area within the framework of Law 5366. So, in this context, first of all, what was the target of the application was determined and then the applications performed in the renewal areas were examined in terms of determination of the restrictions of the savings and expropriation phases and finally a general evaluation was made.

Keywords

Urbanization, Renewal Areas, Expropriation, Urban Transformation, Historical and Cultural Immovables

Giriş

İçinde bulunduğumuz 21. yüzyılda gelişmiş ve gelişmekte olan ülkeler ölçeğinde kentleşme olgusu, iktisadi ve sosyal boyutlarıyla etkisini göstermektedir. Özellikle küresel ölçekte tarım sektöründe makineleşmenin yaşanması ve ticari üretimin artması ile birlikte, kent mekânlarında bireylerin yoğunlaşması kentlerin yatay biçimde genişlemesine neden olmuştur¹. Dünyada yaşanan bu gelişmelere koşut olarak Ülkemizde kentleşme olgusunun 1960'lı yıllardan itibaren dengesiz biçimde gelişmesi beraberinde altyapı sorunlarını da getirmiş, bu süreçte artan konut ihtiyacı sebebiyle mevzuata aykırı yapılaşmalar oluşmuştur². Birçok uygarlığın beşiği ve önemli tarihsel kalıntıları barındırmakta olan Ülkemizin kültürel varlığının korunması, insanlık tarihi ve kültürü bakımından taşıdığı değer çerçevesinde önem arz etmektedir³. Tarihsel süreçte Ülkemizde kentleşme ve sanayileşme olgusunun giderek yaygınlaşması, kentlerin giderek terk edilmesi ve tarihi dokuların zarar görmesine yol açmıştır⁴. Özellikle 1980'li yıllarda başlayan küreselleşmenin etkisiyle kimi kentlerin dünya kenti durumuna getirilmesi amacını gerçekleştirmek için büyük iş ve ticaret merkezleriyle doldurulması amaçlanmış⁵ ve fakat bu amacı gerçekleştirirken tarihi dokulara zarar verilmiş, önlem alınmayan bölgeler yok olma tehlikesi ile karşı karşıya kalmıştır⁶. Artan sanayileşme ve kentleşme olgusu karşısında tarihi kent alanları boşalmış ve neticede bu bölgeler kentin toplumsal açıdan da sorunlu alanları haline gelmiştir⁷. Kültürel ve tarihi taşınmazların var olduğu bölgelerde yaşanan köhneleşme olgusunun giderilmesi ve nüfus artışına bağlı olarak kent içerisinde artan konut ihtiyacının giderilmesi amaçlanmışsa da söz konusu tarihi ve kültürel taşınmazlara gerekli önem verilmemiştir. Bu doğrultuda imar planında kalıp kalmadığı irdelenmeksizin sosyal refahın sağlanması tarihi ve kültürel varlıkların gelecek nesillere sağlıklı bir şekilde bırakılması amacıyla 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıklarının Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanunun⁸ hazırlanması elzem olmuştur.

Plansız kentleşme olgusunun yarattığı çevresel sorunları gidermek ve tarihi ve kültürel taşınmazların bulunduğu alanların yenilenmesini sağlamak, yeni ihtiyaçlar

1 BURGESS, Ernest W., "The Growth of The City: An Introduction to a Research Project", **The City** (Ed. PARK, Robert E./BURGESS, Ernest W.), The University of Chicago Press, Chicago, 1984, s.50.

2 KELEŞ, Ruşen, **100 Soruda Türkiye'de Kentleşme, Konut ve Gecekondu**, Cem Yayınevi, İstanbul, 2015, s.184.

3 ERKUT, Celal, "Kültürel Mirasın Korunması Hukuku", **Prof. Dr. Yıldızhan Yayla'ya Armağan**, Galatasaray Üniversitesi Yayınları, İstanbul, 2003, s.285.

4 GÜLAN, Aydın, "Tarihi Dokuyu Yenilemek Adına Cerrahi Bir Müdahale Aracı: Yenileme Alanları", **Prof. Dr. Hüseyin Hatemi'ye Armağan Cilt-2**, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2009, s.1956.

5 KELEŞ, Ruşen, **Kentleşme Politikası**, İmge Kitabevi, Ankara, 2016, s.63.

6 ÖZDEN, Pelin Pınar, **Kentsel Yenileme Yasal-Yönetmelik Boyut Planlama ve Uygulama**, İmge Kitabevi, Ankara, 2016, s.318.

7 Nitekim Tankut, Türkiye'nin doğal ve tarihi çevresini yitirmesinin yoksulluk kadar büyük bir problem olduğunu ifade etmiştir. TANKUT, Gönül, "Doğal ve Tarihi Çevrenin Korunması: Sorunlar ve Olası Çözümler", **Planlama Dergisi**, Sayı:31, 2015, s.12.

8 RG.05.07.2005-25886.

karşısında sosyal donatı alanları oluşturmak maksadıyla kent mekânlarında dönüşüm gerekliliği bulunmaktadır⁹. Bu çerçevede idare, 5366 sayılı Kanun kapsamında “kentsel dönüşüm” adı verilen uygulamaları tesis ederek söz konusu mekânların restoresini ve canlandırılmasını sağlamaktadır¹⁰.

Doktrinde kentsel dönüşüm kavramı ile ilgili genel geçer bir tanım yapılmamış olup değişik tanımlamalar mevcuttur. Özden’e göre, kentsel dönüşüm farklı nedenlerden dolayı zaman içinde eskimiş, terk edilmiş, değer kaybına uğramış ve köhneleşme eğilimi gösteren kent alanlarının günün modern ve sosyal koşullarına uygun bir şekilde değiştirilmesi, dönüştürülmesi, ıslah edilmesi ve yeniden canlandırılması olarak tanımlanabilir¹¹. Ayhan’a göre ise, kentlerin dönüşümü süreklilik arz etmekte olup kentsel dönüşüm kavramı, kentsel mekânların mevcut durumunun değişmesi, bu alanların zamanla şekil değiştirerek başka bir biçime girmesidir¹². Bu kapsamda genel bir tanım yapılacak olursa kentsel dönüşüm, yetkili idare tarafından, ilgili mevzuata uygun olarak; yıpranmış ve dönüşümü gereken kent mekânlarında belli yöntemlerin izlenmesi suretiyle müdahale edilmesidir¹³.

1. Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmazların Bulunduğu Alanlarda Kentsel Dönüşümü Gerektiren Nedenler, Amaç ve Kapsam

Tarihi ve kültürel taşınmazların zamanla turizm amaçlı kullanımının ön plana çıkması ve fakat bu taşınmazların bulunduğu alanın yeterli altyapıya sahip olmaması ve yeterli planlamanın yapılmaması, tarihi kent merkezlerinde köhneleşmeye ve çöküntü bölgelerinin oluşmasına sebep olmuştur¹⁴. Öte yandan, korunmaya başlandıktan sonra da yapılar tek tek ele alınmış ve fakat yapının kent ve bölgelerle olan ilişkisi göz ardı

9 ÜSTÜN, Gül, **Kentsel Dönüşüm Hukuku**, On İki Levha Yayınları, İstanbul, 2014, s.103.

10 5366 sayılı Kanun’un amaç ve kapsamını belirleyen 1. maddesinde “yenileme ve dönüştürme” hedefine vurgu yapıldığı görülmektedir. 5366 sayılı Kanun md.1 “Bu Kanunun amacı, (...) yıpranan ve özelliğini kaybetmeye yüz tutmuş; kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurullarınca sit alanı olarak tescil ve ilan edilen bölgeler ile bu bölgelere ait koruma alanlarının, *bölgenin gelişimine uygun olarak yeniden inşa ve restore edilerek*, bu bölgelerde konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları *oluşturulması*, (...) *tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılmasıdır.*” (Tarafınca vurgulanmıştır.)

11 ÖZDEN, Pelin Pınar, “Kentsel Yenileme Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Rolü Üzerine Düşünceler ve İstanbul Örneği”, İstanbul Üniversitesi Siyasal Bilimler Fakültesi Dergisi, Sayı:23-24 (Ekim 2000-Mart 2001), s.257.

12 AYHAN, Fatma, “Kentsel Dönüşüm Kavramı ve Tarihsel Gelişimi”, **Kentsel Dönüşüm Hukuku**, (Ed. YASİN, Melikşah/ŞAHİN, Cenk), İstanbul Üniversitesi S.S.ONAR İdare Hukuku ve İlimleri Araştırma ve Uygulama Merkezi Yayınları, İstanbul, 2013, s.72.

13 Kentsel dönüşüm uygulamalarında kullanılan yöntemler canlandırma, yenileme, yeniden oluşum, sağlıklılaştırma soylulaştırma ve eski hale getirme olarak ifade edilebilir. Özellikle 5366 sayılı Kanun kapsamında 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 alanlarında gerçekleştirilen dönüşüm uygulamalarında sağlıklılaştırma, canlandırma ve yenileme yöntemlerine yer verildiği görülmektedir. Bkz. ÖZDEN, **2016**, s.182-183.

14 ÖZDEN, **2016**, s.106.

edilmiştir¹⁵. Bu nedenle bu gibi eserlerin bulunduğu bölgelerin yeniden canlandırılması, bakımsızlık ve korunamama halinin giderilmesi¹⁶ ve söz konusu kültürel ve tarihi eserlerin bulunduğu bölgelerin yeniden canlandırılması ve sağlıklılaştırılması amacıyla alan bazında kentsel dönüşüm uygulaması ihtiyacı doğmuştur¹⁷.

Kentsel dönüşüm uygulaması ile hedeflenenlerden birisi de kentlerin kültürel ve tarihi kimliklerinin korunması, canlandırılması, doğal yapısının korunması ve gelecek nesillere aktarılmasıdır¹⁸. Bu kapsamda 5366 sayılı Kanun ile söz konusu alanların daha fazla köhnemiş bir hale bürünmesinin önüne geçilmesi ve bu alanlara canlılık kazandırılması hedeflenmektedir¹⁹. Başka bir deyişle, 5366 sayılı Kanun çerçevesinde yapılacak kentsel dönüşüm uygulamalarında kentsel dokuların yenilenmesi ve geliştirilerek daha yaşanılabilir bir kentin yaratılmasının amaçlanmakta olduğu görülmektedir²⁰. Bununla birlikte, 5366 sayılı Kanun kapsamında tarihi ve kültürel alanlarda kentsel dönüşüm uygulaması yapılabilmesi mümkün olmakla beraber, münferit biçimde tarihi yapıların korunması bu projeler çerçevesinde olmayacaktır. Dolayısıyla burada alan bazında gerçekleştirilen uygulamaların varlığı söz konusudur²¹.

1982 Anayasası'nın (AY) 56. maddesinde herkesin sağlıklı ve dengeli bir çevrede yaşamasının bir hak olduğu belirtildikten sonra, çevreyi korumanın, çevrenin gelişmesini sağlamanın ve tahribini önlemenin hem devletin hem de vatandaşların bir ödevi olduğu belirtilmiş, bu sayede hak ve ödev arasındaki bütünsellik sağlanmıştır²². Kent mekânlarındaki tarihi ve kültürel varlıkların eskimesi, güvenlik açısından risk unsuru oluşturabileceği gibi, sağlıklı ve dengeli bir kentleşmenin sağlanması için bu yapıların

15 KELEŞ, 2015, s.103.

16 TANKUT, Gönül, "Kültür ve Tabiat Varlıkları", **I.Ulusal İdare Hukuku Kongresi 1-4 Mayıs 1990**, Üçüncü Kitap, Çeşitli İdare Hukuku Konuları, Danıştay Matbaası, Ankara, 1992, s.1154.

17 Belirtmek gerekirse, 5366 sayılı Kanun çerçevesinde -özellikle İstanbul'da- söz konusu ihtiyacın karşılanmasına yönelik olarak piyasa içinde dönüşümün zor olduğu birtakım konut bölgeleri, Sulukule Projesi, Süleymaniye Projesi, Tarlabası Projesi, Fener-Balat Projesi gibi dönüşüm projeleri üretilerek dönüştürülmektedir. Bkz. TÜRKÜN, Asuman/ÖKTEM UYSAL, Binnur/YAPICI, Mücella, "1980'ler Sonrasında İstanbul'da Kentsel Dönüşüm Mevzuat, Söylem, Aktörler ve Dönüşümün Hedefindeki Alanlar", **Mülk, Mahal, İnsan**, (Ed. TÜRKÜN, Asuman), İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları, İstanbul, 2014, s.103.

18 YASİN, "Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Hukuki Boyutu", **Türkiye Barolar Birliği Dergisi**, Sayı:60, 2005, s.116.

19 ÖZDEN, 2016, s.282.

20 5366 sayılı Kanun'un genel gerekçesine bakıldığında; "(...) kentin eskiyen dokularını ve yerleşim alanlarını, kültürel miras değerini koruma, koruma/kullanma dengesini sağlayarak sosyal donatı alanlarını büyütme ve sağlıklılaştırmak, (...) tarihi ve kültürel dokuyu geleceğe taşımak amacıyla restore ederek kullanmak, böylelikle kent merkez alanlarının sağlıklı bir şekilde iskan edilerek şehrin güvenliğini tehdit eden denetimsiz bölgeler olmaktan çıkarıp yenileştirmek ve günümüz gerekleri ne uygun olarak kullanılabilir hale getirmek amacıyla bu alanları "kentsel dönüşüm ve gelişim alanı" olarak ilan etmek ve bu alanlarda uygulama yapmaya imkan vermek gerekliliğinin ortaya çıktığı" ifade edilmiştir. (www.tbmm.gov.tr/d22/1/1-0984.pdf), Erişim T.04.05.2017. Bu konuda ayrıca bkz. ÜSTÜN, 2014, s.101.

21 YASİN, Melikşah, "Tarihi Mekanların Dönüştürülmesi Sürecinde Mahalli İdarelerin Rolü", **Legal Hukuk Dergisi**, Yıl:4, Sayı:45, 2006, s.2712.

22 KELEŞ, Ruşen/MENGİ, Ayşegül, **Kent Hukuku**, İmge Kitabevi, İstanbul, 2017, s.94.

bulunduğu alanların yenilenmesi gerekebilir²³. Dolayısıyla sağlıklı ve dengeli bir kentleşme formu oluşturmak için Devlet tarafından kent mekanlarındaki kültürel ve tarihi taşınmaz varlıklarının “korunması” ve buna yönelik “tedbirlerin alınması” gereklidir. Nitekim AY md.63'e göre Devlet, tarih, kültür ve tabiat varlıklarının ve değerlerinin korunmasını sağlar, bu amaçla destekleyici ve teşvik edici tedbirleri alır. Bu nedenle tarihsel çevrenin korunması hususu, Anayasanın Devlete yüklediği ödevlerden biridir²⁴. Bu kapsamda tarihi ve kültürel taşınmaz varlıklarının korunmasına yönelik kentsel dönüşüm uygulamalarında büyükşehir belediyeleri, büyükşehir belediyeleri sınırları içindeki ilçe ve ilk kademe belediyeleri, il, ilçe belediyeleri ve nüfusu 50.000'in üzerindeki belediyelerde ve bu belediyelerin yetki alanı dışında il özel idarelerince, yıpranan ve özelliğini kaybetmeye yüz tutmuş; kültür ve tabiat varlıklarını²⁵ koruma kurullarınca sit alanı olarak tescil ve ilan edilen bölgeler ile bu bölgelere ait koruma alanlarının, bölgenin gelişimine uygun olarak yeniden inşa ve restore edilerek, bu bölgelerde konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturulması, tabii afet risklerine karşı tedbirler alınması, tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılması amaçlanmaktadır.

5366 sayılı Kanun kapsamında yapılacak kentsel dönüşüm uygulaması bakımından tespit aşamasında; öncelikle, yıpranan ve özelliğini kaybetmeye başlayan bir sit alanı veya sit alanı olarak ilan edilen bölgeye ait bir koruma alanının varlığı gerekmektedir²⁶. Tespit işleminin hukuka aykırılığı ise, buna bağlı gerçekleştirilecek dönüşüm uygulamalarının hukuka aykırı olmasına sebebiyet verecektir. Bunun yanında Danıştay, 5366 sayı-

23 YASİN, 2005, s.109.

24 “Bu ifade biçimi, kamulaştırmak suretiyle, İdarenin mülkiyetine alarak korumanın, sistemimizde esas alınmadığını göstermektedir. Özel mülkiyette olan tarih, kültür ve tabiat varlıklarının sahipliğinin değişmesi ve kamu mülkiyetine girmesi, Anayasa gereği mutlaka gerçekleşmesi gereken bir husus değildir. Hatta tam tersine koruma amaçlı destekleme, teşvik, yardım ve muafiyet gibi kavramların Anayasa'nın bu maddesinde yer alma biçimi, Anayasa; bu niteliği taşıyan taşınır ve taşınmazların, eğer özel mülkiyette iseler, özel mülkiyette kalmasının esas alınmakta olduğu ve fakat kamu tarafından amaca uygunluğundan amaca uygunluğundan sağlanması için desteklenmesi görevinin de İdareye yüklendiğini göstermektedir.” GÜLAN, 2009, s.1957.

25 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu md.3/1 (a) “Kültür varlıkları; tarih öncesi ve tarihi devirlere ait bilim, kültür, din ve güzel sanatlarla ilgili bulunan veya tarih öncesi ya da tarihi devirlerde sosyal yaşama konu olmuş bilimsel ve kültürel açıdan özgün değer taşıyan yer üstünde, yer altında veya su altındaki bütün taşınır ve taşınmaz varlıklardır.” 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu md.3/1 (b) “Tabiat varlıkları; jeolojik devirlerle, tarih öncesi ve tarihi devirlere ait olup ender bulunmaları veya özellikleri ve güzellikleri bakımından korunması gerekli, yer üstünde, yer altında veya su altında bulunan değerlerdir.”

26 “Kısmen veya tamamen özel mülkiyete geçmiş olan taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının ve koruma alanlarının korunmasındaki kamu yararı, tarihi ve kültürel öneme sahip eserlerin sergilenerek tanıtılması, milli değerlerin korunarak gelecek nesillere bilgi aktarılması ve kültür turizmüne katkı sağlayarak ülke ekonomisine fayda getirmesidir. Sit alanının korunmasındaki kamu yararında ise alanın görsel bütünlüğüyle beraber ele alınarak tarih öncesinden günümüze gelen medeniyetlerin yaşadıkları çağın sosyal, ekonomik ve mimari özelliklerini yansıtan kent veya kent kalıntıları, kültür varlıklarının yoğun olarak görüldüğü ve önemli tarihi hadiselerin cereyan ettiği yerleri veya çevre, ekoloji veya jeoloji gibi bilim dallarında uzmanlaşan kişiler tarafından alanın tabiat güzelliğinin korunması gerektiğine dair bilimsel raporlar ışığında açıklanan mekânsal durumu ifade eder. Sonuç itibarıyla korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının bir değeri ifade ettiği, sit alanının ise arz üzerindeki statüsü ifade ettiği söylenebilir.” D6D. E.2014/7813, K.2015/4418, T.19.06.2015, (www.danistay.gov.tr/upload/guncelkarar/22_10_2015_025822.pdf), Erişim T.11.07.2016.

lı Kanun kapsamında yenileme alanı ilan edilecek yerlerde tespit işlemi yapılmadan önce yapılaşmanın var olması koşulunu da aramaktadır.

"Uyuşmazlık konusu olayda, mevcut hayvanat bahçesinin yaklaşık 29 ha alanı kapsadığı, yenileme alanı olarak ilan edilen alanın ise yaklaşık 217 ha büyüklükte bir alanı kapsadığı, davaya konu alanın metropoliten bir açık alan ve metropol içi tarımsal alan niteliği taşıdığı, söz konusu alanın içinde, 5366 sayılı Kanun ile getirilen amaçların gerçekleştirilebileceği yapı ve yapılar grubunun sadece alanın %13.3'ünü oluşturan (eski) hayvanat bahçesi alanında kaldığı, bu noktada, üzerinde yenilenecek (yıkılıp yeniden yapılacak) herhangi bir yapının bulunmadığı yaklaşık 188 hektarlık çok geniş bir alanın yenileme alanı olarak ilan edildiği anlaşılmaktadır. Yukarıda yer verilen Yasa hükümleri ile dosyada yer alan bilirkişi raporundaki tespitler bir arada değerlendirildiğinde, davaya konu karardan önce yapılaşmış olan mevcut hayvanat bahçesi arazisinin, yıpranmış ve özelliğini kaybetmeye yüz tutmuş olması nedeniyle, yenilenecek korunması ve yaşatılarak kullanılması amacıyla yenileme alanı olarak kabul edilmesinde, hukuka aykırı bir yön görülmemiştir. Ancak, davaya konu kararla yenileme alanı olarak ilan edilen, mevcut hayvanat bahçesi arazisi dışındaki arazilerin üzerinde yapı bulunmaması karşısında, söz konusu arazilerin 5366 sayılı Kanun kapsamında, yıpranan ve özelliğini kaybetmeye yüz tutmuş, yeniden inşa ve restore edilmesi gereken yerler olarak kabul edilmesi hukuken olanaklı olmadığı gibi, bu araziler üzerinde 5659 sayılı Kanunun Ek 1. maddesinde yapılmasına izin verilen inşai faaliyetler ile fiziki müdahaleleri aşacak biçimde inşaat faaliyetleri ile fiziki müdahalelere olanak tanıyan davaya konu kararda hukuka uyarlık bulunmamaktadır²⁷". Bu doğrultuda Danıştay, 5366 sayılı Kanunun md.1 hükmünde yer alan 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 alanlarını, "bölgenin gelişimine uygun olarak yeniden inşa ve restore edilmesi" ifadesinden hareketle daha önce yapılaşmanın var olduğu alanlar şeklinde yorumlamıştır. Belirtmek gerekirse 5366 sayılı Kanun'da ve 5366 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği'nde²⁸ "yeniden inşa ve restore etme"nin herhangi bir tanımı yapılmamıştır. Ancak, "yeniden" ve "restore" ifadelerinden hareketle kanun koyucunun daha önce üzerinde yapılaşma bulunan alanları hedef aldığı ifade edilebilir. Ne var ki, buradaki yeniden inşa ve restore etmek ifadesini "yıkıp yeniden yapmak" biçiminde dar yorumlamak gerekmektedir. Nitekim 5366 sayılı Kanun md.1 hükmünün devamında "bu bölgelerde konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturulması" hususunun da düzenlendiği görülmektedir. Bu bakımdan daha önce üzerinde yapılaşma bulunan bir alanın yenileme alanı olarak tespit edilmesi, kentsel dönüşüm uygulaması neticesinde o yerde yeniden yapılaşmanın kurulacağı anlamına gelmemektedir.

Bu kapsamda 5366 sayılı Kanun'da belirlenen amacın tarihi kent dokularını kapsayan kentsel dönüşüm projelerinin amaçları ile uyduğu görülmektedir. Dolayısıyla 5366 sayılı Kanun kapsamında gerçekleştirilecek dönüşüm uygulamalarında amaç

27 D14D. E.2012/10367, K.2015/5564, T.23.06.2015, (www.kazanci.com, Anılış: Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, Erişim T.25.10.2017.

28 RG.14.12.2005-26023.

bakımından asıl öğenin yıpranan tarihi kültürel ve taşınmaz varlıklarının bulunduğu alanlarda dönüşümün sağlanması olduğu ifade edilebilir. Bu doğrultuda 5366 sayılı Kanun kapsamında yapılan dönüşüm uygulamaları afet riski altındaki alanlarda gerçekleştirilen dönüşüm uygulamalarından veya kenti güzelleştirme amacı olan dönüşüm uygulamalarından ayrılmaktadır²⁹.

5366 sayılı Kanun çerçevesindeki kentsel dönüşüm uygulamaları ile söz konusu alanda büyükşehir olarak belirlenen şehirlerde büyükşehir belediyeleri ve ilçe belediyeleri, büyükşehir olmayan şehirlerde ise, il özel idaresi ve kademe belediyeleri tarafından; bölgenin gelişime uygun olarak yeniden inşa ve restorasyonun yapılması, bunun neticesinde; i. konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanı oluşturulması, ii. doğal afet riskine karşı tedbir alınması, iii. tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların korunması ve yaşatılarak kullanılması, hedeflenmektedir. 5366 sayılı Kanun kapsamındaki uygulamalarda tek amaç koruma kurullarınca ilan edilen alandaki tarihi ve kültürel taşınmazların korunması ile sınırlı değildir. Bunun yanı sıra bölgede ticaret, konut, kültürel ve sosyal donatı alanı yaratılması ve doğal afet riskine karşı tedbir alınması da söz konusu olmaktadır. Dolayısıyla 5366 sayılı Kanun çerçevesinde kentsel dönüşüm uygulaması etkisini, sadece tarihi ve kültürel taşınmazların fiziksel olarak korunmasında değil; aynı zamanda uygulamanın yapıldığı alanlarda sosyal birtakım değişiklikler yaratması bakımından da göstermektedir³⁰.

2. Yenileme Alanlarının Belirlenmesi ve Uygulama Süreci

5366 sayılı Kanun çerçevesinde kentsel dönüşüm uygulamalarında öncelikle yenileme alanlarının belirlenmesi gerekmektedir. Yenileme alanlarına yönelik olarak kentsel dönüşüm uygulamasının planlı ve hukuka uygun biçimde gerçekleştirilebilmesi için, söz konusu alanların yetkili idare tarafından tespiti gerekmektedir.

5366 sayılı Kanun çerçevesinde yenileme alanlarının tespitinde yetkili idarenin kim olduğu md.2'de düzenlenmiştir. Yenileme alanları; büyükşehir olmayan illerde, il özel idarelerince il genel meclisinin üye tam sayısının salt çoğunluğunun kararı ile belirlenir. 5366 sayılı Kanun kapsamında kentsel dönüşüm uygulaması belediyeler tarafından yürütülecek ise, belediye meclisinin üye tam sayısının salt çoğunluğu ile yenileme alanı belirlenebilecektir. Yenileme alanlarının belirlenmesinde 5366 sayılı Kanun md.2'de belirtilen karar alma yeter sayısına uyulmaması, söz konusu kararı şekil ve usul unsuru bakımından hukuka aykırı hale getirecektir. Şekil ve usul unsurundaki bu sakatlık esasa etkili olduğu için; kararın daha sonradan hukuka uygun hale getirilmesi mümkün değildir³¹. Bu nedenle, md.2'deki usule uygun alınmayan bir kararın, hukuka uygun bir şekilde yeniden alınarak, işlemin hukuka uygun biçimde yeniden tesisi gerekmektedir.

29 YILDIRIM, Turan/ÜSTÜN, Gül, "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun Düzenlemesi ve Değerlendirilmesi", **Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Cilt:8, Sayı:111-112, Kasım-Aralık 2013, s.259.

30 DİNÇER, İclal, "Türkiye'de 1980 Sonrası Yapısal Dönüşümün Mekânsal İzlerine Bir Örnek: Yenileme Alanları", **Mimarlık Dergisi**, Sayı:352, Mart-Nisan 2010, s.26.

31 DİOD. E.2007/6157, K.2007/2119, T.01.06.2011, (emsal.danistay.uyap.gov.tr, Anılış: Danıştay Bilgi Bankası), Erişim T.11.07.2016.

AY md.123/1'e göre, "İdare, kuruluş ve görevleriyle bir bütündür ve kanunla düzenlenir." Anayasa hükümleri ele alındığında bazı maddelerde "Devlet ve diğer kamu tüzelkişileri" ifadesinin yer aldığı görülmektedir³². AY md.123/2'ye göre, "İdarenin kuruluş ve görevleri, merkezden yönetim ve yerinden yönetim esaslarına dayanır". Bu kapsamda, merkezi idare olan Devlet tüzel kişiliğinin yanında bazı kamu tüzel kişilerinin de varlığı söz konusu olabilmektedir. Devlet tüzel kişiliğinden ayrı kamu tüzel kişiliğini haiz il özel idaresinde, il genel meclisince ve büyükşehirler dışındaki belediyelerde ise, belediye meclisince bu konuda alınan kararlar Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın teklifi ile Bakanlar Kurulu'na sunulur.

Merkezden yönetim ile yerinden yönetim kuruluşlarının AY md.123/1'de belirtilen idarenin bütünlüğü ilkesi çerçevesinde³³ görevlerini yerine getirebilmesi için bazı hukuki mekanizmalar geliştirilmiştir. AY md.127/5'e göre, "Merkezî idare, mahallî idareler üzerinde, mahallî hizmetlerin idarenin bütünlüğü ilkesine uygun şekilde yürütülmesi, kamu görevlerinde birliğin sağlanması, toplum yararının korunması ve mahallî ihtiyaçların gereği gibi karşılanması amacıyla, kanunda belirtilen esas ve usuller dairesinde idarî vesayet yetkisine sahiptir." 5366 sayılı Kanunun 2. maddesi çerçevesinde büyükşehir olmayan belediye ve il özel idarelerinin almış olduğu kararlar Çevre ve Şehircilik Bakanlığı teklifi ile Bakanlar Kurulu'na gönderilecek; bunu müteakip Bakanlar Kurulu'nca projenin uygulanıp uygulanmamasına üç ay içinde karar verilecektir. Düzenlemeden hareketle, kamu tüzelkişiliği haiz belediyeler ve il özel idareleri, yetkili organlarınca almış oldukları kararı tek başına yürürlüğe koyamamaktadır. Bu nedenle Bakanlar Kurulunun 5366 sayılı Kanun muvacehesinde mezkûr alanda projenin uygulanmasına yönelik vereceği onay, vesayet yetkisinin bir tezahürü olarak nitelendirilebilir³⁴.

5366 sayılı Kanun md.3'te uygulamanın Toplu Konut İdaresi ile ortak uygulama biçiminde de yaptırılabilmesi düzenlenmiştir. 5366 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği md.4/1 (o) bendine göre, "ortak uygulama; birden fazla il özel idaresi ve/veya belediye tarafından yapılan uygulamayı" ifade eder. Mezkûr düzenlemede sadece il özel idaresi ve belediye teşkilatı zikredilmiştir. Ne var ki, 5366 sayılı Kanun md.3'te TOKİ ile de ortak

32 AY md.29/4 "Sürelî yayınlar, Devletin ve diğer kamu tüzelkişilerinin veya bunlara bağlı kurumların araç ve imkânlarından eşitlik esasına göre yararlanır." AY md.47/3 "Devletin, kamu iktisadî teşebbüslerinin ve diğer kamu tüzelkişilerinin mülkiyetinde bulunan işletme ve varlıkların özelleştirilmesine ilişkin esas ve usuller kanunla gösterilir." AY md.47/4 "Devlet, kamu iktisadî teşebbüsleri ve diğer kamu tüzelkişileri tarafından yürütülen yatırım ve hizmetlerden hangilerinin özel hukuk sözleşmeleri ile gerçek veya tüzelkişilere yaptırılabilmesi veya devredilebileceği kanunla belirlenir." AY md.128/1 "Devletin, kamu iktisadî teşebbüsleri ve diğer kamu tüzelkişilerinin genel idare esaslarına göre yürütmekle yükümlü oldukları kamu hizmetlerinin gerektirdiği asfî ve sürekli görevler, memurlar ve diğer kamu görevlileri eliyle görülür." (altı tarafımca çizilmiştir.)

33 AYM. E.2013/19, K.2013/100, T.12.09.2013, RG.18.09.2014-29123.

34 5366 sayılı Kanun md.2/1 c.son uyarınca büyükşehirlerde ise, ilçe belediye meclislerince alınan kararlar büyükşehir belediye meclisince onaylanmakta ve onaylanan bu kararlar Çevre ve Şehircilik Bakanlığının teklifi ile Bakanlar Kuruluna sunulmaktadır. Dolayısıyla il özel idareleri ve büyükşehir sınırları içerisinde olmayan ilçe belediyelerinden farklı olarak, burada önceden "onaylama" işleminin varlığı söz konusudur. Bunun yanında her ne kadar projeler, büyükşehir belediye meclisince daha önceden onaylanacaksa da icrailliğini ancak Bakanlar Kurulu'na sunulduktan ve Bakanlar Kurulunca kabul edildikten sonra kazanabilecektir.

uygulama yapılabilceği belirtildiğinden; idarenin kanuniliği ilkesi³⁵ gereği ortak uygulama, TOKİ ile söz konusu idareler arasında gerçekleştirilebilecektir. 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu³⁶ ek md.1 uyarınca Toplu Konut İdaresi Başkanlığı kamu tüzelkişiliğini haizdir. Bu nedenle, 5366 sayılı Kanun'da hâlihazırda kamu kurum ve kuruluşlarına da uygulamanın yaptırılabilceği söz edildiğinden; ayrıca Toplu Konut İdaresi'ne uygulamanın yaptırılabilceğinin belirtilmesi isabetsizdir.

Bakanlar Kurulu tarafından yenileme alanı olarak kabul edilen yerlerde, 5366 sayılı Kanun kapsamında kentsel dönüşüm uygulaması etaplar halinde yürütülebilir. Bakanlar Kurulunca, kentsel dönüşüm uygulamasının etaplar halinde uygulanması kararlaştırılmışsa, belediye veya il özel idareleri tarafından etap proje ve programlarının oluşturulması gereklidir. Etap proje ve programları, meclis üye tam sayısının salt çoğunluğunun kararı ve belediyelerde belediye başkanının, il özel idarelerinde valinin onayı ile uygulamaya konulur. Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliği'nde de düzenlendiği üzere; büyükşehir belediyeleri, ilçe belediyeleri veya il özel idareleri tarafından sunulan tekliflerin Bakanlar Kurulu'nca kabul edilmesi halinde söz konusu bölge yenileme alanı olarak tespit edilecektir. Her ne kadar yenileme alanının tespiti hususu Bakanlar Kurulu'nun yetkisi kapsamında ise de uygulama sürecinde mahalli idarelerin "genel yetkili idareler" olduğu görülmektedir³⁷. Dolayısıyla 5366 sayılı Kanun bakımından 6306 sayılı Kanun'dan farklı biçimde mahalli idarelere daha çok yetki verildiği görülmektedir.

Yetkili idare tarafından belirlenen yenileme alanı sınırları içindeki tüm taşınmazlar, belediyece ve il özel idaresince hazırlanacak yenileme projelerinin kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurulunca karara bağlanmasını müteakip bu Kanuna göre yapılacak yenileme projesi hükümlerine tâbi olurlar. İdare, dönüşüm faaliyetlerinde olduğu üzere kamu ihtiyaçlarını tatmin etmek maksadıyla tek yanlı işlemler tesis etmektedir. İdarenin dışı vurduğu bu irade açıklaması neticesinde aynı zamanda üçüncü kişiler veya malların statülerinde bir değişiklik olmakta ve bu bağlamda tek yanlı idari işlemler ile bir "statüler hukuku" yaratılmış olmaktadır³⁸. Dolayısıyla idare tarafından belirli bir alanın yenileme alanı olarak ilan edilmesi neticesinde alanın statüsü ile birlikte bu alan sınırları içerisindeki taşınmazların da tabi olacağı hükümler de değişmektedir. İdare hukuku teorisi bakımından, önceden soyut, objektif olarak belirlenmiş kuralların uygulanması neticesinde bir kişinin veya malın hukuki statüsünü değiştiren bu idari işlemlere birel-koşul işlem denilmektedir³⁹. Bu kapsamda dönüşüm uygulaması bakımından yetkili belediye veya il özel idaresince yenileme alanının belirlenmesi birel-koşul işlem niteliğinde olup,

35 AYM. E.2005/68, K.2008/102, T.02.05.2008, RG.20.11.2008-27060.

36 RG.17.03.1984-18344.

37 ÜNAL, Yücel, **Türk Şehir Planlama ve İmar Mevzuatının Kentsel Dönüşüm ve Deprem Ağırlıklı İncelenmesi**, Yetkin Yayınevi, Ankara, 2008, s.144.

38 ERKUT, Celal, İptal Davasının Konusu Oluşturması Bakımından İdari İşlemin Kimliği, Danıştay Yayınları, İstanbul, 1990, s.13.

39 YAYLA, Yıldızhan, İdare Hukuku, Beta Yayınları, İstanbul, 2009, s.115.

hazırlanan yenileme projelerinin kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurulunca karara bağlanmasını müteakip alanda bulunan taşınmazlar, bu Kanuna göre yapılacak yenileme projesi hükümlerine tâbi olacaklardır.

Yenileme alanlarının belirlenmesi neticesinde, söz konusu alan içinde kalan kamu malları bakımından da bazı yükümlülükler doğmaktadır. Öyle ki, 5366 sayılı Kanun md.4/6 uyarınca yenileme alanlarında bulunan Hazineye ait taşınmazlar⁴⁰ ile kamu hizmetine tahsis edilmiş mallar, ön izin verilmiş veya üzerinde irtifak hakkı tesis edilmiş olanlar, 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu kapsamında bulunan yerler ile sivil ve askeri hava alanları ve mania plânları kapsamında kalan yerler hariç olmak üzere, Maliye Bakanlığının teklifi üzerine Bakanlar Kurulu kararı alınarak ilgili belediye veya il özel idaresine devredilmektedir. Öte yandan, diğer kamu tüzelkişilerinin yenileme alanlarında kalan taşınmazları yönünden Kamulaştırma Kanunu md.30 kapsamında uygulamaya gidilebilmesi ve bu yolla idareler arası mal devri usulünün işletebilmesi mümkündür⁴¹. Bu doğrultuda mahalli idareler bu taşınmazları, yenileme alanlarında gerçekleştirdikleri uygulamalar kapsamına dahil edebileceklerdir. Söz konusu alandaki kamu mallarının kullanılması özellikle uygulamanın devamının sağlanması veya daha geniş bir ölçekte uygulama tesis edilebilmesi bakımından yararlı olabilir. Ancak belirtilecek olursa, kamu mallarının dönüşüm uygulaması yerine rant maksadıyla kullanılması hukuka aykırı olacaktır⁴². Nitekim bu ihtimalde idarenin tesis ettiği faaliyet kamu yararına yönelik olmadığı gibi, belli durumlarda yetki saptırmasının da varlığı gündeme gelebilir⁴³. Dolayısıyla ilgili belediye veya il özel idaresine devredilen taşınmazların uygulama kapsamında amaç doğrultusunda kullanılması gerekir. Bu çerçevede 5366 sayılı Kanun'da söz konusu taşınmazların devir amacına uygun olarak kullanılmaması hususu düzenlenmiştir. Devir tarihinden itibaren beş yıl içinde devir amacına uygun kullanılmayan taşınmazlar, bedelsiz olarak resen Hazine adına tescil edilir. Bu kapsamda örneğin yenileme alanı ilan edilmesi sonucu ilgili belediyeye devredilen bir taşınmazın devir tarihinden itibaren beş yıl süre içinde amacına uygun kullanılmaması suretiyle Hazine adına tekrar tescili söz konusu olabilecektir.

Bununla birlikte dönüşüm uygulamaları sonucunda bazı kent mekânları kültürel kimliğini yavaş yavaş yitirmekte ve kanunun belirli bazı maddelerinin yanlış yorumlanması sonucu amaca uygun olmayan uygulamalar tesis edilmektedir⁴⁴. Bu nedenle uygulama sonucu doğabilecek olumsuz sonuçların önüne geçmek için; 5366 sayılı Kanun çerçevesinde kentsel dönüşüm uygulaması sürecinde yenileme alanı ilan edilen

40 Düzenlemede yer alan "Hazineye ait taşınmazlar" ifadesi bakımından söz konusu taşınmaz, Hazinenin özel malı olabileceği gibi bir kamu malı da olabilir. Ne var ki, 5366 sayılı Kanun bu konuda herhangi bir ayırım yapmamış ve yenileme alanında bulunan Hazineye ait taşınmazların tamamının uygulama kapsamında ilgili belediye veya il özel idaresine devrini öngörmüştür.

41 YASİN, 2006, s.2715.

42 GERAY, Cevat, "Dönüşüm Yasasının Çözülmesi", **Akademik Yaşının 55. Yılı Onuruna Rona Aybay'a Armağan, Legal Hukuk Dergisi (Özel Sayı)**, 2. Cilt, İstanbul, 2014, s.2598.

43 DÜNDAR, Erol, "Maksat Denetimi", **Danıştay Dergisi**, Sayı:12-13, Ankara, 1974, s.53.

44 GÜLAN, 2009, s.1955.

bölgedeki taşınmazlar bakımından hak sahibi olan kişilerin bu konu hakkında bilgilendirilmesi ve katılımının sağlanması gerekmektedir⁴⁵. Belirtmek gerekir ki, bilgilendirme yükümlülüğü uygulama projesinin hazırlık aşamasına olduğu gibi sonraki aşamalarına da etkilidir⁴⁶. Yenileme alanı ilan edilmesi sonucu taşınmazların tabi olduğu hükümler değişeceğinden işlemin muhataplarının bu konu hakkında etkin katılımının sağlanarak, bireylere yazılı bilgilendirilmenin yapılması gerekmektedir⁴⁷. Aksi takdirde, yani işlemin muhataplara bildirilmemesi durumunda, kişiler bakımından hak arama hürriyetinin tam ve layıkıyla kullanılması engelleneceğinden; idarenin işleminden dolayı ilgililerin mağduriyet yaşamaları söz konusu olabilecektir⁴⁸.

Devlet, Anayasa'nın 63. maddesinin birinci fıkrasında belirtilen tabiat varlıklarının ve değerlerinin korunmasını sağlama⁴⁹ ve bu amaçla destekleyici ve teşvik edici tedbirleri alma ödevini sahip olduğu idare teşkilatı vasıtasıyla yerine getirecektir. Bu doğrultuda 4848 sayılı Kanun ile Kültür ve Turizm Bakanlığı'na⁵⁰, 5393 sayılı Kanun ile de belediyelere görev ve yetki verilmiştir⁵¹. Kültürel ve tarihi taşınmaz varlıklarının korunması hususunda çeşitli kanunlarda idarelere yetki verildiği görülmekteyse de burada amaçlanan kültürel ve taşınmaz varlığının bulunduğu alanların yenilenmesi değildir. Başka bir deyişle, 5366 sayılı Kanun hariç tutulacak olursa, ilgili kanunlarda düzenlenen hususlar kültürel ve tarihi taşınmazların tekil anlamda korunmasını amaçlamakta ve fakat bulunduğu alanla birlikte bir dönüşüm yaratmayı hedef tutmamaktadır. 5366 sayılı Kanun çerçevesinde ise sit alanı ilan edilerek alansal bazda korunmasına karar verilen bölgelerde ortaya çıkan fizikî, sosyal ve ekonomik olumsuzlukların giderilmesi ve tarihi ve kültürel taşınmazların korunması amacıyla idareye bazı yetkiler verilmiştir⁵². Bu doğ-

45 Nitekim 5366 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği md.7/1 uyarınca yetkili idareler tarafından yenileme alanı içinde kalan mülk sahiplerini veya bölge halkını uygulama konusunda bilgilendirmek üzere toplantılar yapılarak görüşleri alınır ve bunların katılımı sağlanır.

46 HALL, Peter, **Urban and Regional Planning**, Routledge, London and New York, 2002, s.221.

47 Yenileme alanlarında gerçekleştirilecek uygulamalar bakımından söz konusu bilgilendirme ve katılım sağlanmaksızın projelerin hazırlanmasının, işlemi şekil ve usul unsuru yönünden hukuka aykırı hale getireceği yönünde; bkz. YASİN, **2006**, s.2714.

48 AYANOĞLU, Taner, **Bireysel İdari İşlemlere Karşı Dava Açma Süresinin Başlangıcı**, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2017, s.5.

49 Belirtmek gerekirse, 2863 sayılı Kanun md.5 çerçevesinde ister Devlet ister diğer kamu tüzelkişilerine ait olsun, isterse özel hukuk hükümlerine tabi gerçek ve tüzelkişilerin mülkiyetinde bulunsun varlığı bilinen veya ileride meydana çıkacak olan korunması gerekli taşınır ve taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları Devlet malı niteliğindedir. Dolayısıyla Devletin söz konusu mallar üzerinde aynı hak sahibi olması bakımından da ayrıca korunmanın sağlandığı söylenebilir. Ayrıca bkz. GÜRAN, Sait, "Anayasa ve İdare Hukukundan Kesitler IV", **Milletlerarası Hukuk ve Milletlerarası Özel Hukuk Bülteni**, Yıl:22, 2002, s.295.

50 4848 sayılı Kültür ve Turizm Bakanlığı Teşkilât ve Görevleri Hakkında Kanun md.2 "Kültür ve Turizm Bakanlığının görevleri şunlardır: (...) c) Tarihi ve kültürel varlıkları korumak."

51 5393 sayılı Belediye Kanunu md.14/1 "Belediye, mahallî müşterek nitelikte olmak şartıyla; b) (...) kültür ve tabiat varlıkları ile tarihi dokunun ve kent tarihi bakımından önem taşıyan mekânların ve işlevlerinin korunmasını sağlayabilir; bu amaçla bakım ve onarımını yapabilir, korunması mümkün olmayanları aslına uygun olarak yeniden inşa edebilir."

52 ÖZDEN, **2016**, s.281.

rultuda kültür ve tabiat varlıklarının korunması hususunda farklı bir statü tanımlanmış ve belirlenen sit alanlarında yenileme alanı çerçevesinde uygulamalar geliştirilmiştir⁵³.

Kent mekânlarında bulunan tarihi alanların yalnızca dış görünüşleriyle korunması değil; çağdaş yaşamla bütünleşerek yapılacak faaliyetler neticesinde canlı tutulması hedeflendiğinden yerel yönetimlere büyük görev düşmektedir⁵⁴. Bu bakımdan uygulama aşamasında büyükşehir belediyelerinin yetkili olması kaidedir. Bununla birlikte yenileme alanında uygulamanın başlatılmaması halinde sürecin nasıl işleyeceği hususunda yetkili idarenin kim olduğu ise md.3/2'de belirlenmiştir. Buna göre; büyükşehirlerde, büyükşehir belediyeleri tarafından başlatılmayan uygulamalar, ilçe ve ilk kademe belediyelerince tek başına veya müşterek olarak yapılır veya yaptırılır⁵⁵. Yetkili idarece tesis edilen uygulamalarda tahliye vb. işlemler öncelikle yapılan anlaşma çerçevesinde maliklerce gerçekleştirilir. Ancak, maliklerin uygulama işlemlerini gerçekleştirmemesi durumunda uygulama bakımından yetkili idare söz konusu işlemleri resen yapar veya yaptırır. Burada bireylerin temel hak ve hürriyetlerinden olan mülkiyet hakkına bir müdahalenin varlığı söz konusudur⁵⁶. İdarenin bu faaliyeti kolluk faaliyeti çerçevesinde ve usul olarak resen icra usulü biçiminde değerlendirilebilir. Doğrudan uygulama olarak da ifade edilen⁵⁷ resen icra usulüne göre idarenin yazılı veya sözlü bildirim üzerine pasif bir direnişin varlığı halinde; idare kendiliğinden bildirim konusu işlemi kamu gücüne dayanarak yapabilir⁵⁸. Aktif bir direnişin varlığı halinde ise, bunu etkisiz kılmak için idarece cebri icra usulüne başvurulacaktır. Bu bakımdan yenileme alanlarında yapılacak dönüşüm uygulamalarında tahliye ve yıkımın maliklerce anlaşma çerçevesinde yapılmaması halinde idarece resen icra usulü çerçevesinde⁵⁹ kolluk faaliyetinde bulunularak, maliklerin mülkiyet haklarına müdahale edilebilmesi ve masrafların ilgili maliklerden tahsil etmesi söz konusu olabilecektir.

Bununla birlikte, 5366 sayılı Kanunun md.3/1 ve md.3/3 düzenlemeleri beraber okunduğunda; yenileme alanı içerisindeki yapı sahiplerince de belli koşulların varlığı halinde uygulama tesis edilebilir. Bu koşullar: yenileme alanı olarak tespit edilen alan içerisinde kişinin kendi parseli ve yapısının bulunması, yapı parsellerindeki uygulamalarda kendi parseli ve yapısı aynen korunarak yenilenecek yapının varlığı, yetkili idare

53 GÜLAN, 2009, s.1955.

54 AHUNBAY, Zeynep, "Kentsel Korumada Temel İlkeler ve Fener-Balat", **Neoliberal Kent Politikaları ve Fener-Balat-Ayvansaray Bir Koruma Mücadelesinin Öyküsü**, (Ed. AHUNBAY, Zeynep/DİNÇER, İclal/ŞAHİN, Çiğdem), Türkiye İş Bankası Kültür Yayınları, İstanbul, 2016, s.4.

55 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu md.7 başlığı, "Büyükşehir, ilçe ve ilk kademe belediyelerinin görev ve sorumlulukları" iken, 6360 sayılı Kanun md.7 ile değiştirilmiş ve "Büyükşehir ve ilçe belediyelerinin görev ve sorumlulukları" olarak düzenlenmiştir. Bu kapsamda büyükşehir belediyeleri içinde ilçe belediyelerinden gayri ilçe kademe belediyesinin yetkisinin varlığı söz konusu değildir. Dolayısıyla büyükşehir sınırları içerisinde büyükşehir belediyesinin başlamadığı bir uygulamayı ilk kademe belediyesinin yapması düşünülemez.

56 ÖRÜCÜ, Esin, **Taşınmaz Mülkiyetine Bir Kamu Hukuku Yaklaşımı Mülkiyet Hakkının Sınırlandırılması**, Sulhi Garan Matbaası, İstanbul, 1976, s.31.

57 DURAN, Lütfi, İdare Hukuku Ders Notları, Fakülte Matbaası, 1982, s.273.

58 D14D. E.2012/6161, K.2013/8542, T.27.11.2013, Danıştay Bilgi Bankası), Erişim T.11.07.2016.

59 ÖZAY, İl Han, **Günüşiğinde Yönetim**, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2004, s.741.

tarafından kabul edilen projeye bağlı kalınması neticesinde projenin bütünlüğünü bozulmayacak olması, söz konusu parsel ve yapının kentsel dönüşüm uygulamasını gerçekleştirecek belediye veya il özel idaresinin belirleyeceği amaçta kullanılması olarak ifade edilebilir. Bu koşulların tamamının bir arada gerçekleşmesi halinde uygulama, parsel sahibi tarafından da gerçekleştirilebilecektir⁶⁰. Bu ihtimalde yapı parseli sahibince uygulamanın projeye eş zamanlı olarak başlatılması ve tamamlanması gerekmektedir. Kentsel dönüşüm uygulamasında bütünlüğün sağlanması açısından uygulamanın proje ile eş zamanlı olarak başlatılması elzemdir.

3. Yenileme Alanında İdarece Proje ve İmar Planlarının Hazırlanması

Kentsel dönüşüm uygulamaları bakımından planlama süreci büyük önem arz etmekte olup, bu çerçevede idarece geleceğe yönelik biçimde belirli hedeflere ulaşmak amacıyla sistemli bir eylem dizgesi oluşturulmaktadır⁶¹. Oluşturulan bu eylem dizgesi doğrultusunda planlama süreci ile ilgili olarak hazırlanan projelerde mekânsal birimlerin sorunların belirleyip, bu sorunların çözümüne yönelik biçimde hareket edilmelidir. Özellikle kapsamlı planlama yaklaşımıyla birlikte⁶², dönüşüm uygulaması çerçevesinde yenileme alanlarının sağlıklılaştırılması ve yenilenerek kullanılması sağlanmış olacaktır. Gerçekten yenileme alanlarında yer alan yıpranan kültürel tarihi ve taşınmaz varlıkların yeniden inşasında eski eserin özgünlüğünün korunması bakımından ilgili projelerin hazırlanması ve bu doğrultuda örnek alınacak bilgi ve belgelerin bulunması önem arz etmektedir⁶³. Özellikle söz konusu niteliği haiz taşınmazların tahrip olması veya bunların yıkılarak yeniden yapılması durumlarında; mevcut belgelerden yararlanmak suretiyle yeniden inşa edilen yapının durum tespitinin yapılması⁶⁴ ve projenin de bu doğrultuda hazırlanması gerekmektedir.

5366 sayılı Kanun'un amacı doğrultusunda söz konusu bölgelerin yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılması çerçevesinde uygulamanın ne şekilde gerçekleştirileceği hususu düzenlenmiş ve yenileme alanlarında koruma kurulunun onayı ile kabul edilecek yenileme avan projelerinin⁶⁵ hazırlanması öngörülmüştür. Bu kapsamda yenileme alanlarının belirlenmesi ile ilgili hazırlık aşaması sürecinde, projenin veya

60 GÜLAN, 2009, s.1959.

61 ERSOY, Melih, "Planlama Kuramına Giriş", **Kentsel Planlama Kuramları** (Der. ERSOY, Melih), İmge Kitabevi, Ankara, 2016, s.10.

62 Kapsamlı planlama yaklaşımı, pozitivist bir bakış açısıyla toplumsal ilişkilerin ve mekânsal yapıların bilimsel teknikler kullanılarak analiz edilmesini ve bu çerçevede sorunların ve bunlara yönelik çözüm önerilerinin belirlendiği yaklaşım biçimi olarak ifade edilebilir. Bkz. ŞENGÜL, H. Tarık, "Planlama Paradigmalarının Dönüşümü Üzerine Bir Değerlendirme", **Kentsel Planlama Kuramları**, (Der. ERSOY, Melih), İmge Kitabevi, 2016, s.65.

63 BERK, Kahraman, "Türkiye'de Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının Hukuki Rejimi ile Uygulama Sorunları", **Milletlerarası Hukuk ve Milletlerarası Özel Hukuk Bülteni**, Cilt:19, Sayı:1-2, 2000 (Prof. Dr. Aysel Çelikel'e Armağan), s.198.

64 D6D. E.1985/468, K.1985/1134, T.25.09.1985, aktaran BERK, 2000, s.198.

65 5366 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği md.4/1 (g) "Yenileme avan projesi: Yenileme uygulama projelerine esas teşkil edecek, Kanunun 2 nci maddesi uyarınca kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurulunca karara bağlanan, mimari avan proje ile statik, tesisat, elektrik, ulaşım ve alt yapı ön raporlarını, (...) ifade eder."

uygulama planının tamamlanması gerekmektedir. Bu işlem, uygulamayı yürütecek olan büyükşehir belediyeleri veya il özel idarelerince gerçekleştirilebileceği gibi, kamu kurum ve kuruluşlarınca veya gözetim ve denetimleri altında özel kişilerce de yerine getirilebilir. Dolayısıyla yenileme alanlarında, hazırlanan veya hazırlatılan yenileme projeleri çerçevesinde ilgili idarece dönüşüm uygulaması tesis edilecektir.

Yenileme alanı olarak ilan edilen bölgelerde, söz konusu kararın amaçları doğrultusunda yeni projeler yapılarak uygulama aşamasına geçilecektir. 5366 sayılı Kanun çerçevesinde kentsel dönüşüm uygulamalarında, sürecin başlangıcında uygulamanın amacına yönelik olarak projeler hazırlanacaktır. Yenileme projelerinde temel amaç, bölgede sosyal, fiziksel ve kapsamlı bir onarım gerçekleştirilmesidir⁶⁶. Yenileme projelerinin uygulanmasıyla birlikte fiziksel dönüşümün yanı sıra ekonomik ve sosyal yapının da dönüştürülmesi dolaylı biçimde söz konusu olmaktadır. Örneğin Neslişah ve Hatice Sultan Mahalleleri⁶⁷, Süleymaniye Bölgesi⁶⁸, Tarlaabaşı Bölgesi⁶⁹ ve Fener-Balat-Ayvansaray'da⁷⁰ gerçekleştirilen kentsel yenileme uygulamaları neticesinde alanın fiziksel dönüşümünün yanında sosyal ve ekonomik açıdan da bir dönüşüm gerçekleşmiştir⁷¹. Belirmek gerekirse, yenileme alanlarında yaşam çevresinin bütünlüğü iç mekânların korunmasıyla sürdürülebilir⁷². Dolayısıyla yenileme alanlarında gerçekleştirilecek uygulamalar bakımından bölgenin fiziksel özellikleri yanında sosyal ve ekonomik özellikleri de göz önünde bulundurulmak suretiyle hareket edilmelidir.

66 ŞİŞMANYAZICI, Begüm/YILDIZ TURGUT, Hülya, "Tarihî Kentsel Alanlarda Toplumsal ve Mekânsal Yeniden Yapılanma: Fener ve Balat Örneği", **Mimarlık Dergisi**, Sayı:352, Mart-Nisan 2010, s.31.

67 Neslişah ve Hatice Sultan Mahalleleri (Sulukule) Kentsel Yenileme Projesi hakkında bkz. BAŞTÜRK, Fethiye Nur, "Sulukule Kentsel Dönüşüm Projesi", **Kentsel Dönüşüm Hukuku** (Ed. YASİN, Melikşah/ŞAHİN, Cenk), İstanbul Üniversitesi S.S.ONAR İdare Hukuku ve İlimleri Araştırma ve Uygulama Merkezi Yayınları, İstanbul, 2013, s.285 vd; ÜSTÜN, 2014, s.193.

68 Dinçer, tarihî miras alanı ve Kapalıçarşı bölgesinin merkezdeki en büyük yenileme alanı olduğunu ifade etmektedir. DİNÇER, 2010, s.26. Süleymaniye Bölgesi Yenileme Alanı Projesi hakkında ayrıca bkz. ÜSTÜN, 2014, s.195.

69 Tarlaabaşı Kentsel Yenileme Projesi kapsamında; Tarlaabaşı'nın çok boyutlu sorunlarına sosyal, ekonomik ve fiziksel durumu "bütünlüklük" bir biçimde ele alan "kentsel yeniden canlandırma" hedefiyle çözüm aramak gerektiği yönünde bkz. AKIN, Nur, "Bir Sergi Üzerine Görüşler Tarlaabaşı Geleceğini Paylaşıyor", **Mimarist Dergisi**, Sayı:3, 2008, s.14. Ayrıca bkz. TÜRKÜN, Asuman, "İstanbul'un Tarihi Bölgelerinde Kentsel Dönüşüm: Tarlaabaşı ve Fener-Balat-Ayvansaray Örnekleri", **Neoliberal Kent Politikaları ve Fener-Balat-Ayvansaray Bir Koruma Mücadelesinin Öyküsü**, (Ed. AHUNBAY, Zeynep/DİNÇER, İclal/ŞAHİN, Çiğdem), Türkiye İş Bankası Kültür Yayınları, İstanbul, 2016, s.148 vd.

70 2009 yılında Fatih Belediyesi (İstanbul) tarafından yenileme alanı ilan edilen Fener-Balat-Ayvansaray bölgesinde gerçekleştirilen kentsel dönüşüm uygulamalarının soylulaştırma kavramı ile birlikte değerlendirilmesi hakkında bkz. ŞENTÜRK, Murat, "Yenilemeye Karşı Sıhıleştirme: Fener-Balat-Ayvansaray'da Kentsel Müdahalelere Yaklaşımlar", **Sosyoloji Dergisi**, Dizi:3, Sayı:22, 2011, s.403 vd.

71 Yılmaz'ın belirttiği üzere, İstanbul'daki Sulukule, Tarlaabaşı, Fener-Balat gibi dönüşüm projeleri daha çok yıpranan tarihi ve kültürel dokuların korunması ve yenilenmesine yönelik iken, Ankara'da bu projeler gecekonduların dönüşürülerek kentleşmeye katılımlarını sağlamaya yönelik projeler olarak ortaya çıkmıştır. YILMAZ, Nurcan, "Portakal Çiçeği Vadisi ve Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi", **Kentsel Dönüşüm Hukuku** (Ed. YASİN, Melikşah/ŞAHİN, Cenk), İstanbul Üniversitesi S.S.ONAR İdare Hukuku ve İlimleri Araştırma ve Uygulama Merkezi Yayınları, İstanbul, 2013, s.263.

72 AHUNBAY, 2016, s.11.

Bu doğrultuda hazırlanacak projelerin oturanların durumunu, malikler ve kiracılar bakımından ortaya çıkaracağı etkileri de içerir biçimde olması gerekmektedir. Nitekim yenileme alanı olarak tespit edilen bölgelerin yapılaşma, düzen koşulları, bölgenin dokusu ve benzeri özellikleri nedeniyle koruma altında bulunan bölgeler olduğu dikkate alındığında; uygulanacak kentsel dönüşüm sürecinde tehlikeli birtakım sonuçların doğması söz konusu olabilecektir⁷³. Gerçekten 5366 sayılı Kanun dar gelirli bireylerin konut gereksinimlerini gidermek amacıyla çıkarılmamıştır⁷⁴. Bu nedenle idarece tesis edilen dönüşüm uygulamaları neticesinde dar gelirli bireylerin buldukları yerden uzaklaştırılması gibi durumlar ortaya çıkabilmektedir⁷⁵. Soylulaştırma olarak adlandırılan bu süreç, konutların el değiştirilerek restore edilmesi ve mahallelerin yapısal kompozisyonlarının değişmesiyle birlikte yerinden edilmeleri ifade etmekte olup, bu anlamda önemli konut dönüşümlerinin bir örneğini teşkil etmektedir⁷⁶. Bu doğrultuda söz konusu alanların özgün yapısının bozulmaması için; 5366 sayılı Kanun kapsamında yapılacak dönüşüm uygulamaları bakımından yenileme alanlarının sosyal yapısı, bölgenin kendine özgü nitelikleri değerlendirilmek suretiyle planlama yapılmalıdır⁷⁷. Özellikle, belirli bir doku oluşturan alanların özelliklerini yitirmeksizin dönüşümünü sağlamak ve bireyler açısından doğabilecek olumsuz sonuçların önüne geçebilmek için; hazırlanacak projelerde *alanın kendisine özgü nitelikleri* göz önünde bulundurulmalı ve uygulama sürecinde hazırlanan projeler çerçevesinde hareket edilmelidir. Dolayısıyla 5366 sayılı Kanun kapsamında kentsel dönüşüm uygulaması gerçekleştirilirken; mevcut kent dokusunun korunması ve planlı şekilde işleyişin sağlanması bakımından yenileme projelerinin hukuka uygun bir şekilde ve uygulamanın tüm aşamalarını içerir vaziyette olması gerekmektedir⁷⁸.

5366 sayılı Kanun md.3/9'da yenileme projelerinin nelerden oluştuğu düzenlenmiştir. Yenileme projeleri, uygulama alanı içerisinde bulunan taşınmaz kültür ve tabiat

73 AKGÜNER, Tayfun/BERK, Kahraman, İdare Hukuku, Der Yayınları, İstanbul, 2017, s.246.

74 AKGÜNER/BERK, 2017, s.246.

75 Nitekim Kahraman, Tarlabası Bölgesinin "5366 Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun" uyarınca ilan edilen dönüşüm bölgeleri ile Hacı Hüseyin, Tophane, Dolapdere, Okmeydanı kısmen yapılan projeler kısmen de çevrelerinde yer alan tetikleyiciler ile dönüştürüldü, bununla birlikte Galata, Cihangir, İstiklal Caddesi ve çevresinin kısmen soylulaştığını ifade etmiştir. KAHRAMAN, Tayfun, "İstanbul Kentinde Kentsel Dönüşüm Projeleri ve Planlama Süreçleri", **Planlama Dergisi**, Sayı:2, 2006, s.97. Ayrıca bkz. DİNÇER, 2010, s.26.

76 TÜRKÜN/ÖKTEM UYSAL/YAPICI, 2014, s.103.

77 Örneğin Başibüyük ve Tarlabası'nda gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projelerinde, alanların sosyal yapılarının ve fiziki özelliklerinin farklı yapıda olması; dönüşüm aşamasında her iki proje bakımından sürecin farklı şekillerde işlemesine sebebiyet vermiştir. Bkz. KUYUCU, Tuna/ÜNSAL, Özlem, "Neoliberal Kent Rejimiyle Mücadele: Başibüyük ve Tarlabası'nda Kentsel Dönüşüm ve Direniş", İstanbul Nereye? Küresel Kent, Kültür, Avrupa (Ed. GÖKTÜRK, Deniz/SOYSAL, Levent/TÜRELİ, İpek), Metis Yayınları, İstanbul, 2011, s.95.

78 Belirtmek gerekir ki, yenileme alanları olarak tespit edilen bölgelerde dönüşüm uygulamalarının varlığı bir gerek ise de uygulamada gösterilen yaklaşımlar, tam anlamıyla bütünlük koruma anlayışına sahip değildir. Örnek olarak, Fener-Balat-Ayvansaray Yenileme Projesi korunması gereken sit alanı için uygun olmayan değişimler önermektedir. Bu konuda bkz. AHUNBAY, 2016, s.12.

varlıklarının rölöve⁷⁹, restitüsyon⁸⁰, restorasyon projeleri⁸¹ ile onarılacağı ve/veya yeniden inşa edileceği planlanan yapının imar mevzuatında öngörülen projelerinden teşekkül eder. Uygulama aşamasında esas alınan yenileme projelerinin onaylanması için; 2863 sayılı Kanun md.51 uyarınca “Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu” oluşturulur⁸². İfade etmek gerekirse, 2863 sayılı Kanunun yürürlüğe girmesiyle beraber “Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu (GEEAYK)” kaldırılmıştır⁸³. GEEAYK yerine 2863 sayılı Kanun ile Bakanlığa bağlı olarak, Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurul ve ilgili bakanlık tarafından belirlenen bölgelerde teşkil edilmek üzere “Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulları”nın kurulmasına karar verilmiştir⁸⁴. Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun görev, yetki ve çalışma şekilleri ise md.57’de düzenlenmiştir. 2863 sayılı Kanun md.57’ye göre *koruma amaçlı imar planları ile bunların her türlü değişikliklerini inceleyip karar almak, korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının koruma alanlarının tespitini yapmak, korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları ve koruma alanları ile sit alanlarına ilişkin uygulamaya yönelik kararlar almak* hususlarında Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu görevli ve yetkilidir. Hazırlık aşamasında yetkili idare tarafından oluşturulan yenileme projelerinin hukuka uygun şekilde onaylanmasından sonra uygulamaya geçilebilecektir⁸⁵. Ancak,

79 5366 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği md.4/1 (k) “Rölöve projesi: Tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların ve yakın çevresinin mevcut durumlarının belgelenmesi için hazırlanan farklı ölçeklerdeki projeler ile açıklama raporunu” ifade eder.

80 5366 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği md.4/1 (l) “Tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların ve yakın çevresinin analizi, benzer yapılarla karşılaştırılması, özgün veya belli bir döneme ilişkin belgeleri ve çizimleri içeren öneri projesini”, ifade eder.

81 5366 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği md.4/1 (m) “Tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların onarımı, özgün işlevi ve yeni kullanımı için getirilen müdahale biçimlerinin rapor ve projesini”, ifade eder.

82 2863 sayılı Kanun md.51/1 “Yurtiçinde bulunan ve bu Kanun kapsamına giren korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları ile ilgili hizmetlerin bilimsel esaslara göre yürütülmesini sağlamak üzere, Bakanlığa bağlı “Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu” ile Bakanlıkça belirlenecek bölgelerde “Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulları” kurulur.”

83 2863 sayılı Kanun md.76 “28/2/1960 tarih ve 7463 sayılı “Hususi Şahıslara Ait Eski Eserlerle Tarihi Abidelerin İstimlakı Hakkında Kanun”; 25/4/1973 tarih ve 1710 sayılı “Eski Eserler Kanunu”; 2/7/1951 tarih ve 5805 sayılı “Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu Teşkiline ve Vazifelerine Dair Kanun” ile 18/6/1973 tarih ve 1741 sayılı “Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu Teşkiline ve Vazifelerine Dair 2 Temmuz 1951 tarihli ve 5805 sayılı Kanunda Bazı Değişiklikler Yapılması Hakkında Kanun” yürürlükten kaldırılmıştır.”

84 KAMACI, Ebru, “2863 Sayılı KTVKK’nın Uluslararası Yasal Düzenlemeler Bağlamında Değerlendirilmesi” **METU JFA**, Cilt:31, Sayı:2, Ankara, 2014, s.16.

85 2863 sayılı Kanun md.3/8’e göre koruma amaçlı imar planları; “bu Kanun uyarınca belirlenen sit alanlarında, alanın etkileşim-geçiş sahasını da göz önünde bulundurarak, kültür ve tabiat varlıklarının sürdürülebilirlik ilkesi doğrultusunda korunması amacıyla arkeolojik, tarihi, doğal, mimarî, demografik, kültürel, sosyo-ekonomik, mülkiyet ve yapılaşma verilerini içeren alan araştırmasına dayalı olarak; hali hazır haritalar üzerine, koruma alanı içinde yaşayan hane halkları ve faaliyet gösteren iş yerlerinin sosyal ve ekonomik yapılarını iyileştiren, istihdam ve katma değer yaratan stratejileri, koruma esasları ve kullanma şartları ile yapılaşma sınırlamalarını, sağlıklılaştırma, yenileme alan ve projelerini, uygulama etap ve programlarını, açık alan sistemini, yaya dolaşımı ve taşıt ulaşımını, alt yapı tesislerinin tasarım esasları, yoğunluklar ve parsel tasarımlarını, yerel sahiplilik, uygulamanın finansmanı ilkeleri uyarınca katılımcı alan yönetimi modellerini de içerecek şekilde hazırlanan, hedefler, araçlar, stratejiler ile plânlama kararları, tutumları, plân notları ve açıklama raporu ile bir bütün olan

yenileme alanlarında tesis edilecek uygulamalara ilişkin olarak 6306 sayılı Kanun uyarınca yapılmış bir imar planının varlığı söz konusu ise, bu planın gerektirdiği işlem ve uygulamalar hakkında 6306 sayılı Kanun md.9 gereğince 5366 sayılı Kanun uygulanmayacak, Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın görüşü alınmak suretiyle uygulama yapılacaktır^{86, 87}.

5366 sayılı Kanun amaç ve kapsamı dikkate alındığında, elde edilmesi istenen sonuç yeni imar planlarının oluşturulması değildir. Dolayısıyla yeni imar planlarının yapılması, yaşatılması için varlığı zorunlu olan ve aşırı yapılaşmanın etkisinden korunması gereken yıpranan tarihi ve kültürel taşınmazların korunarak yaşatılması ve kentin bütününe hizmet verecek, kent estetiği ve kentleşme kalitesini yükseltici sağlıklı bir çevre meydana getirmek⁸⁸ amaçlarına matuf olmak kaydıyla mümkün olabilir. Hazırlanan yenileme projelerinin 2863 sayılı Kanun md.3/8'de tanımlanan koruma amaçlı imar planlarına uygun olarak hazırlanması ve uygulama sürecinde de bu planların varlığının gözetilmesi gerekmektedir⁸⁹. Ancak, 5366 sayılı Kanunda yıpranan ve özelliğini kaybetmemiş kent bölgelerinin nasıl ve hangi ölçütlere göre belirleneceği açıklanmamıştır⁹⁰. Bunun neticesinde koruma amaçlı imar planları bakımından plan bütünlüğünün bozulması söz konusu olabilir⁹¹. Bu çerçevede oluşturulacak planların, plan bütünlüğü gözetilmek suretiyle hazırlanması ve uygulamanın bu doğrultuda yapılması gerekmektedir. Bununla birlikte dönüşüm uygulamalarının tesisi aşamasında dayanak idari işlemin iptal edilmesi halinde nasıl bir yol izleneceğinin de açıklanması gerekmektedir. Öyle ki, yenileme alanı tespit edildikten sonra projelerin hazırlanması aşaması tamamlanmış ve uygulamaya geçilmiş olabilir. Bu durumda yenileme alanı tespit işleminin iptali buna dayalı olarak tesis edilen idari işlem ve eylemleri de hukuka aykırı hale getirecektir. Dolayısıyla İYUK md.28/4 kapsamında idari yargı mercii tarafından verilen kararların gecikmeksizin yerine

namız ve uygulama imar plânlarının gerektirdiği ölçekteki plânlar" olarak tanımlanmıştır.

86 YILDIRIM/ÜSTÜN, 2013, s.260.

87 Bunun yanında Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan görüşün alınmaması 6306 sayılı Kanun uyarınca tesis edilen riskli alan tespiti işlemini hukuka aykırı hale getirecektir. "(...) uyumsuzluğa konu alanın 6306 sayılı Kanunda belirtilen "riskli alan" özelliğini taşıdığına dair düzenlenen raporun alanda bulunan yapılarla ilgili olarak üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıdığına dair somut herhangi bir bilgi içermediği sonucuna ulaşıldığı, ayrıca alanın 1. Derece Kentsel Sit Alanı olması dolayısıyla Kültür ve Turizm Bakanlığının da görüşünün alınması zorunlu iken bu lazimeye uyulmadığı (*karar metnindeki "uyulmadığının" ifadesi "uyulmadığı" şeklinde tarafımca düzeltilmiştir.*) anlaşılması olduğundan, dava konusu Bakanlar Kurulu kararında hukuka uyarlık görülmemiştir." D14D. E.2013/1493, K.2013/5670, T.10.09.2013, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, Erişim T.24.10.2017.

88 6D. E.1996/5362, K.1997/3020, T.17.06.1997, Danıştay Bilgi Bankası, Erişim T.10.07.2016.

89 ÜSTÜN, 2014, s.120.

90 DİNÇER, 2010, s.25.

91 Bununla birlikte Keleş, planlama faaliyetleri kapsamında kent planlarının niteliklerini genellik ilkesi, uzun vadeli olma ilkesi, zorunluluk ilkesi, nesnellik ilkesi, açıklık ilkesi ve esneklik ilkesi olarak ifade etmiştir. KELEŞ, Ruşen, **Kentbilim İlkeleri**, Sosyal Bilimler Derneği Yayınları, Ankara, 1976, s.67-68. Belirtmek gerekirse planların söz konusu nitelikleri haiz olması, dönüşüm projesi sonunda hedeflenen amaçlara ulaşılmasını sağlayacaktır. Bu doğrultuda yenileme alanlarında gerçekleştirilecek dönüşüm uygulamalarında bu niteliklerin planlama süresince göz önünde bulundurulması gerekir.

getirilmesi icap eder⁹². Nitekim Neslişah ve Hatice Sultan Mahalleleri'nde gerçekleştirilen kentsel yenileme projeleri kapsamında bu husus gündeme gelmiştir. Açılan iptal davası çerçevesinde yürütmenin durdurulması talepleri reddedilmiş ve netice itibarıyla dönüşüm uygulaması sona ermesine rağmen, söz konusu proje iptal edilmiştir⁹³. Karar kapsamında değerlendirildiğinde; proje mevcut haliyle uygulanması mümkün olmayan, bölgeye getirdiği kullanım koşulları dikkate alındığında 5366 sayılı Kanuna uygun hazırlanmamış bir projedir⁹⁴. Buna rağmen, gerçekleştirilen kentsel yenileme projesi bakımından açılan iptal davasında mahkeme nihayetinde iptal kararı vermesine karşın, öncesinde yürütmenin durdurulması kararı vermediğinden, işlem hukuka uygunluk karnesinden yararlanmış, işlemin icrası ve bu doğrultuda uygulamalar devam ettirilmiştir⁹⁵. Dolayısıyla Sulukule Yenileme Projesi ile ilgili olarak mahkeme iptal kararı vermiş; ancak idare, mahkeme kararını, imkânsızlık halinin varlığından bahisle uygulamamıştır⁹⁶. Anayasanın 2. ve 138. maddeleri ile İYUK. md.28 hükmü bir arada değerlendirildiğinde; idare, mahkemelerce verilen iptal kararını aynen uygulamak ve iptal kararlarının geriye yürütmesinin doğal sonucu olarak iptal edilen işlemde önceki hukuki durumu tesis etmekle yükümlüdür⁹⁷. Bu doğrultuda, iptal kararını kararın icabına göre uygulamayan idarenin varlığı, söz konusu idarenin ağır hizmet kusurundan doğan sorumluluğunu gündeme getirebilecektir⁹⁸. Bunun yanında fiili imkansızlık hallerinin vaki olması halinde ise, idari işlemin hukuka aykırı olduğu mahkeme kararı ile tespit edilmesine rağmen idare bu işlemi "tüm sonuçlarıyla ortadan kaldıramadığından", hakkı muhtel olan kişiler tarafından idarenin kusursuz sorumluluğuna gidebilecektir⁹⁹.

92 İYUK md.28/1 "Danıştay, bölge idare mahkemeleri, idare ve vergi mahkemelerinin esasa ve yürütmenin durdurulmasına ilişkin kararlarının icaplarına göre idare, gecikmeksizin işlem tesis etmeye veya eylemde bulunmaya mecburdur. Bu süre hiçbir şekilde kararın idareye tebliğinden başlayarak otuz günü geçemez. (...) ancak disiplin hükümleri saklıdır."

93 İstanbul 4. İdare Mahkemesi, E.2009/758, K.2012/783, T.26.04.2012, aktaran; BAŞTÜRK, 2013, s.294.

94 BAŞTÜRK, 2013, s.305.

95 Bu durumda yargı kararı sadece "ileriye dönük etkili" yani "ancak projenin kalan kısmının tamamlanmasını önlemek bakımından" hukuki sonuç doğuran bir hale gelmiştir. YEREBASMAZ, Yasin, "İdarenin Kentsel Dönüşüm Uygulamalarından Kaynaklanan Sorumluluğu", **Kentsel Dönüşüm Hukuku** (Ed. YASİN, Melikşah/ŞAHİN, Cenk), İstanbul Üniversitesi S.S.ONAR İdare Hukuku ve İlimleri Araştırma ve Uygulama Merkezi Yayınları, İstanbul, 2013, s.258.

96 MALBELEĞİ, Nida, "Kentsel Dönüşüm Uygulamalarına İlişkin İdari Uyuşmazlıkların Yargısal Denetimi (Usul)", **Kentsel Dönüşüm Hukuku** (Ed. YASİN, Melikşah/ŞAHİN, Cenk), İstanbul Üniversitesi S.S.ONAR İdare Hukuku ve İlimleri Araştırma ve Uygulama Merkezi Yayınları, İstanbul, 2013, s.221.

97 D5D. E.1981/758, K.1985/2420, T.06.11.1985, Danıştay Dergisi, Sayı:62-63, s.205.

98 D5D. E.1999/2053, K.2002/3798, T.11.10.2002, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, Erişim T.25.10.2017.

99 KAYA, Cemil, İdari Yargı Kararlarının Uygulanması Konusunda Danıştay'ın Yaklaşımı (İYUK Madde 28 Üzerine Bir İnceleme), Legal Yayıncılık, İstanbul, 2013, s.78. Hukuki ve fiili imkansızlık kavramlarının varlığından bahisle iptal kararlarının bu gibi hallerde uygulanamaması halinde elde kalan tek argümanın tazminat talebi olabileceği hakkında bkz. YEREBASMAZ, 2013, s.258. Bunun yanında Gök, imkansızlık hallerinde ortaya çıkan zararın kusursuz sorumluluk ilkesi çerçevesinde giderilmesi adil bir çözüm olarak görülmekle birlikte, her durumda idarenin kusursuz sorumluluğuna gidilmesinin söz konusu olmadığını ifade etmiştir. Bkz. GÖK, Hasan, "Danıştay Kararlarından Hareketle İdari Yargı Kararlarının İmkânsızlık Nedeniyle Uygulanmadığı Haller", İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, Cilt:71, Sayı:1, 2013, s.557.

Sulukule’de gerçekleştirilen bu uygulama süreci 5366 sayılı Kanun kapsamında gerçekleştirilen yenileme alanı projesi olduğu için Yasanın hayata geçiriliş süreci tam olarak anlaşılmamış ve süreç çok hızlı ilerlemiştir¹⁰⁰. Netice itibarıyla fiziksel olarak üst yapıdaki tarihi ve mimari mekânları içeren kent dokusu bu kapsamda geri dönülemez bir değişikliğe uğramıştır¹⁰¹. Bunun yanında benzer bir süreç Fener-Balat-Ayvansaray Yenileme Projesi bakımından da söz konusu olmuş ve fakat hem proje iptal davası hem de bölgeye dair 1/1000 ve 1/5000’lik imar planlarının iptaline dair davalar hem de acele kamulaştırma kararına karşı açılan davaların tümü kazanılarak yıkımlar henüz başlamadan süreç durdurulabilmiştir¹⁰².

Yukarıdaki bilgiler ışığında belirtmek gerekirse, idari işlemlerin uygulanmasının hukukun ya da fiilen imkansız olması hususu, idari yargı yerleri tarafından yargı kararlarının uygulanması ile ilişkili biçimde ele alınmaktadır¹⁰³. Akgüner’in ifade ettiği üzere, fiili imkansızlık, iptal kararlarının yerine getirilmesi noktasında karşılaşılan maddi ve hukuki olanaksızlıklardır¹⁰⁴. Bu kapsamda uygulamanın gerçekleştirilmesinden sonra eski durumun aynen sağlanamayacağı gerekçe gösterilmek suretiyle söz konusu yargı kararın uygulanmaması gündeme gelebilmektedir. Ancak ifade edilecek olursa, idarenin yargı mercilerinin kararlarını uygulamak noktasında bir takdir yetkisi bulunmamaktadır¹⁰⁵. Bu nedenle fiili imkansızlık halinin uygulamanın tamamlandığı tüm olaylara sirayet ettirilmesi veya uygulamanın tamamlandığından bahisle yargı mercilerinin kararlarının idarece göz ardı edilmesi düşünülemez. Bunun yanında hukuk devletinde idarenin ilk bakışta imkansızlık gibi görünen halleri, belirli hukuki müesseseleri kullanmak suretiyle aşması bir yükümlülüktür¹⁰⁶. Tüm bunlar dikkate alındığında, hukuk devletinde idarenin yargı kararlarını yerine getirilmesi zorunlu olup “imkansızlık” müessesesinin istisnai olarak yorumlanması ve bunun yanında yargı kararlarının uygulanması bakımından çok daha güvenceli bir hukuki rejim ihdas edilmesi zarureti bulunmaktadır¹⁰⁷.

100 ŞAHİN, Çiğdem, “Neoliberal Kent Politikaları Gereği “Kentsel Yenileme” Adı Altında Yok Edilen Tarih ve Bu Bağlamda Fener-Balar-Ayvansaray Sürecinin Değerlendirilmesi”, **Neoliberal Kent Politikaları ve Fener-Balat-Ayvansaray Bir Koruma Mücadelesinin Öyküsü**, (Ed. AHUNBAY, Zeynep/DİNÇER, İclal/ŞAHİN, Çiğdem), Türkiye İş Bankası Kültür Yayınları, İstanbul, 2016, s.94.

101 ATİK, Şeniz, “Kültür Varlıklarını Korumada Toplum Bilinci ve İstanbul Tarihi Yarımada Özelinde Fener-Balat-Ayvansaray’ı Son Bilgiler Işığında Değerlendirme”, **Neoliberal Kent Politikaları ve Fener-Balat-Ayvansaray Bir Koruma Mücadelesinin Öyküsü**, (Ed. AHUNBAY, Zeynep/DİNÇER, İclal/ŞAHİN, Çiğdem), Türkiye İş Bankası Kültür Yayınları, İstanbul, 2016, s.76.

102 ŞAHİN, Çiğdem, **2016**, s.94-95.

103 YAYLA, Ahmet, “Fiili veya Hukuki İmkansızlığın İdari İşleme Etkisi Üzerine Bir Deneme”, Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt:17, Sayı.2, 2015, s.235.

104 AKGÜNER, Tayfun, “Kentsel Dönüşüm ve Hukuk”, **Güncel Hukuk Dergisi**, Sayı:8 (104), 2012, s.22.

105 KAYA, **2013**, s.44.

106 Nitekim Yayla, fiili imkansızlıkların var olması ile fiili güçlüklerin varlığı hallerinin birbirinden ayrı olduğunu ifade etmiştir. Bkz. YAYLA, Ahmet, **2015**, s.245. Bu bakımdan fiili güçlük içeren durumların her koşulda “imkansız” olmasından bahsetmek doğru olmayacaktır.

107 ERKUT, Celal, “İdari Yargı Kararlarının Uygulanmasını Güçlendirici Mekanizmalar”, **Danıştay ve İdari Yargı Günü 141. Yıl Sempozyum (11 Mayıs 2009)**, Danıştay Matbaası, 2010, s.34.

Nihai olarak, gerek Bakanlık gerekse kurullar, alacakları kararlardan sorumlu olmakla birlikte bu konuda sahip oldukları takdir yetkisini, kanun koyucunun amacı kapsamında ve aynı zamanda anayasal güvence altında bulunan mülkiyet hakkının (AY md.35) sınırlandırılması kriterlerini de kamu yararı ile bağdaştırmak suretiyle kullanmalıdır¹⁰⁸. Bunun yanında 5366 sayılı Kanun kapsamında kentsel koruma planlaması çalışmalarının temelini oluşturan taşınmaz kültür varlıklarına ek olarak bölgedeki insanların etnik çeşitliliğinin, manevi değerlerinin ve özgünlüklerinin de korunması sağlanmalıdır¹⁰⁹. Aksi takdirde hukuka aykırı durumların husule gelmesi kaçınılmaz olacaktır.

4. Tasarrufların Kısıtlanması ve Kamulaştırma

5366 sayılı Kanun çerçevesinde kentsel dönüşüm uygulamalarında yenileme alanı tespit edilen yerlerdeki taşınmazlar, uygulanacak yenileme projesi hükümlerine tabi olurlar. Ne var ki, uygulama sürecinde yenileme alanı içerisinde, mülkiyetin kime ait olduğu tespit edilemeyen, varisi belli olmayan, kayyım tayin edilmiş, ihtilafli taşınmazların varlığı söz konusu olabilir. Bu durumda da bu taşınmazlar bakımından uygulanacak kamulaştırma işlemlerinde de aynı prosedür izlenecektir. Ancak bu ihtimalde anlaşma yolunun nasıl yapılacağı belirtilmemiştir. Belirtmek gerekirse, malikin belli olmadığı hallerde malikin kim olduğunun araştırılması ve bu doğrultuda işlemin yürütülmesi gereklidir. Aksi halde, öncelikle maliklerle anlaşma yoluna gidilmesi prensibi yerine getirilmemiş olacaktır. Taşınmaz üzerindeki mülkiyetin ihtilafli olduğu hallerde ise ilgililerin tamamına bildirim yapılarak karar alınması gerekecektir. Malikin kim olduğu araştırılmaksızın bu yolun izlenmesi hukuka aykırı olacaktır. Kamulaştırma işlemlerinin yapılmasında, projenin süratle gerçekleştirilmesi de göz önüne alınarak, il özel idareleri ve belediyelere ek bazı yetkiler de getirilmiştir. Nitekim 5366 sayılı Kanun md.4/2'ye göre kamu hizmeti için ayrılan alanlar hariç olmak üzere, yenileme alanı sınırları içinde toplu yapı olarak sınırları imar ve parsellasyon plânlarında belirlenmek kaydıyla, yapılı veya yapısız imar parsellerine belediye veya il özel idaresi ve diğer ilgili kurullar tarafından tasdik edilen mimarî projelere uygun bir şekilde 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun toplu yapıya ilişkin hükümlerine göre toplu yapı olarak tek bir kat mülkiyeti tesis edilebilir. Belediyeler ve il özel idareleri; bu alanlar içindeki parsel maliklerinin sosyal altyapı ve tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetlere ilişkin alanları kullanma ve yararlanma şartları ile masraflarına katılma usullerine ilişkin işletme projeleri hazırlayarak tapu sicilinin beyanlar hanesinde belirtmelerini isteyebileceği gibi, hazırlanmış olan restorasyon ve restitüsyon projelerine uygun bir şekilde irtifak hakkı tesisi veya parsellasyon plânları yapılmak suretiyle 634 sayılı Kanunun 12 nci maddesinde belirtilen belgelerin toplu yapı ilişkisini gösterir şekilde hazırlanıp 7201 sayılı Tebligat Kanunu hükümleri uyarınca ilan edilmesinden ve kesinleşmesinden sonra kat mülkiyeti ve kat irtifakını re'sen tapu siciline tescil ettirmeye yetkilidir¹¹⁰. 5366 sayılı Kanun md.4/3'e

108 ERKUT, 2002, s.291.

109 D6D. E.2009/5134, K.2015/7576, T.16.12.2015, Danıştay Dergisi, Sayı:142, s.382-394.

110 İdarenin bu kapsamdaki yetkileri kamu gücü kullanımı içerdiğinden; söz konusu işlemin tek yanlı olma,

göre kamulaştırma işlemlerinin yürütülmesi aşamasında uygulamayı yürütecek il özel idareleri ve belediyeler veraset ilamı çıkarttırmaya, kayyım tayin ettirmeye, veraset ilamı çıkarttırmaya veya tapuda kayıtlı son malike göre işlem yapmaya yetkilidir. Kentsel yenileme projesi uygulamalarında il özel idareleri veya belediyelerce atanacak kayyım türü yönetici kayyımdır¹¹¹.

Tapuda kayıtlı son malik, her durumda gerçek malik olmayabilir. Bu nedenle kentsel yenileme projesini yürütmekle görevli idare tarafından gerçek malikin kim olduğu her somut olayda araştırılmalıdır. Tapu kaydında gözükken malikin gerçek malik olmadığı durumlarda idare tarafından gerekli araştırma yapılmaksızın tapuda kayıtlı son malike göre kentsel dönüşüm uygulamasının tesisi hukuka aykırı olacaktır. Bu nedenle gerçek malikin kim olduğunun araştırılması, ancak uygulamanın devamının sağlanması bakımından gerçek malikin kim olduğunun tespit edilmesinin mümkün olmadığı durumlarda bu yönde bir uygulamaya gidilmesi gerekmektedir.

2863 sayılı Kanun çerçevesinde kültür veya tabiat varlığı niteliğindeki taşınmazlar ile bunların koruma alanlarında bulunan taşınmazlar üzerinde, mülkiyet hakkının doğasından kaynaklanan kullanma ve yararlanma haklarında belli kısıtlamalar öngörülmektedir¹¹². Bunun yanında uygulamayı yürüten il özel idaresi veya belediye, yenileme alanı olarak ilan edilen yerlerdeki taşınmazlar üzerinde yapılaşma, kullanım ve işletme hususlarına ilişkin kısıtlamalar uygulayabilir. Ancak, bu kısıtlama süresiz değildir. 5366 sayılı Kanun md.4'e göre söz konusu kısıtlamalar; i. Yalnızca il özel idaresi veya belediyeler tarafından, ii. Yenileme alanı olarak ilan edilen yerlerle sınırlı olarak, iii. Her türlü yapılaşma, kullanım ve işletme konularında, iv. Proje tamamlanıncaya kadar ve geçici olarak, uygulanabilecektir. Bu düzenlemeye koşut olarak dönüşüm sürecinin süratli ve etkin biçimde sağlanması maksadıyla yetkili idarece kamulaştırma yoluna da başvuru- labileceği ifade edilmiştir¹¹³.

icrailik ve ilgililerin hukuki durumlarında değişiklik yaratabilme niteliklerini haiz olduğu ifade edilebilir. Nitekim Danıştay'ın bu konuda vermiş olduğu kararda, "dava konusu işlemin, davalı idare tarafından yenileme alanı sınırları dahilinde yer alan tarihi ve kültürel niteliklere haiz taşınmazlar hakkında, 5366 sayılı Kanunun tanıdığı yetki uyarınca, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu doğrultusunda toplu yapı ile kat mülkiyetinin henüz ihdas edilmediği bir aşamada ve 634 sayılı Kanunun işletme projesinin hazırlanmasına ilişkin usul ve kurallarından farklı şekilde, *tek taraflı olarak, ilgililerin hukuki durumlarında kesin ve uygulanması zorunlu değişikliklere yol açacak şekilde* işletme projesi adı altında tesis edilen ve bunun resen, tek yanlı irade beyanıyla tapu siciline şerh ettirilmesi niteliğinde idari bir işlem olduğu sonucuna varılmaktadır. Bu durumda; yukarıda nitelikleri belirtilen dava konusu işletme projesinin ve bunun tapu siciline şerh ettirilmesine dair işlemin *yargısal denetimlerinin de idare hukuku ilke ve kuralları çerçevesinde idari yargı yerlerince yapılması gerek(tiği)*" ifade edilmiştir. Bkz. D14D. E.2016/3455, K.2016/7068, T.08.12.2016, Danıştay Bilgi Bankası, Erişim T.25.07.2017. (Taraflarca vurgu yapılmıştır.)

111 TMK md.460'a göre yönetici kayyım, malvarlığını yönetimi ve gözetimi ile görevlendirilmiş ise, yalnızca o malvarlığının yönetimi ve korunması için gerekli işleri yapabilir. Ancak yönetici kayyım, TMK md.462 ve md.463 kapsamına giren işleri bakımından vesayet makamından veya vesayet makamı ile birlikte denetim makamından izin almalıdır.

112 AYM. E.2014/50, K.2014/124, T.03.07.2014, RG.12.12.2014-29203.

113 ÜSTÜN, 2014, s.113.

Yenileme alanı olarak tespit edilen bölgelerde projenin uygulanması aşamasında, il özel idareleri veya belediyelerce kamu gücü kullanımı neticesinde kamulaştırma işlemi tesis edilebilecektir. AY md.46'ya göre 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. Bu çerçevede kamu yararının gerektirdiği durumlarda idarenin, "kanuni idare ilkesi" gereği kendi görev alanına giren konularda¹¹⁴, kamulaştırma yetkisini kullanması söz konusu olabilmektedir. 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu md.3 uyarınca idareler, kanunlarla yapmak yükümlülüğünde buldukları kamu hizmetlerinin veya teşebbüslerinin yürütülmesi için gerekli olan taşınmaz malları, kaynakları ve irtifak haklarını; bedellerini ödemek suretiyle kamulaştırma yapabilirler. Kamulaştırmanın konusu özel hukuk kişilerinin maliki bulunduğu taşınmaz mallar olduğuna göre, idarenin mülkiyetindeki bir taşınmaz malın veya özel hukuk kişilerinin maliki bulunduğu bir taşınmazın kamulaştırılması söz konusu değildir¹¹⁵. Bu kapsamda 5366 sayılı Kanun md.4'te belirtildiği üzere, yetkili idarece kamu yararının gerektirdiği hallerde¹¹⁶ özel mülkiyet konusu bir taşınmazın kamulaştırılabilmesi mümkündür.

5366 sayılı Kanun kapsamında kentsel dönüşüm uygulama sürecinde, kamulaştırma yetkisinin kullanım esasları bakımından düzenlemeye gidildiği görülmektedir. 5366 sayılı Kanun md.4/3'te ifade edildiği üzere, tahliye ve yıkım kararının icrası aşamasında maliklerle anlaşma yoluna gidilmesi esastır. Bu nedenle kamulaştırma kararı alınmadan objektif kriterler çerçevesinde maliklerle anlaşma yoluna gidilmeksizin veya ilgililerin katılımı sağlamaksızın; bu yönde karar alınarak icra edilmesi, şekil ve usul bakımından hukuka aykırı bir işlemin varlığına sebebiyet verecektir¹¹⁷. Kaldı ki, idarenin gerekli usullere uyulmaksızın bu faaliyeti icra etmesi bireylerin mülkiyet hakkı bakımından sağlanmış usulî güvencelerin de ihlali anlamına gelecektir¹¹⁸.

Belirtmek gerekirse, uygulama sürecinde anlaşmanın sağlanması hususunda kamulaştırma yetkisine sahip belediyeler ve il özel idareleri karşısında hak sahiplerinin konumu daha güçsüzdür. Zira anlaşmanın sağlanamaması halinde kamulaştırma işleminin

114 BİLGİN, Pertev, **Kamulaştırma Hukuku**, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1999, s.26.

115 GÜLAN, Aydın, **Kamu Mallarından Yararlanma Usullerinin Tâbi Olduğu Hukuki Rejim**, Alfa Yayınları, İstanbul, 1999, s.149.

116 Burada kamulaştırma, kültür ve tabiat varlıklarını korumak ve bulunduğu yerin dönüşümünü sağlamak amacıyla yapıldığı için; söz konusu kamu yararı kültür ve tabiat varlıklarının korunması ve yaşatılarak kullanılması suretiyle ulaşılabilecek yararları ifade etmektedir. Ayrıca bkz. BİLGİN, **1999**, s.71-72.

117 "(...) kanun koyucu yenileme alanları kapsamında kalan taşınmazların proje kapsamında uygulama görmesi konusunda taşınmaz maliklerinin haklarını mümkün mertebe korumaya almış, "anlaşma yolunun esas olması" kriterini kamulaştırmadan daha öncelikli olarak ifade etmiş, bu kriterin kamulaştırma kararı alınmadan objektif kriterler çerçevesinde yerine getirilmesi gerekliliğini öngörmüştür." D6D. E.2011/7160, K.2014/2910, T.10.04.2014, (www.hukukturk.com), Erişim T.14.07.2016.

118 GEMALMAZ, H. Burak, "Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi Açısından Mülkiyet Hakkının Sınırlandırılmasında "Adil Denge" İlkesi", İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, Cilt:69, Sayı:1-2, 2011 (Prof. Dr. İl Han Özey'a Armağan), s.660.

resen icrası söz konusu olabilecektir. Dolayısıyla taşınmazlarının kamulaştırmaya konu olmasını istemeyen malikler yönünden idare ile anlaşmaktan başka bir yol bulunmamaktadır. Bu nedenle sözleşmenin kurulması aşamasında tarafların eşitliğinin tam olarak varlığından söz edilemez. Nitekim Uyuşmazlık Mahkemesi de kentsel dönüşüm uygulamalarında bireyler ve idare arasında akdedilen konut sözleşmelerinin "idari sözleşme" niteliğinde olduğuna, bu nedenle söz konusu sözleşmeden doğan uyuşmazlıkların çözüm merciiinin idari yargı olduğuna hükmetmiştir¹¹⁹. Bu kapsamda idarenin sözleşme kapsamında tesis ettiği hukuka aykırı işlem ve eylemlerinden dolayı idari yargıda sorumluluğuna gidilebilmesi mümkündür. Bununla birlikte uygulama kapsamında sözleşmeden bağımsız olarak, idarece kamu gücüne dayanarak bir tesis edilen işlem veya eylemden dolayı bir zararın doğması halinde de ilgililerce, dava açma süresi içinde 2577 sayılı İYUK md.2/1 (b) uyarınca tam yargı davası açılabilir.

5366 sayılı Kanun kapsamında gerçekleştirilecek kentsel dönüşüm uygulamalarında yenileme alanlarındaki taşınmazların malikleri arasında anlaşma sağlanamamış ise¹²⁰; il özel idareleri veya belediyeler tarafından tek yanlı olarak kamulaştırma işlemi tesis edilebilir¹²¹. Bu düzenlemeden maksat, iskân projeleri kapsamındaki kamulaştırma işlemlerinde ödeneğin ayrılması ve kamulaştırma prosedürünün daha hızlı ilerlemesinin sağlanmasıdır. Bunun yanında kamulaştırma sürecinde kural olarak taşınmazın gerçek karşılığı nakden ve peşin olarak ödenmelidir. Ancak AY md.46/2'de bu kurala bazı istisnalar getirilmiştir. AY md.46/2'ye göre, "(...) büyük enerji ve sulama projeleri ile iskân projelerinin gerçekleştirilmesi, yeni ormanların yetiştirilmesi (...) 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". Bu durumda, 5366 sayılı Kanun uyarınca yapılan kamulaştırmaların 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 3 üncü maddesinin ikinci fıkrasındaki iskân projelerinin gerçekleştirilmesi amaçlı kamulaştırma sayıldığı göz önüne alındığında; söz konusu taşınmazın gerçek karşılığı, en az altıda biri peşin olarak ödenmek, kalan kısmı ise peşin ödeme miktarından az olmamak ve beş yılı aşmamak kaydıyla, eşit olarak taksitlendirilmek suretiyle ödenebilecektir¹²².

119 UM. E.2016/123, K.2016/259, T.09.05.2016, RG.05.06.2016-29733; UM. E.2016/65, K.2016/100, T.15.02.2016, RG.08.03.2016-29647 (Mükerrer); UM. E.2015/810, K.2015/823, T. 30.11.2015, RG.30.12.2015-29578 (Mükerrer).

120 5366 sayılı Kanun md.4/3 "Yenileme alanlarında bulunan yapıların boşaltılması, yıkımı ve kamulaştırılmasında anlaşma yolu esastır. Anlaşma sağlanamayan hallerde gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan taşınmazlar ilgili il özel idaresi ve belediye tarafından kamulaştırılabilir. Bu Kanun uyarınca yapılacak kamulaştırmalar 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 3 üncü maddesinin ikinci fıkrasındaki iskân projelerinin gerçekleştirilmesi amaçlı kamulaştırma sayılır."

121 Benzer bir düzenlemeye 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Taşınmazların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun md.5'te yer verilmiştir. 6306 sayılı Kanun md.5/1'e göre, "Riskli yapıların yıktırılmasında ve bunların bulunduğu alanlar ile riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarındaki uygulamalarda, öncelikli olarak malikler ile anlaşma yoluna gidilmesi esastır."

122 ÜSTÜN, 2014, s.114.

Malikin taşınmazını kullanmasına veya taşınmazından yararlanmasına idarece kısıtlama getirilmesinin anayasal güvence altında bulunan mülkiyet hakkına müdahale niteliği taşıdığı açıktır¹²³. AY md.35 gereği mülkiyet hakkına getirilen müdahalelerin ancak kamu yararı amacıyla ve kanunla olması gerekmektedir. 5366 sayılı Kanun md.4'te de "anlaşma sağlanamayan hallerde gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan taşınmazların ilgili il özel idaresi ve belediye tarafından kamulaştırılabileceği" ifade edilmiş ve bu konuda il özel idareleri ve belediyelere geniş bir yetki verilmiştir. Bu doğrultuda anlaşma sağlanamaması üzerine, idarece yenileme alanı içerisindeki özel mülkiyet altında bulunan taşınmazların kamulaştırılması gündeme gelmektedir¹²⁴. Bunun yanında, 5366 sayılı Kanun çerçevesinde uygulanacak kentsel dönüşüm uygulamalarında 2942 sayılı Kanun md.3 ve md.27 uyarınca şartların oluşması halinde acele kamulaştırma yoluna da gidilebilecektir. Acele kamulaştırma, olağanüstü bir kamulaştırma usulü olarak ancak istisnai durumların varlığı halinde uygulanabilecektir¹²⁵. Nitekim Kamulaştırma Kanunu md.27'de belirtildiği üzere; acele kamulaştırma yöntemine ancak 3634 sayılı Kanunun uygulanmasında yurt savunması ihtiyacının bulunması veya aceleliğine Bakanlar Kurulunca karar alınacak hallerde ya da özel kanunlarla öngörülen olağanüstü durumlarda başvurulabilecektir. Bu kapsamda yenileme alanında bulunan taşınmazlarla ilgili olarak acelelik halinin, olağanüstü bir durumun varlığının ve amaçlanan kamu yararının somut biçimde ortaya konulması neticesinde acele kamulaştırma işlemi yapılabilecektir¹²⁶. Bununla beraber dayanak Bakanlar Kurulu kararı hakkında yürütmenin durdurulması hakkında karar verilmesi veya söz konusu kararın iptal edilmesi halinde, buna dayalı olarak tesis edilen acele kamulaştırma işlemleri de hukuka aykırı hale gelecektir. Danıştay'ın bu konuda vermiş olduğu karar göre¹²⁷,

"(...) davaya konu edilen belediye encümeni kararının, bölgenin kamulaştırılmasında 2942 sayılı Kanununun 27. maddesinin uygulanmasının Bakanlar Kurulunca kararlaştırılmasına dayalı olarak alınan bir uygulama işlemi niteliğinde olması karşısında, olayda aceleciliğin bulunup bulunmadığının ancak bu konuda alınan Bakanlar Kurulu Kararına karşı açılan davada incelenmesi mümkündür. Uyuşmazlığa konu bölgenin 5366 sayılı Kanununun 2. maddesi uyarınca yenileme alanı olarak tespit edilmesine dair 8.8.2005 gün ve 2005/9289 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile bu bölgenin kamulaştırılmasında 2942 sayılı Kanununun 27. maddesinin uygulanacağına dair 15.3.2007 gün ve 2007/11836 sayılı Bakanlar Kurulu Kararına karşı Danıştay 6. Dairesi nezdinde iptal davası açıldığı; söz konusu Daire'nin 26.5.2008 gün ve E:2008/2283 sayılı kararıyla yürütmenin

123 AYM. E.2014/50, K.2014/124, T.03.07.2016, RG.12.12.2014-29203.

124 Belirtmek gerekirse maliklerle anlaşma yoluna gidilmesine rağmen anlaşma sağlanamadıysa, idarece satın alma kat karşılığı ile intifa hakkı ve üst hakkı gibi sınırlı aynı hakların da tesis edilmesi söz konusu olabilir. Doğrusuyla uygulamanın devamı bakımından kamulaştırma hususu bir zorunluluk arz etmemektedir. Bkz. ÜNAL, 2008, s.151.

125 D6D. E.2009/2838, K.2011/122, T.01.02.2011, aktaran; ABACIOĞLU, Muhittin/ABACIOĞLU, Ali, **Kentsel Dönüşüm Kanunu ve İlgili Mevzuat**, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2015, s.128.

126 D6D. E.2013/5072, T.19.03.2014 (YD Kararı), aktaran; ABACIOĞLU/ABACIOĞLU, 2015, s.118.

127 D6D. E.2009/335, K.2009/7046, T.09.06.2009, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, Erişim T.24.10.2017.

durdurulması isteminin reddedilmesi üzerine bu karara karşı Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulu'na itirazda bulunulduğu; anılan Kurulun 8.7.2008 gün ve 2008/691 sayılı kararıyla da, bahse konu bölgede yapılacak kamulaştırmalarda 2942 sayılı Kanunun 27. maddesinin uygulanmasına dair 15.3.2007 gün ve 2007/11836 sayılı Bakanlar Kurulu Kararının yürütmesinin durdurulduğu anlaşılmıştır. Bu durumda, Ankara Tarihi Kent Merkezi yenileme alanı olarak tespit edilen bölgede 2942 sayılı Kanunun 27. maddesinde düzenlenen acele kamulaştırma usulünün uygulanacağı yönündeki 15.3.2007 gün ve 2007/11836 sayılı Bakanlar Kurulu Kararının yürütmesi Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulu kararıyla durdurulduğuna göre, davaya konu taşınmazın bu yolla kamulaştırılmasına yönelik davaya konu işlemin de hukuki dayanaktan yoksun olduğu sonucuna varılmıştır."

Dolayısıyla acele kamulaştırma işleminin dayanağını teşkil eden Bakanlar Kurulu kararının hukuka aykırı olmaması icap etmektedir. Aksi takdirde söz konusu işleme dayanarak tesis edilen acele kamulaştırma işlemleri de hukuka aykırı olacaktır. Bu açıklamalar çerçevesinde, yenileme alanı olarak belirlenen sınırlarda projeyi yürüten idarenin öncelikle malikler ile anlaşma yoluna gitmesi, anlaşmanın gerçekleşmemesi halinde olağan kamulaştırma usulüne gidilmesi, ancak acelelik halinin var olduğunun somut olayın koşulları çerçevesinde mevcudiyetinin belirlenmesi durumunda, Kamulaştırma Kanunu md.27 uyarınca acele kamulaştırma işlemlerinin yürütülmesi gerekmektedir¹²⁸.

Danıştay, bu konuda vermiş olduğu bir kararında *"tarihi ve kültürel varlıkların ve değerlerin koruması amacıyla yenileme alanları içerisinde yıpranan ve özelliğini kaybetmeye yüz tutmuş alanların yeniden inşa ve restore edilerek, bu bölgede konut, ticaret, kültür turizm ve sosyal donatı alanlarının oluşturulması, doğal afet risklerine karşı önlem alınması önlemler alınmasına yönelik olarak kamulaştırılmasında acele kamulaştırmaya ilişkin hükümlerin uygulanmasında kamu yararı bulunduğundan"* bahisle ilgili Bakanlar Kurulu kararının hukuka aykırı olmadığını ifade etmiştir¹²⁹. Belirtmek gerekirse acele kamulaştırma hükümlerinin uygulanmasında kamu yararının tek başına varlığı işlemin hukuka uygunluğu sonucunu doğurmayacaktır. Nitekim acele kamulaştırma işlemi tesis edilirken kamu yararı unsurunun yanında acelelik halinin var olup olmadığı ve bu uygulamadaki somut gerekçelerin neler olduğunun da ortaya konulması gerekmektedir. Nitekim Danıştay'ın vermiş olduğu sonraki tarihli kararında,

"Uyuşmazlık konusu olayda, taşınmazı da kapsayan alanın yenileme alanı olarak belirlenmesinin tek başına acele kamulaştırma yapılmasına gerekçe teşkil etmeyeceği, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 27. maddesinde öngörülen acele kamulaştırma prosedürünün uygulanabilmesi için gerekli olağanüstü durumların ve bu yöntemle başvurulması ile amaçlanan kamu yararının somut olarak ortaya konulmadığı sonucuna varılmıştır. Bu anlamda taşınmazların acele kamulaştırılmasını gerektirecek acelelik halinin bulunmaması karşısında, dava konusu taşınmazların acele kamulaştırılması yolunda

128 DİDDK. YD. İtiraz No:2008/691, T.08.07.2008, aktaran; ERGEN, Cafer, İmar Planları, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2009, s.217.

129 D6D. E.2008/2283, T.26.05.2008, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, Erişim T.26.05.2008.

tesis edilen Bakanlar Kurulu kararında hukuka uyarlık bulunma(dığı)" ifade edilmiştir¹³⁰. Dolayısıyla taşınmazı kapsayan alanın sadece yenileme alanı olarak belirlenmesi acele kamulaştırma yöntemine gidilmesinin gerekçesini oluşturmayacağı gibi, somut olayda olağanüstü bir durumu varlığının bulunmadığı ve hedeflenen kamu yararı amacının ortaya konulmadığı hallerde de yenileme alanı içerisinde yer alan taşınmazların acele kamulaştırılması yöntemine başvurulması hukuka aykırı olacaktır.

Netice itibarıyla 6306 sayılı Kanun çerçevesinde uygulanan kentsel dönüşüm sürecine koşut olarak burada da anlaşmanın sağlanması mutlak irade muhtariyeti çerçevesinde gerçekleşmemektedir¹³¹. Nitekim anlaşmanın sağlanamaması halinde idarece kamulaştırma işleminin yapılması söz konusu olabilecektir¹³². İfade edilecek olursa, idarenin işlemleri nihai olarak kamu yararını gerçekleştirme hedefine yönelmek zorundadır¹³³. Her ne kadar "yıpranan kültürel ve tarihi taşınmazların korunması"nda kamu yararı varsa da tanınan geniş takdir yetkisi çerçevesinde tesis edilecek uygulamaların bireylerin mülkiyet hakkının özüne dokunan ve kullanımını engelleyici nitelikte olduğu ifade edilebilir¹³⁴. Bu nedenle bireylerin sahip olduğu mülkiyet hakkıyla sağlanacak kamu yararı arasında bir denge kurulması gerekmektedir¹³⁵.

Sonuç ve Değerlendirme

Kentleşmenin hızla artması karşısında kentlerin altyapının yetersiz olması nedeniyle çarpık kentleşme olgusuyla karşı karşıya kalınmıştır. Kent mekânlarında tarihi ve kültürel varlıkların korunmasına bu süreçte gerekli özen gösterilmemiş ve getirilen çözümler de kalıcı olmaktan ziyade geçici nitelikte olmuştur. Özellikle tarihi ve kültürel taşınmazların bulunduğu bazı bölgelerde süreç içerisinde çöküntü alanları oluşmuştur. Söz konusu alanların sağlıklılaştırılması ve dönüşüm uygulamalarıyla birlikte yenilenmesi maksadıyla 5366 sayılı Kanun yürürlüğe konulmuştur. 5366 sayılı Kanun kapsamında ilgili idare

130 D6D. E.2012/6974, T.30.05.2013 (YD Kararı), aktaran; ABACIOĞLU/ABACIOĞLU, **2015**, s.123-125.

131 ŞAHİN, Cenk, "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'a Yönelik Bazı Eleştiriler", **Kentsel Dönüşüm Hukuku** (Ed. YAŞIN, Melikşah/ŞAHİN, Cenk), İstanbul Üniversitesi S.S.ONAR İdare Hukuku ve İlimleri Araştırma ve Uygulama Merkezi Yayınları, İstanbul, 2013, s.57.

132 6306 sayılı Kanun kapsamında gerçekleştirilen kentsel dönüşüm uygulamalarında üzerindeki yapı yıkılmış arsa veya arazilerde malikler veya hak sahipleri arasında 2/3 çoğunluğun sağlanamaması halinde idarece kamulaştırma yapılabilir (md.6). 5366 sayılı Kanun çerçevesinde yapılacak kentsel dönüşüm uygulamalarında da anlaşmanın sağlanamaması üzerine kamulaştırma işleminin gerçekleştirilmesi söz konusu olmaktadır. Bu durumda süreçlerdeki anlaşma, niteliği itibarıyla aynı olmamakla birlikte "anlaşmanın sağlanamaması halinde kamulaştırma işleminin gerçekleştirilmesi" söz konusu olduğundan bir paralellik arz etmektedir.

133 AYM. E.2013/72, K.2013/126, T.31.10.2013, RG.24.01.2014-28892.

134 ÖRÜCÜ, **1976**, s.55.

135 "Çağdaş demokrasiler, demokratik hukuk devletlerinde hak ve özgürlüklerin en geniş şekilde sağlanıp güvence altına alındığı rejimler ise, haklara müdahale eden kuralların anılan nitelemeye uygun biçimde dar yorumundan kaçınarak değerlendirilmesi gerekir. Hukuk devletinden, hak ve özgürlükleri koruması her alanda güçlenerek, adaletli bir düzen sağlaması, hakka saygılı, hakkın elde edilmesini kolaylaştıran önündeki engelleri kaldıran, mutluluğu amaç edinen hakkaniyetli, müdahale eden kural içeriğinin, bireyin davranış direncine izin verecek ölçekte olması beklendiğinde, kamu yararı ile birey hakları arasında adil bir denge de gözlemlenmiş olması zorunludur." AYM. E.2014/87, K.2015/112, T.08.12.2015, RG.28.01.2016-29607.

tarafından belirlenen yenileme alanlarında dönüşüm uygulamaları tesis edilmek suretiyle hem yıpranan tarihi ve kültürel taşınmazların yaşatılması ve korunması hem de bu alanların yeniden sağlıklılaştırılması amaçlanmaktadır. Ne var ki, dönüşüm uygulamaları kapsamında bireylerin mülkiyet haklarına yapılan müdahalelerin de değerlendirilmesi gerekmektedir. Özellikle yenileme alanlarında bulunan taşınmazların statülerinin değişmesi, maliklerin kendi aralarında anlaşamamaları halinde idarece kamulaştırmaya gidilebilmesi hukuki sorunlara yol açabilecek niteliktedir. Bunun yanında yapılacak imar planlarında katılımın yeterince sağlanmaması ve bireylerin sosyal durumlarının da göz önünde bulundurulmaması söz konusu mekânın kültürel kimliğinin bozulmasına neden olabilir. İfade edilecek olursa idarenin yenileme alanlarında tesis edeceği kentsel dönüşüm uygulamalarıyla mülkiyet hakkına getirilen müdahalelerin bireylerin temel hak ve özgürlükleri ile kamu yararı arasında bir denge kurulması suretiyle gerçekleştirilmesi gerekmektedir. Bu nedenle, bireylerin sürece etkin katılımını sağlayacak düzenlemeler getirilmeli ve yapılacak yardımlar vs. konusunda geniş bir anlaşma zemini oluşturulmalıdır. Bu sayede mülkiyet hakkının özüne dokunulmasının önüne geçilmiş ve olası temel hak ve hürriyetlerin ihlali engellenmiş olacaktır.

KAYNAKÇA

- ABACIOĞLU, Muhittin/ABACIOĞLU, Ali, Kentsel Dönüşüm Kanunu ve İlgili Mevzuat, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2015
- AHUNBAY, Zeynep, "Kentsel Korumada Temel İlkeler ve Fener-Balat", Neoliberal Kent Politikaları ve Fener-Balat-Ayvansaray Bir Koruma Mücadelesinin Öyküsü, (Ed. AHUNBAY, Zeynep/DİNÇER, İclal/ŞAHİN, Çiğdem), Türkiye İş Bankası Kültür Yayınları, İstanbul, 2016, (ss.3-16)
- AKGÜNER, Tayfun, "Kentsel Dönüşüm ve Hukuk", Güncel Hukuk Dergisi, Sayı:8 (104), 2012,(ss.18-26)
- AKGÜNER, Tayfun/BERK, Kahraman, İdare Hukuku, Der Yayınları, İstanbul, 2017
- ATİK, Şeniz, "Kültür Varlıklarını Korumada Toplum Bilinci ve İstanbul Tarihi Yarımada Özelinde Fener-Balat-Ayvansaray'ı Son Bilgiler Işığında Değerlendirme", Neoliberal Kent Politikaları ve Fener-Balat-Ayvansaray Bir Koruma Mücadelesinin Öyküsü, (Ed. AHUNBAY, Zeynep/DİNÇER, İclal/ŞAHİN, Çiğdem), Türkiye İş Bankası Kültür Yayınları, İstanbul, 2016, (ss.43-80)
- AYANOĞLU, Taner, Bireysel İdari İşlemlere Karşı Dava Açma Süresinin Başlangıcı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2017
- AYHAN, Fatma, "Kentsel Dönüşüm Kavramı ve Tarihsel Gelişimi", Kentsel Dönüşüm Hukuku, (Ed. YASİN, Melikşah/ŞAHİN, Cenk), İstanbul Üniversitesi S.S.ONAR İdare Hukuku ve İlimleri Araştırma ve Uygulama Merkezi Yayınları, İstanbul, 2013, (ss.71-90)
- BAŞTÜRK, Fethiye Nur, "Sulukule Kentsel Dönüşüm Projesi", Kentsel Dönüşüm Hukuku (Ed. YASİN, Melikşah/ŞAHİN, Cenk), İstanbul Üniversitesi S.S.ONAR İdare Hukuku ve İlimleri Araştırma ve Uygulama Merkezi Yayınları, İstanbul, 2013, (ss.285-311)
- BERK, Kahraman, "Türkiye'de Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının Hukuki Rejimi İle Uygulama Sorunları", Milletlerarası Hukuk ve Milletlerarası Özel Hukuk Bülteni, Cilt:19, Sayı:1-2, 1999-2000 (Prof. Dr. Aysel Çelikel'e Armağan), (ss.183-212)
- BİLGİN, Pertev, Kamulaştırma Hukuku, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1999
- BURGESS, Ernest W., "The Growth of The City: An Introduction to a Research Project", The City (Ed. PARK, Robert E./BURGESS, Ernest W.), The University of Chicago Press, Chicago, 1984, (ss.47-62)

- DİNÇER, İclal, "Türkiye'de 1980 Sonrası Yapısal Dönüşümün Mekânsal İzlerine Bir Örnek: Yenileme Alanları", Mimarlık Dergisi, Sayı:352, Mart- Nisan 2010, (ss.24-27)
- DURAN, Lütfi, İdare Hukuku Ders Notları, Fakülte Matbaası, İstanbul, 1982
- DÜNDAR, Erol, "Maksat Denetimi", Danıştay Dergisi, Sayı:12-13, Ankara, 1974, (ss.43-70)
- ERGEN, Cafer, İmar Planları, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2009
- ERKUT, Celal, İptal Davasının Konusu Oluşturması Bakımından İdari İşlemin Kimliği, Danıştay Yayınları, İstanbul, 1990
- ERKUT, Celal, "Kültürel Mirasın Korunması Hukuku", Prof. Dr. Yıldızhan Yayla'ya Armağan, Galatasaray Üniversitesi Yayınları, İstanbul, 2003, (ss.285-291)
- ERKUT, Celal, "İdari Yargı Kararlarının Uygulanmasını Güçlendirici Mekanizmalar", Danıştay ve İdari Yargı 141. Yıl Sempozyum (11 Mayıs 2009), Danıştay Matbaası, 2010, (ss.21-40)
- ERSOY, Melih, "Planlama Kuramına Giriş", Kentsel Planlama Kuramları (Der. ERSOY, Melih), İmge Kitabevi, Ankara, 2016, (ss.9-34)
- GEMALMAZ, H. Burak, "Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi Açısından Mülkiyet Hakkının Sınırlandırılmasında "Adil Denge" İlkesi", İÜHF, Cilt:69, Sayı:1-2, 2011 (Prof. Dr. İlhan Özay'a Armağan), (ss.649-673)
- GERAY, Cevat, "Dönüşüm Yasasının Çözümlemesi", Akademik Yaşının 55. Yılı Onuruna Rona Aybay'a Armağan, Legal Hukuk Dergisi (Özel Sayı), 2. Cilt, İstanbul, 2014, (ss.2597-2606)
- GÖK, Hasan, "Danıştay Kararlarından Hareketle İdari Yargı Kararlarının İmkânsızlık Nedeniyle Uygulanmadığı Haller", İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, Cilt:71, Sayı:1, 2013, (ss.547-558)
- GÜLAN, Aydın, "Tarihi Dokuyu Yenilemek Adına Cerrahi Bir Müdahale Aracı: Yenileme Alanları", Prof. Dr. Hüseyin Hatemi'ye Armağan Cilt-2, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2009, (ss.1955-1964)
- GÜLAN, Aydın, Kamu Mallarından Yararlanma Usullerinin Tâbi Olduğu Hukuki Rejim, Alfa Yayınları, İstanbul, 1999
- GÜRAN, Sait, "Anayasa ve İdare Hukukundan Kesitler IV", Milletlerarası Hukuk ve Milletlerarası Özel Hukuk Bülteni, Cilt:22, Sayı:2, 2002 (Prof. Dr. Ergin Nomer'e Armağan), (ss.293-307)
- HALL, Peter, Urban and Regional Planning, Routledge, London and New York, 2002
- KAHRAMAN, Tayfun, "İstanbul Kentinde Kentsel Dönüşüm Projeleri ve Planlama Süreçleri", Planlama Dergisi, Sayı:2, 2006, (ss.93-102)
- KAMACI, Ebru, "2863 Sayılı KTKV'nin Uluslararası Yasal Düzenlemeler Bağlamında Değerlendirilmesi" METU JFA, Cilt:31, Sayı:2, Ankara, 2014, (ss.1-23)
- KAYA, Cemil, İdari Yargı Kararlarının Uygulanması Konusunda Danıştay'ın Yaklaşımı (İYUK Madde 28 Üzerine Bir İnceleme), Legal Yayıncılık, İstanbul, 2013
- KELEŞ, Ruşen, Kentbilim İlkeleri, Sosyal Bilimler Derneği Yayınları, Ankara, 1976
- KELEŞ, Ruşen, 100 Soruda Türkiye'de Kentleşme, Konut ve Gecekondu, Cem Yayınevi, İstanbul, 2015
- KELEŞ, Ruşen, Kentleşme Politikası, İmge Kitabevi, Ankara, 2016
- KELEŞ, Ruşen/MENGİ, Ayşegül, Kent Hukuku, İmge Kitabevi, İstanbul, 2017
- KUYUCU, Tuna/ÜNSAL, Özlem, "Neoliberal Kent Rejimiyle Mücadele: Başibüyük ve Tarlabası'nda Kentsel Dönüşüm ve Direniş", İstanbul Nereye? Küresel Kent, Kültür, Avrupa (Ed. GÖKTÜRK, Deniz/ SOYSAL, Levent/TÜRELİ, İpek), Metis Yayınları, İstanbul, 2011, (ss.85- 106)
- MALBELEĞİ, Nida, "Kentsel Dönüşüm Uygulamalarına İlişkin İdari Uyuşmazlıkların Yargısal Denetimi (Usul)", Kentsel Dönüşüm Hukuku (Ed. YASİN, Melikşah/ŞAHİN, Cenk), İstanbul Üniversitesi S.S.ONAR İdare Hukuku ve İlimleri Araştırma ve Uygulama Merkezi Yayınları, İstanbul, 2013, (ss.205-228)
- ÖRÜCÜ, Esin, Taşınmaz Mülkiyetine Bir Kamu Hukuku Yaklaşımı Mülkiyet Hakkının Sınırlandırılması, Sulhi Garan Matbaası, İstanbul, 1976
- ÖZAY, İlhan, Günışığında Yönetim, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2004
- ÖZDEN, Pelin Pınar, "Kentsel Yenileme Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Rolü Üzerine Düşünceler ve İstanbul Örneği", İstanbul Üniversitesi Siyasal Bilimler Fakültesi Dergisi, Sayı:23-24 (Ekim 2000-Mart 2001), (ss.255-270)

- ÖZDEN, Pelin Pınar, Kentsel Yenileme Yasal-Yönetmelik Boyut Planlama ve Uygulama, İmge Kitabevi, Ankara, 2016
- ŞAHİN, Cenk, "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'a Yönelik Bazı Eleştiriler", Kentsel Dönüşüm Hukuku (Ed. YASİN, Melikşah/ŞAHİN, Cenk), İstanbul Üniversitesi S.S.ONAR İdare Hukuku ve İlimleri Araştırma ve Uygulama Merkezi Yayınları, İstanbul, 2013, (ss.49-70)
- ŞAHİN, Çiğdem, "Neoliberal Kent Politikaları Gereği "Kentsel Yenileme" Adı Altında Yok Edilen Tarih ve Bu Bağlamda Fener-Balar-Ayvansaray Sürecinin Değerlendirilmesi", Neoliberal Kent Politikaları ve Fener-Balat-Ayvansaray Bir Koruma Mücadelesinin Öyküsü, (Ed. AHUNBAY, Zeynep/DİNÇER, İclal/ŞAHİN, Çiğdem), Türkiye İş Bankası Kültür Yayınları, İstanbul, 2016, (ss.81-132)
- ŞENTÜRK, Murat, "Yenilemeye Karşı Sıhhileştirme: Fener-Balat-Ayvansaray'da Kentsel Müdahalelere Yaklaşımlar", Sosyoloji Dergisi, Dizi:3, Sayı:22, 2011, (ss.395-422)
- ŞİŞMANYAZICI, Begüm/YILDIZ TURGUT, Hülya, "Tarihî Kentsel Alanlarda "Toplumsal ve Mekânsal Yeniden Yapılanma": Fener ve Balat Örneği", Mimarlık Dergisi, Sayı:352, Mart-Nisan 2010, (ss.28-32)
- TANKUT, Gönül, "Doğal ve Tarihi Çevrenin Korunması: Sorunlar ve Olası Çözümler", Planlama Dergisi, Sayı:31, 2015, (ss.9-12)
- TÜRKÜN, Asuman/ÖKTEM UYSAL, Binnur/YAPICI, Mücella, "1980'ler Sonrasında İstanbul'da Kentsel Dönüşüm Mevzuatı, Söylem, Aktörler ve Dönüşümün Hedefindeki Alanlar", Mülk, Mahal, İnsan, (Ed. TÜRKÜN, Asuman), İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları, İstanbul, 2014, (ss.79-139)
- TÜRKÜN, Asuman, "İstanbul'un Tarihi Bölgelerinde Kentsel Dönüşüm: Tarlabası ve Fener-Balat-Ayvansaray Örnekleri", Neoliberal Kent Politikaları ve Fener-Balat-Ayvansaray Bir Koruma Mücadelesinin Öyküsü, (Ed. AHUNBAY, Zeynep/DİNÇER, İclal/ŞAHİN, Çiğdem), Türkiye İş Bankası Kültür Yayınları, İstanbul, 2016, (ss.133-181)
- ÜNAL, Yücel, Türk Şehir Planlama ve İmar Mevzuatının Kentsel Dönüşüm ve Deprem Ağırıklığı İncelenmesi, Yetkin Yayınevi, Ankara, 2008
- ÜSTÜN, Gül, Kentsel Dönüşüm Hukuku, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2014
- YASİN, Melikşah, "Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Hukuki Boyutu", Türkiye Barolar Birliği Dergisi, Sayı:60, 2005, (ss.105-137)
- YASİN, Melikşah, "Tarihi Mekanların Dönüştürülmesi Sürecinde Mahalli İdarelerin Rolü", Legal Hukuk Dergisi, Yıl:4, Sayı:45, 2006, (ss.2711-2720)
- YAYLA, Yıldızhan, İdare Hukuku, Beta Yayınları, İstanbul, 2009
- YAYLA, Ahmet, "Fili veya Hukuki İmkansızlığın İdari İşleme Etkisi Üzerine Bir Deneme", Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt:17, Sayı:2, 2015, (ss.233-271)
- YEREBASMAZ, Yasin, "İdarenin Kentsel Dönüşüm Uygulamalarından Kaynaklanan Sorumluluğu", Kentsel Dönüşüm Hukuku (Ed. YASİN, Melikşah/ŞAHİN, Cenk), İstanbul Üniversitesi S.S.ONAR İdare Hukuku ve İlimleri Araştırma ve Uygulama Merkezi Yayınları, İstanbul, 2013, (ss.249-260)
- YILDIRIM, Turan/ÜSTÜN, Gül, "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun Düzenlemesi ve Değerlendirilmesi", Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt:8, Sayı:111-112, Kasım-Aralık 2013, (ss.259-266)
- YILMAZ, Nurcan, "Portakal Çiçeği Vadisi ve Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi", Kentsel Dönüşüm Hukuku (Ed. YASİN, Melikşah/ŞAHİN, Cenk), İstanbul Üniversitesi S.S.ONAR İdare Hukuku ve İlimleri Araştırma ve Uygulama Merkezi Yayınları, İstanbul, 2013, (ss.261-284)

İNTERNET SİTELERİ

(www2.tbmm.gov.tr/d22/1/1-0984.pdf)

(www.hukukturk.com)

(www.danistay.gov.tr/upload/guncelkarar/22_10_2015_025822.pdf)

(emsal.danistay.uyap.gov.tr)

(www.kazanci.com)