

Kentsel Dönüşümü Düzenleyen Mevzuat ve Mevzuatın Değerlendirilmesi

Fatma Zehra AYDIN



Giriş

Ülkemizin topraklarının büyük bölümünün fay hatları üzerinde olması, Cumhuriyetin ilk yıllarından beri çeşitli sosyal ve siyasi sebeplerden dolayı kentleşmenin gerçekleştirilememiş olması, kentlerimizin mimari ve mühendislik alt yapısından yoksun oluşu ve kentlerde düzenliliğin, sağlamlığın, estetiğin olmayışı tüm bunlarla birlikte 1999 yılında ve 2011 yılında yaşanan deprem felaketleri, bahsettiğimiz kriterleri sağlayacak büyük çapta bir dönüşümü gerekli kılmıştır.

Kentlerin coğrafi, fiziki, tarihi alt yapılarına uygun olarak gerekli ve yeterli mimari mühendislik alt yapıyı sağlayan, estetik ve sanatsal kaygıları taşıyan sağlam, sağlıklı, düzenli, bireylerin mutlu, huzurlu kargaşadan uzak bir şekilde yaşayabileceği, toplumun sosyo-ekonomik yapısına da uygunluk taşıması ve sayılan kriterlerin de gözetilerek kentlerin yıkımı ve yeniden yapımı projesi kentsel dönüşüm olarak tanımlanabilir.

Anayasamızın 56. maddesinde; herkesin sağlıklı ve dengeli bir çevrede yaşama hakkına sahip olduğu ve çevreyi geliştirmenin devletin ve vatandaşların ödevi olduğu belirtildiği 57. maddede de; Devletin şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeterek bir planlama çevresinde konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri almakla yükümlü olduğu düzenlenmiştir.¹ Ülkemizde de 80'li yıllardan bu yana kentlerdeki çarpıklığın giderilmesine yönelik bir takım hukuki düzenlemeler yapı-

lmış ve bu düzenlemeler fiyiyata geçirilmeye çalışılsa da, projelerin üzerine yeterince düşülmemesi ve bazı siyasi menfaatler sebebiyle bu çalışmalardan olumlu sonuçlar alınamamıştır.

Ülkemizde kentsel dönüşüm konusunu dönemlere ayırarak ele almak gerekirse; birincisi ülkemizin konut politikasının ve buna bağlı olarak kentleşme olgusunun olduğu ulus devletinin kuruluşunu içeren 1923-1950 arası dönem, ikincisi emek gücünün kente göçü ile nitelenen 1950-1980 arası dönem ve son olarak sermayenin kentlerde hegemonyasını kurduğu 1980 sonrası olmak üzere üç döneme ayırarak değerlendirebiliriz.²

Daha sonrasında ise “Kentsel dönüşüm” vurgusunun yapıldığı düzenlemeler mevzuatımıza dâhil olmuştur. 2004 yılında çıkarılan 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu, 2005 yılında kabul edilen 5366 sayılı “Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkındaki Kanun, 03.07.2005 tarih ve 5393 sayılı Belediye Kanunu ve son olarak 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ile bambaşka bir kentsel dönüşüm dönemi başlamıştır.

I. Gecekondu Kanunu Uygulaması

20.07.1966 tarih ve 775 sayılı Gecekondu Kanunu, kentlerde gecekondulaşmanın önlenmesi ve var olanların ıslah ve tasfiyesini amaçlayan bir kanun olarak ortaya çıkmıştır.

1] Öncü, Kentsel Dönüşüm / T. C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Kentsel Dönüşümde Model Araştırmaları, Ankara, 2011, s. 157. aktaran ÖNGÖREN, Gürsel, ÇOLAK N. İlker, Kentsel Dönüşüm Hukuku, *Kentsel Dönüşüm Rehberi*

2] Aykut Namık ÇOBAN, “Cumhuriyetin İlanından Günümüze Konut Politikası” Ankara Üniversitesi SBF Dergisi, Cilt 67, No. 3, 2012, s. 67, aktaran Selami DEMİRKOL, Zuhâl Bereket BAŞ, Kentsel Dönüşümün, 6306 Sayılı Yasa Kapsamında Hak ve Özgürlükler Açısından Ele Alınması, *TBB Dergisi* 2013(108).

Gecekondu Kanunu uygulamasında üç temel hedef ortaya konulmaktadır. Bu hedefler; yeni gecekondulaşmaya izin verilmemesi, var olan gecekonduların tasfiyesi ve ıslah edilmesi, mümkün olan alanların korunması suretiyle dönüşümün sağlanması şeklinde özetlenebilir.

Tapu Tahsis Belgesi Uygulaması

Hukuka aykırı yapılaşmaların, özellikle de gecekondulaşmanın ortaya çıkardığı sorunların ortadan kaldırılmasına yönelik olarak; kamu arazilerinde yerleşmiş kişilere bu alanlarda mülkiyet hakkı verilmesi suretiyle çözüm getirilmek istenilmiştir. Gecekondulaşmış alanlarda, gecekondu sahiplerine 400 m²'ye kadar arazi tapusu vadeden tapu tahsis belgeleri verilmiş ve bu tapu tahsis belgeleri, ıslah imar planları ya da kadastro planları yapıldıktan sonra tapuya dönüştürülmüş, en azından uygulama ile bu şekilde dönüşüm hedeflenmiştir.³

Uygulama 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun ile düzenlenmiş, bu düzenleme 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun 23. maddesiyle yürürlükten kaldırılıncaya kadar uygulamada kalmıştır. Yasal düzenleme ve uygulama her ne kadar gecekondu bölgelerinin dönüşümü açısından çok önemli bir adım olsa da idarenin bazı siyasi menfaatleri gözeterek kanunu tam anlamıyla uygulamaması, 18 yıl yürürlükte kalmış olan bu düzenlemeden beklenen kamu menfaatinin ortaya çıkmasına engel olmuştur.

II. 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu

Kentsel dönüşümün ilk örneklerinden ve başarılı denilebilecek uygulamalarından biri olan 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanununun amacı; Kuzey Ankara girişi ve çevresini kapsayan alanlarda fiziksel durumun ve çevre görüntüsünün ge-

3] Aykut Namık ÇOBAN, "Cumhuriyetin İlanından Günümüze Konut Politikası" Ankara Üniversitesi SBF Dergisi, Cilt 67, No. 3, 2012, s. 67, aktaran Selami DEMİRKOL, Zühal Bereket BAŞ, Kentsel Dönüşümün, 6306 Sayılı Yasa Kapsamında Hak ve Özgürlükler Açısından Ele Alınması, TBB Dergisi 2013(108).

liştirilmesi, güzelleştirilmesi ve daha sağlıklı bir yerleşim alanı sağlanmak suretiyle kentsel yaşam düzeyinin yükseltilmesidir. Proje Başkent Ankara'nın havaalanını kent merkezine bağlayan Protokol Yolu çevresindeki gecekonduların yarattığı sağlıksız kentsel görünümünü düzeltmeyi amaçlamıştır.⁴

Düzenlemeye yönelik, kentin tamamını değil belirli bir bölgesini kapsadığı ve bütüncül olmadığı yönünde eleştiriler de yapılmıştır.

III. 5366 S. Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkındaki Kanun

Düzenlemenin amacı; yıpranan ve özelliğini kaybetmeye yüz tutmuş sit alanlarında restorasyon ile konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturmak amacıyla çıkartılmıştır. Ayazma, Tarlaabaşı, Dikmen ve Sulukule alanlarındaki dönüşüm 5366 SK uyarınca gerçekleştirilmiştir.⁵

Bu alanlardaki dönüşüm oldukça tartışmaya ve eleştirilere sebebiyet vermiştir. Bu alanlardaki kentsel dönüşüm kanununun amacından uzaklaşarak gerçekleştirildiği için vatandaşların mağduriyeti oluşmuştur.

IV. 5393 s. Belediye Kanunu

"Kentsel dönüşüm ve gelişim alanı" başlıklı düzenleme 17.06.2010-5998 SK'nun 1. Maddesi uyarınca yapılan değişiklik ile 5393 s. Belediye Kanunu'nun 73. Maddesinde yer almaktadır. Maddenin bazı bölümleri Anayasa Mahkemesi'nin 18/10/2012 tarihli ve E. 2010/82, K. 2012/159 sayılı Kararı ile iptal edilmiştir.

Maddenin amacı;

- Konut, sanayi, ticareti teknoloji parkları, kamu hizmeti alanları, rekreasyon alanları olmak üzere donatı alanları oluşturma
- Eski kent kısımlarını yeniden inşa etmek ve restore etmek, kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak,
- Deprem riskine karşı tedbirler almaktır.

Dönüşümü gerçekleştirmeye yetkili makam belediyedir.

4] Nil UZUN, "Yeni Yasal Düzenlemeler ve Kentsel Dönüşümüne Etkileri", TMMOB. Şehir Plancıları Odası Yayını, Kentsel Planlama Sayısı, s. 51.

5] UZUN, a. g. m. , s. 52.

Maddeye göre bir alanın kentsel dönüşüm ve gelişim alanı olarak ilan edilebilmesi için az önce bahsettiğimiz maddenin amaçlarından birinin veya bir kaçının gerçekleşmesi ve bu alanın belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde bulunması gerekmektedir.

Düzenlemeye göre Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı olarak ilan edilecek alanın; üzerinde yapı olan veya olmayan imarlı veya imarsız alanlar olması, yapı yükseklik ve yoğunluğunun belirlenmesi, alanın büyüklüğünün en az 5 en çok 500 hektar arasında olması hususlarının takdiri belediye meclisinin yetkisine verilmiştir.

Alan büyüklüğünün en 5 en çok 500 hektar olabilmesi dönüşümün birkaç adayı kapsayabileceği gibi tüm ilçeyi de kapsayabileceği anlamına gelmektedir. Dönüşüm ilan edilecek alanın yapılı veya yapısız yahut imarlı veya imarsız olması düzenlemesi de yasa uygulanırken rant sağlanacağı eleştirilerini getirmiştir.

Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında bulunan yapıların boşaltılması, yıkımı ve kamulaştırılmasında anlaşma yolu esas alınmıştır. Kanun anlaşmanın şart olduğunu belirtmekle beraber, değinilmesi gereken hususlara değinmemiştir.

Kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan edilen yerlerde belediyelere ait gayrimenkuller ile belediyelerin anlaşma sağladığı veya kamulaştırdıkları gayrimenkuller üzerindeki inşaatların tamamı belediyeler tarafından yapılacak veya yaptırılacaktır.

Belediye ile anlaşma yapmayan veya belediyece kamulaştırılmasına gerek duyulmayan gayrimenkul sahiplerinden proje alanında kendilerine 3194 sayılı Kanunun 18. maddesine göre ayrı ada ve parselde imar hakkı verilmemiş olan malikler kamulaştırmaz el atma davası açabilecektir.

Yani belediye maliklerle anlaşma yoluna gidebilecek yahut kamulaştıracak, anlaşma sağlamadığı veya kamulaştırmaya gerek duymadığı gayrimenkuller için gayrimenkul malikleri kamulaştırmaz el atma davası açabilecektir.

Yasaya göre; Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarındaki gayrimenkul sahipleri ve 24/2/1984 tarihli ve 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulana-

cak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanuna istinaden, hak sahibi olmuş kimselerle anlaşmaları halinde kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanında hakları verilecektir. 2981 sayılı Kanun kapsamına girmeyen gecekondu sahiplerine enkaz ve ağaç bedelleri verilecek veya belediye imkânları ölçüsünde kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı dışında arsa veya konut satışı yapılabilecektir.

IV.a. 5393 Sayılı Belediye Kanunu'nun İptal Edilen Bölümü

Anayasa Mahkemesi'nin 18/10/2012 tarihli ve E. 2010/82, K. 2012/159 sayılı Kararı ile iptal edilen kısım şöyleydi:

Kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan edilen yerlerde; ifraz, tevhit, sınırlı aynı hak tesisi ve terkini, cins değişikliği ve yapı ruhsatı verilmesine ilişkin işlemler belediyenin izni ile yapılır. **Bu yerlerde devam eden inşaatlardan projeye uygunluğu belediye tarafından kabul edilenler dışındaki diğer inşaatlar beş yıl süreyle durdurulur. Bu sürenin sonunda durdurma kararının devam edip etmeyeceğine belediye tarafından karar verilir. Toplam durdurma süresi on yılı geçemez.** (siyah puntolu kısım)

- 11. Fıkra 2. Cümle hükmündeki devam eden inşaatlardan projeye uygunluğu belediye tarafından kabul edilenler dışındaki diğer inşaatların durdurulması ifadesi ile bir yapının inşa edilmesinin imar yasanın belirlediği imar planı ve yapı ruhsatına uygun olması yeterli kabul edilmemekteydi, ayrıca inşaatın projeye de uygunluğunun belediye tarafından kabul edilmesi gerekmektedir.

Uygun proje ile hangi projenin kast edildiği belirsiz olduğu gibi, kentsel dönüşüm ve proje gelişim alanı gibi oldukça geniş bir alanda tek bir projeye mi yoksa çeşitli projeler arasında bunların seçimlik hakkının mı belediyeye ait olacağı belirsizdi.

- 11. fıkra 2. Cümlesinde süre yönünden de belirsizlik bulunmakta, süresi belli olmayan bir durdurma durumu söz konusudur.

Anayasa Mahkemesi, çeşitli kararlarında süresi belli olmayan sınırlamalarla oluşan belirsizliğin mülkiyet hakkını kullanılamaz hale getirdiği, böyle bir durumun Anayasa'nın 13. Maddesindeki; "Temel hak ve hürriyetler, özlerine dokunulmaksızın yalnızca Anayasanın ilgili maddelerinde belirtilen sebeplere

bağlı olarak ve ancak kanunla sınırlanabilir.” kuralına uygun olmadığı gerekçesi ile iptal kararları vermiş bulunmaktadır.

- Yürürlüğü durdurulan ve iptal edilen maddede, ruhsatlı inşaatın belirsiz bir süre durdurulması mevcut olmasına rağmen, yasa maddesinde durdurulan süre içerisinde yapılması gereken bir işlem ya da alınması gereken bir kararın dahi belirlenmemiş olması da ayrı bir belirsizlik yaratmaktadır.
- 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununda 17. Madde de “sit ilan edilen alanlarda koruma planı yapılıncaya kadar imar işlemlerinin durması” hükmü bulunmaktadır. Bu yasa maddesi ile, imar işlemlerinin durması kuralı getirilmiş ise de, aynı maddenin devamında koruma planı yapılıncaya kadar “geçiş dönemi kuralları” getirilmekte ve bunları da koruma konusunda uzmanlıkları kabul edilen Koruma Kurulları belirlemektedir.
- Kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan edilen yerlerde; Proje bütünlüğünün sağlanması için, bölgenin coğrafi, kentsel, kültürel, tarihi özelliklerine uygun, şehir planlamacısı, sosyolog, peyzaj mimarı hatta kentsel tasarımcıların bulunduğu uzmanlarca hazırlanacak projelerin değerlendirilip, uygulanması esaslı yasal bir düzenlemeye gidilebilirdi. Proje bütünlüğünün sağlanmasının inşaatların durdurulması yolu ile giderilemeyeceği de düşünülmeden hazırlanan yasa maddesinin yerine alternatif seçeneklerin üretilmesi ile iptal ile oluşan boşluğun giderilmesi her zaman mümkün olacaktır. Bu bağlamda Anayasa Mahkemesi kararı her açıdan yerinde ve hukuka uygun bir karardır. Kentsel dönüşüm ya da kenti dönüştürme uygulamaları söz konusu olduğunda, dönüşüme konu alanda yapılacak uygulamaların hak ve özgürlükler üzerinde olumsuz etkiler doğurması kaçınılmazdır. Kentin dönüştürülmesi sürecinde bireysel hak ve özgürlüklerin uygulamadan etkilenen olması, yapılacak uygulamanın gerekçelerinin açıkça ortaya konulmasını ve hedeflerinin netleştirilmesini zorunlu hale getirmektedir. Bu zorunluluk doğrultusunda yasa koyucu, idareye kenti dönüştürme konusunda yetki verirken, bu yetkinin hangi gerekçelere dayalı olarak kullanılacağını da açıkça ortaya koymak durumundadır.⁶

V. 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun

1999 Depreminden sonra afet amaçlı kentsel dönüşüm için başlayan çalışmalar; bahsettiğimiz gibi 2005 yılındaki Belediye Kanunu 73. maddesindeki değişiklik ve 5366 sayılı Yıpranan ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanununun çıkarılması ile devam etmiştir.

2005 yılında başlayan deprem amaçlı kentsel dönüşüm çalışmaları bu iki kanun ile yeterli oranda başarı sağlanamadığından, özel ve farklı bir kanun ihtiyacı ortaya çıkmış ve 6306 sayılı Kanun çıkarılmıştır.⁷

6306 SK çıkarılana kadar, deprem ile depremin oluşturacağı yıkıcılığa ve getireceği zararlara odaklı olarak yapılmış bir düzenleme bulunmamaktaydı. Gerek muhtemel depremin oluşturabileceği zararları azaltmaya yönelik gerekse de afet riski taşıyan binaların sağlamlaştırılmasında uygulanacak metotları göstermesi ve bunlarla birlikte toplumun dönüşüme yönelmesini sağlamak açısından devletin de vatandaşa maddi açıdan destek verdiği 6306 SK ihtiyaca yönelik spesifik bir düzenleme olduğundan oldukça önem taşıdığı söylenebilir.

Bununla birlikte bu derece önemli ve ihtiyaca yönelik olarak çıkartılan bu yasa, anayasal barınma ve mülkiyet haklarını ihlal ettiği, hak arama özgürlüğüne hanel getirdiği, İmar Kanunu uyarınca konulan kısıtlamalara tabi olmaması, başta Kamu İhale Kanunu olmak üzere Kıyı Kanunu, Orman Kanunu gibi bazı kanunlardaki kısıtlamalara tabi olmaması, TOKİ’ye sınırsız denilebilecek ölçüde yetki vermesi, yerel yönetimlerin yetkilerini elinden alması sebepleriyle anayasal ve yasal bazı hukuki sıkıntılar taşımaktadır.

Ayrıca 6306 SK kamuoyu tarafından da ciddi muhalefet görmüş ve eleştirilmiştir. Eleştiriler “Kamunun elinde kalan son araziler de elden çıkarılacağı”, “kamusal fakirleşmenin oluşacağı”, “kentlerde rantı yükselen merkezi bölgelerindeki kamu tesislerine yönelik talan sürecinin hızlanacağı” şeklinde⁸ dile getiril-

6] ÇOLAK, ÖNGÖREN, a. g. e., s. 130.

7] ÖNGÖREN, a. g. e., s. 133.

8] TMMOB Şehir Plancıları Odası’nın “Afet Riski Altında-

miş bununla birlikte yasanın “sosyal devlet ilkesine aykırı” olduğu, “rant yasası” olduğu, “seferberlik yasası”, “yandaşlara peşkeş çekme yasası” olduğu şeklinde görüşler de sıkça dile getirilmiştir.

Esasen 6306 sayılı yasaya yapılan eleştiriler yersiz değildir. Düzenleme birçok anayasal hakkı ihlal etmekte ve birçok yasa ile çelişki taşımaktadır. Yasanın birçok maddesi **Anayasa Mahkemesi’nin 27.02.2014 tarihli kararı ile iptal edilmiştir.**

6306 sayılı yasanın bazı maddelerini iptal edilmeden önceki hali ve iptalden sonraki halini Anayasal hak ve ihlaller bağlamında eleştiriler ışığında incelemeye çalışacağız.

V. 1. Kanunun Amacı (6036 SK M. 1)

6306 sayılı Kanun riskli yapıları bulunduğu alanlarda dönüştürmek gayesindedir. Buna “yerinde dönüşüm” de denmektedir. Riskli alanlar yeniden kurgulanacak, bir kısım konutlar ve işyerleri yeniden inşa edilecek, yeni yapılanlar eski oturanlara verilecek, bir kısım bölge halkı da risksiz alanlara taşınacaktır.⁹

V. 2. Riskli Alanların Tespiti, Tespit Masrafları ve Tespite İtiraz Yolu Yönündeki Düzenleme ve İptali (6036 SK M. 3)

Yasanın 3. maddesinde düzenleme getirilmişti. Düzenleme AYM tarafından iptal edilmiştir.

Düzenlemeye göre; riskli olduğu düşünülen binalarla ilgili tespit çalışması, bina sahipleri tarafından yaptırılmadığı takdirde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (ÇŞB veya Bakanlık) risk tespiti çalışmasını yaptırıp ücret ve masrafını hak sahiplerinden talep edebiliyordu.

Bakanlık, risk tespit masrafları için daire sahiplerinin tapuları üzerine şerh koydurma hakkına sahipti. Ancak bu düzenleme mülkiyet hakkına aykırılık gerekçesi ile Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilmiştir. Düzenlemenin devamına göre; bu kanun kapsamında uygulama alanında bulunan ve Hazine hariç diğer kamu kurumlarına ait olan taşın-

mazların Bakanlar Kurulu kararıyla Bakanlığın tasarrufuna bırakılmasını veya Bakanlığın talebi üzerine TOKİ ve idareye bedelsiz olarak devredilebilmesini öngören düzenleme de iptal edilmiştir.

Bu düzenleme iptal edilmeden önce oldukça tepki ve eleştiri almıştır. Bu düzenleme ile bakanlığın kamusal alanı tasarrufu altına aldığı, 6306 sayılı kanunun başta İmar Kanunu olmak üzere Kıyı Kanunu, Orman Kanunu, Mera Kanunu, Kamu İhale Kanunu gibi birçok kanunun getirdiği kısıtlamalara tabi olmadığı hükmü ile birlikte değerlendirildiğinde, Bakanlığın ve yetkilendirebileceği TOKİ’nin denetimsizce tasarrufta bulunabileceği yönünde muhalefet görmüş, kamunun elinde kalan son araziler de elden çıkarılacak, kamusal fakirleşme oluşacağı yönünde fikir doğmuştur.¹⁰

6306 sayılı Yasanın iptal edilen 3/7. fıkrasında yer alan hükme göre ; “Riskli yapı olmamasına rağmen, proje bütünlüğü açısından kentsel dönüşüm alanına dâhil edilmesi gereken diğer binalar” sağlam olmasına rağmen, “proje bütünlüğü” gerekçesiyle kentsel dönüşüm yasası kapsamına alınabilmekteydi. Bu fıkra yoğun bir şekilde eleştiriye uğramıştır. Esasen sağlam yapılara da “uygulama bütünlüğü” gerekçesi ile kanun hükümlerinin uygulanması kanun amacı ile çelişki taşımıştır. Kanunun genel gerekçesinde yaşama hakkının, mülkiyet hakkından önce geldiği vurgulanmakla, risk taşımayan yapının “uygulama bütünlüğü” gerekçesi ile kanun kapsamına alınmasının anayasaya aykırılık taşıdığı görüşlerinin ortaya çıkmasına sebep olmuştur. Düzenlemede kamu yararı değil uygulamanın bütünlüğü öncelik olarak kabul edilmiştir. Uygulamanın bütünlüğü ilkesi objektif olarak denetlenebilir bir ölçü değildir. “uygulama bütünlüğü” gerekçesiyle belirlenen alanlara ilişkin idarenin takdir yetkisinin somut ve belirlenebilir olması, işin keyfiliğe kaçmaması gerekir. Bunun nasıl olacağı kanunda olmasa bile en azından “yönetmeliklerde bazı kriterlere(ölçütlere) bağlanmalıdır” şeklinde görüşler ortaya atılmıştır.¹¹ Tüm bu eleştiriler

ki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Tasarısı” Değerlendirme Raporu.

9] ÖNGÖREN, a. g. e, s. 138.

10] TMMOB Şehir Plancıları Odası’nın “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Tasarısı” Değerlendirme Raporu.

11] İmar Hukuku Boyutuyla Kentsel Dönüşüm, Prof Dr

ve görüşler bağlamında, Anayasa Mahkemesi fıkrayı mülkiyet hakkına aykırı görerek iptal kararı vermiştir.

V.3. Tasarrufların Kısıtlanması, Riskli Yapıların Tahliye Edilmesi ile Yıkım Yönündeki Düzenleme ve İptali (6036 SK M. 4-5)

6306 SK 4. Maddesi uyarınca Bakanlığa, Belediyelere ve TOKİ'ye tanınmış, riskli alanlarda veya rezerv yapı bölgelerinde, kentsel dönüşüm uygulamaları süresince her türlü imar ve yapılaşma süreçlerini durdurma yetkisi bulunmaktaydı. Düzenlemeye göre; riskli yapıların bulunduğu taşınmazlarda ve rezerv yapı alanlarında İmar planlaması, imar durum belgesi, düzenleme ortaklık payı uygulaması, kamulaştırma, yapı ruhsatı, jeolojik rapor, mimari proje, sığınak raporu vs işlemlerinin geçici olarak süresi durdurulabilecekti.

Bu düzenlemeye yönelik mülkiyet hakkının belirsiz süre askıya alınabileceği hatta hakkın özüne dokunabileceği, düzenlemenin anayasa md. 35 (mülkiyet hakkı) ve temel hakların sınırlandırılmasına ilişkin md. 13'e aykırılığı yönünde görüşler ileri sürülmüştür.¹² Nitekim bu madde de Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilmiştir.

Yine iptal edilen 4. Maddenin son fıkrasında Bakanlık, İdare veya TOKİ tarafından talep edilmesi halinde riskli yapılara elektrik, su, doğalgaz hizmetlerinin de kesilebileceği düzenlenmişti. Sosyal devlet ilkesiyle bağdaşmayan, vatandaş çaresiz, barınma hakkından yoksun bırakan temel insan haklarına aykırı olan bu madde de iptal edilmiştir.

6306 Sayılı Kanununun 5. Maddesinde düzenlenen riskli yapıların yıkımının Bakanlık veya İdare tarafından yapılması halinde, yıkım masraflarından paydaşların sorumlu tutulması amacıyla, bağımsız bölüm maliklerinin tapu kaydına işlenecek "Masraf İpoteği" yetkisini de iptal etmiştir.

V. 4. Uygulama İşlemleri (6306 SK M. 6)
Düzenlemeye göre riskli bulunarak yıkı-

mına karar verilen yapıların arazileri tapu kaydında arsaya dönüştürülüp arsa, maliklerin payları oranında adlarına tescil edilecektir. Tapu kaydında cins tashihi, arsa düzenlemesi ve benzeri konular Bakanlık, TOKİ veya idare tarafından resen yapılacaktır.

Maddenin 1. fıkrasındaki Parsellerin tevhid, Münferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılması, yeniden bina yaptırılması, payların satışı, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesi gibi düzenlemeler Kat Mülk. Kanununa göre tüm kat maliklerinin rızası ile gerçekleştirilebilirken bu düzenlemeye göre sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile gerçekleştirilebilir hale gelmiş ve bu karara katılmayanların bağımsız bölüm arsa paylarının diğer paydaşlara açık arttırma usulü ile satılmasına imkân vermiştir.

Burada dikkati çeken husus, yıkılmış bir binanın parselinin başka parsellerle tevhid, birleştirilmesi, üzerinde yeniden bina inşa edilmesi, kat karşılığı veya hâsılat paylaşımı şeklinde sözleşmeler yapılması gibi mülkiyet hakkının özü olan hak ve yetkilerin üçte bir malikten alınarak üçte iki malike verilmesidir

Yıkım sonrasında, maliklere tebligat yapılarak, otuz gün içerisinde karar almaları istenmektedir. 30 gün içerisinde 2/3 çoğunlukla karar alınması durumunda bu karara göre hareket edilir. Karara katılmayan maliklerin payları, açık arttırmayla diğer maliklere satılacak, bu payların maliklerce alınmaması durumunda Bakanlıkça talep edilmesi üzerine, paylar rayiç bedel üzerinden hazine adına tescili edilebilecektir. 2/3 oranıyla karar alınmaması durumunda Bakanlık, TOKİ ya da idare tarafından acele kamulaştırma yoluna gidilebilir.

Kamulaştırma bedelinin 1/5'i peşin ödenecek, kalan miktar beş eşit taksite bölünerek beş yılda ödenebilecektir.

Kat Mülkiyeti kanununa göre, bir yapının belli riskler taşısa da, yıkılması veya bir yüklenici ile anlaşarak yeniden yapılması için kat maliklerinin oybirliği ile alacağı karara ihtiyaç duyulmaktadır. Bu durumun hakkın kötüye kullanılmasına yol açabileceği gerekçe gösterilerek 6306 sayılı yasanın düzenlemesi ile üçte iki çoğunluk sağlandığı takdirde karar

Oğuz SANCAKDAR, <http://www.izmirbim.adalet.gov.tr/belgeler/sunumlar/O%C4%9Fuz%20Sancaktar%20Sunum.pdf>

12] Oğuz SANCAKDAR, Oğuz, İmar Hukuku Boyutuyla Kentsel Dönüşüm.

alınabileceği hükmü getirilmiştir.

Afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi uygulamalarında Kanun, üçte iki çoğunluk tarafından alınan karara katılmak istemeyen, buna karşılık muhitinde yaşama-ya devam etmek isteyen kişilerin korunmasına yönelik bir çözüm barındırmamaktadır. Üçte iki çoğunluğun kararını kabul etmeyen kişilerin mülkiyet haklarının sonlandırılması yerine, en azından mali durumları yetersiz kişilerin hakları korunarak, dönüştürme sonrasında güncel niteliklere sahip bir konutun kendilerine verilmesini sağlayacak bir idari sürecin geliştirilmesine imkân sağlayan bir kanuni düzenleme yapılması, uygulamanın Anayasaya ve Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesinin 1 Nolu Ek Protokolüne uygunluğu bakımından zorunluluk¹³ olduğu şeklinde görüş ortaya çıkmıştır.

Yine 2. fıkrada acele kamulaştırma yolunun kullanılabilmesi de ifade edilmiştir. Kamulaştırma Kanunu'nun 3. maddesine göre yapılacak olan kamulaştırmalarda, bir gerçek veya özel hukuk tüzel kişisine ödenecek kamulaştırma bedelinin o yıl Genel Bütçe Kanununda gösterilen miktarı, nakden ve peşin olarak ödenir. Bu miktar, kamulaştırma bedelinin altında birinden az olamaz. Bu miktarın üstünde olan kamulaştırma bedelleri, peşin ödeme miktarından az olmamak ve en fazla beş yıl içinde faiziyle birlikte ödenmek üzere eşit taksitlere bağlanabilecektir. Bu da evi yahut iş yeri dönüşüme girecek olan mal sahibinin mali karşılığı olan bedeli 5 yılda almak durumu ile karşı karşıya bırakacaktır ki bu durum büyük mağduriyetlere yol açacaktır.

6306 s. K. md. 6/5-a maddesinde Arazi Topluştırması Yapma-İmar Haklarını Aktarma Yetkisi düzenlenmiştir. Düzenlemeye göre Bakanlık riskli alan ve yapılarla her türlü arazi ve arsa düzenleme işlemleri ile toplulaştırma yapmaya, bu alanlardaki taşınmazları satın almaya, ön alım hakkı kullanmaya, bağımsız bölümler de dâhil olmak üzere taşınmazları trampaya, taşınmaz mülkiyetini veya imar haklarını başka bir alana aktarmaya yetkili kılınmıştır.

ÇŞB, riskli alanda imar hakkı bulunan ve kentsel dönüşümle birlikte yapılaşmaya izin

verilmeyecek yerlerde vatandaşların imar hakkını başka bir alana transfer edebileceklerdir. Örneğin yerinde dönüşüm yapılamayacak olan dere yatağı, fay hattı, su havzaları gibi alanlarda imar hakkı transferi yapılabilecektir.

İmar hakkı aktarımının tanımı, unsurları kanunda açıklanmamıştır. İmar Kanununda da konuya ilişkin her hangi bir düzenleme bulunmamaktadır. İmar Haklarının Aktarılmasında amaç, dönüşümü ve korunması gerekli alanlarda, var olan imar hakkı veya imar baskısı altında oluşabilecek potansiyel imar haklarının, bir başka projeye transferini veya bu hakkın menkul kıymet hakkına dönüşümünün sağlanması olarak ifade edilebilmektedir.¹⁴ Bu başlık altında ifade ettiğimiz 6. Madde ve devamı fıkraların yürürlüğü devam etmektedir.

V.5. 6306 SK Gereği Tesis Edilen İdari

İşlemlere Karşı Açılacak Davalarda Yürütmenin Durdurulması Kararı Verilememesi Yönündeki Düzenleme v e İptali (6036 SK M. 6)

Kanun'un 6. maddesinin 9. fıkrasında, kanun uyarınca tesis edilen idari işlemlere karşı İdari Yargılama Usulü Kanunu uyarınca dava açılabilmesi, ancak bu davalarda yürütmenin durdurulmasına karar verilemeyeceği hükmü yer almaktaydı. Yıkım kararları, riskli yapı veya riskli alan kararı, çoğunluğun (üçte iki) kararı ile yapılabilecek satış işlemleri ve diğer her türlü İdari tasarrufa karşı açılan davalarda İdare Mahkemesi'nin "Yürütmenin Durdurulması" kararı vermesi mümkün değildi. Tesis edilen işlem açıkça hukuksuz olsa dahi, yargılamanın tamamının bitmesi beklenenecekti ve bu süreç içerisinde iş işten geçmiş olacaktı.

Düzenlemenin gerekçesinde ise kanunun temel amacının her an yıkılma ihtimali olup can ve mal kaybına yol açabilecek alanların dönüştürülerek can ve mal emniyeti için yaşanabilir kılınmasının temini olduğu, kanunun bu yönüyle yaşama hakkı ile doğrudan ilgili olduğu, mülkiyet hakkı ve hak arama hürriyetinin Anayasa ile güvence altına alınmış olsa da yaşama hakkının, diğer temel hak ve hürriyetlerin kullanılmasının olmazsa olmaz şartı olduğu, can ve mal emniyetini koruma-

13] ÇOLAK, a.g.e.

14] A. Faruk GÖKSU, Dönüşüm Projelerinde Yenilikçi Yaklaşımlar.

yı temel amaç edinen bu Kanuna göre tesis edilen idari işlemlere karşı açılan davalarda yürütmenin durdurulması kararı verilmesini sınırlayan hükmün, Anayasanın 125. maddesiyle çizilen çerçeveye uygun düştüğü belirtilmekteydi.

Yasa koyucu bu düzenleme ile idarelerin, 6306 sayılı Kanun uygulamaları için kısa zaman içinde idari yargı yerlerince karar verilmesini, etkin bir idari yargı denetiminden kaçınmayı, 6306 sayılı Kanun uygulamalarının kesintiye uğramasını istememekteydi. Açılacak idari davaların nihai yani iptal veya ret şeklinde bir an önce sonuçlanmasını beklemekteydi.¹⁵

Bu düzenleme AYM tarafından iptal edilmiştir. 6306 sayılı Kanunun en can alıcı, hak arama özgürlüğünü kısıtlayan, temel hak ve özgürlüklerin özüne dokunan, temel hukuk normlarına aykırı olan bu maddesinin iptal edilmesi çok büyük önem arz etmektedir.

Nitekim bu madde iptal edilmemiş olsaydı; 6306 sayılı Kanun uyarınca yapılan işlemler geri dönülmez aşamaya gelebilecek, iptal kararı artık uygulanamaz hale gelebilecekti. Tazminat davası ile kaybedilen hak geri alınabilecekti ki bu çok uzun zaman alacaktı. Yani iş işten geçmiş olabilecekti. Kısa bir zamanda sonuç alınamayacağı gerekçesiyle dava hakkından vazgeçilebilecek, geç de olsa dava sonunda verilen bir iptal kararı, işi içinden çıkılmaz hale getirebilecekti.

Örneğin, 6306 sayılı Kanun uyarınca yapılan imar planı hakkında iptal kararı verilmiş bile olsa uygulama işlemlerine karşı açılan davalarda yürütmeyi durdurma kararı verilemeyeceğinden iptal kararı verilmesi için ancak davaların sonunun beklenmesi gerekebilecekti.¹⁶

V.6. 6306 SK'nın Riskli Yapı Maliklerin Tebliğ Yapımına İlişkin Düzenlemesi ve İptali (6306 SK M. 6/10)

Düzenlemeye göre yapılacak her türlü

tebligat, kişinin Mernis sisteminde yer alan adresine gönderilmekle tebliğ edilmiş sayılmaktaydı.

Şahıs adreste bulunmasa veya taşınması dahi olsa, tebligat yapılmış kabul edilecekti.

Düzenlemenin amacı tebligat işlemlerinin hızlandırılarak sürecin aksammasını önlemek ve süreci kesintisiz bir şekilde işletmeye yönelikti.

Ancak düzenleme tebligat eline ulaşmayan fakat ulaşılmış sayılan şahıslar, ilgili işlemlere itiraz ve dava açma sürelerini kaçırabileceği için şahısların mülkiyet haklarını ihlal etmek suretiyle büyük mağduriyetlerine yol açabilecekti.

Bununla birlikte söz konusu maddenin derin mağduriyetlere yol açabileceği, Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Yönetmeliğin 15/A-3. Maddesinde de açıkça görülmektedir. İlgili yönetmelik hükmünde, üçte iki çoğunluğun aldığı karar sonucu, Bakanlık tarafından azınlık hissesinin satılması ile ilgili satış ilanının maliklere "İadeli Taahhütlü" posta ile gönderileceği hükmü yer almaktadır. Kişinin mülkünün satılacağını iadeli taahhütlü posta yoluyla öğrenmesi hiçbir hukuki ölçü ile açıklanamaz. Söz konusu düzenleme, Anayasaya, mülkiyet hakkında, hak arama özgürlüğüne ve Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesine aykırıdır. Bu sebeple, Anayasa Mahkemesinin iptal kararı sonucunda, hukuka ve akla uygun yeni bir yönetmelik tanzim edilmelidir.¹⁷

V.7. 6306 SK Gereği Yapılan Alım ve Yapım İşlemlerinin Kamu İhale Kanunu'na Tabi Olmaması Yönündeki Düzenlemesi ve İptali (6306 SK M. 8)

İdare, mal ve hizmet alımlarıyla yapım işlerinde kendi tercih ettiği özel hukuk kişileriyle, pazarlık yöntemiyle dönüştürme uygulamalarını gerçekleştirebileceği yönünde düzenleme mevcuttu. AYM, 6306 SK gereği kamu kaynağı kullanılarak gerçekleştirilen her türlü mal ve hizmet alımları ile yapım işlerinin, Kamu İhale Kanunu'nun doğal afetler, salgın hastalıklar, can veya mal kaybı tehlikesi gibi ani ve beklenmeyen veya idare tarafından

15] Cafer ERGEN, (Ankara Bölge İdare Mahkemesi Üyesi), 6306 sayılı Yasanın Afet Riski Taşıyan Binalar Açısından Değerlendirilmesi, <http://www.idarehukuku.net/haber/6306-sayili-Yasanin-Afet-Riski-Tasiyan-Binalar-Acisindan-Değerlendirilmesi-kapsamında-Iptal-Davalarında-Yürütmenin-Durdurulması.html>

16] ERGEN, a.g.e.

17] Şenol SALTİK, <http://blog.milliyet.com.tr/kentsel-donusume-anayasa-mahkemesinden-fren/Blog/?Blog-No=477726>

önceden öngörülemeyen olayların ortaya çıkması üzerine ihalenin ivedi olarak yapılmasının zorunlu olması halinde pazarlık usulü ile ihale yapılmasını öngören işlerden sayılması da iptal etmiştir.

V.8. 6306 SK'nın İmar Kanunundaki Kısıtlamalara ve Bazı Diğer Kanunlardaki Kısıtlamalara Tabi Olmaması Yönündeki Düzenlemesi ve İptali (6036 SK M. 9)

Kanunun 9. maddesine göre; Bakanlığın veya TOKİ'nin yapacağı planlar, 3194 sayılı İmar Kanunundaki kısıtlamalara tabi olmamaktaydı. Kanun uyarınca yapılacak olan plânlar, 3194 sayılı Kanundaki kısıtlamalara ve askı ilân sürelerine tabi olmayacak, nazım imar planı yapılmadan uygulama imar planı yapılamayacağı kısıtlamasına uyulmasına gerek bulunmamaktaydı. İmara ilişkin hükümler ihtiva eden özel kanunlar da dâhil olmak üzere diğer mevzuatta belirtilen kısıtlamalar da 6306 SK uyarınca yapılacak olan iş ve işlemler de uygulanmayacaktı. Bu düzenleme AYM tarafından iptal edilmiştir.

Ayrıca, Bu Kanun kapsamındaki alanlarda ve Kanunun öngördüğü uygulamaların gerektirdiği iş ve işlemler hakkında;

- Zeytinciliğin Islahı ve Yabanilerinin Aşılattırılması Hakkında Kanunun,
- Orman Kanununun,
- Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanunun,
- Millî Savunma Bakanlığı İskân İhtiyaçları İçin Sarfiyat İcrası ve Bu Bakanlıkça Kullanılan Gayrimenkullerden Lüzumu Kalmayanların Satılmasına Salâhiyet Verilmesi Hk. Kanunun,
- Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanununun,
- Turizmi Teşvik Kanununun,
- Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun,
- Kıyı Kanununun,
- Mera Kanununun,
- Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanunun,
- Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun,

- Boğaziçi Kanununun,

6306 sk'nun uygulanmasını engelleyici hükümleri ve diğer kanunların bu Kanuna aykırı hükümleri uygulanmayacağına yönelik düzenleme iptal edilmiştir.

İptal kararından önce düzenleme, kanunun uygulanması sırasında, riskli alanlar ve riskli yapılar konusunda kamusal nitelikli hiçbir koruma olanağı kalmadığı, Bakanlık, TOKİ ve belediyeler, riskli alanlar ve riskli yapıların yıkılması ve yeniden yapılması konusunda hemen hemen hiçbir kısıtlamaya tabi olmadığı yönünde eleştiri almıştır. Bu bakımdan iptal kararı oldukça yerinde ve isabetli olmuştur. Her ne kadar Madde 9'da düzenlenen uygulanmayacak mevzuat düzenlemesinin gerekçesinde, kanun kapsamındaki iş ve işlemlerin aciliyeti gözetilerek yukarıda sayılan kanunların engelleyici hükümlerinin 6306 s. Kanuna uygulanmayacağı belirtilmişse de, madde 9 ile bu kanun üstün kanun niteliğini taşımaktaydı.

Kentsel dönüşüm uygulaması yapılan bölgelerde, imar katsayıları ve imar kurallarına uymak zorunlu değildir. Hatta Boğaziçi İmar Yasasına aykırı olarak da inşaat yapılabilir. Tarihi eser niteliğindeki yapılar görmezden gelinerek yıkılabilir. Bu maddeler ile imar kirliliğinin ve kentsel dönüşüm bahane edilerek yapılacak kanunsuz yapılaşmaların önü açılmaktadır. Anayasa Mahkemesi, söz konusu maddeyi Anayasaya aykırı bulmuş ve iptal etmiştir. Anayasa Mahkemesi, kanunun ilgili bölümünün bu haliyle uygulanmasının önüne geçmek amacıyla, aynı zamanda bu maddenin yürütmesinin durdurulmasına karar vermiştir.¹⁸

Sonuç

Deprem ve afetle mücadele kuşkusuz ki kamu sağlığı ve menfaati için gereklidir ve devletin anayasal ödevidir. Bununla beraber sağlıklı, estetik, düzgün altyapıya sahip kentleşmenin gerekliliği de inkâr edilemez. Sağlıklı kentleşmenin kamu yararı, yaşam hakkı ve çevre hakkı bakımından önemi yadsınmaz.¹⁹ 1960'lı yıllardan itibaren gerek depreme ve afetlere karşı dayanıklı kentler oluştur-

18] SALTİK, a.g.e.

19] SANCAKDAR, a.g.e.

mak gerekse de gecekondulaşmayı önlemek için birçok yasal düzenleme yapılmış olsa da “kentsel dönüşüm” için hala yeterli ilerleme kaydedilememiştir.

Dönüşümün yeterli oranda gerçekleştirilememesinin sebepleri ardında öncelikle siyasi otoritenin çoğu zaman amacı dışına sapsması gelmektedir. Düzenlemeler getirilirken yasakoyucu ya siyasi menfaatler uğruna yasayı tam anlamıyla uygulamaktan kaçınmıştır ya da yaşam hakkının her türlü haktan önce ve üstün geldiğini belirterek, vatandaşı birtakım idari tedbirlerle zorlamış ve mülkiyet hakkı başta olmak üzere birçok anayasal hakkı ihlal etmiştir.

1966 yılında çıkarılan gecekondulu kanunu örneğine değinecek olursak; mevzuat gecekondulaşma ile mücadele bakımından oldukça yeterli gibi görünse de siyasilerin oy kaygısı sebebiyle siyasiler tarafından benimsenmemiş ve yeterince uygulanmamıştır. Kentlerin kanyan yarası haline gelen gecekondulaşma problemi, siyasilerin keyfi uygulamaları sebebiyle çözüme kavuşma fırsatını kaybetmiştir.

Başka bir örnek verecek olursak; 2005 yılında kabul edilen 5366 sayılı Kanundaki düzenlemelere dayalı olarak, Dikmen, Sulukule, Ayazma ve Tarlabası uygulamaları yapılmıştır. Bu uygulamaların düzenlemenin dışına çıkılarak yenileme ve koruma amacından uzaklaştığı görülmüştür.²⁰

Kent merkezindeki Sulukule, Tarlabası, Suleymaniye, Fener-Balat-Ayvansaray gibi birçok tarihi alan 5366 SK uyarınca dönüşüm alanı ilan edilmiş, bu bölgelerde yaşayan alt gelirli grup kent merkezinin dışına göçe zorlanmıştır. Dönüşüm süreci gecekondulu bölgelerinde 5393 Sayılı Belediye Kanunu'nun Md. 73'e göre şekillenirken, yıpranmış tarihi bölgelerde 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkındaki Kanun ile yürütülmüştür.²¹

Bu bölgelerde dönüşüm hedeflenenin aksine fakir halkı kentin dışına iterek büyük mağduriyetlere yol açmıştır. Fakir halkın

20] UZUN, a.g.e., s. 52.

21] Cihan BAYSAL Uzunçarşılıoğlu, Prof. Dr. Turgut Tarhanlı İstanbul'u Küresel Kent Yapma Aracı Olarak Kentsel Dönüşüm ve Ardındaki Konut İhlalleri: Ayazma(n)'dan Bezirganbahçe'ye Tutunamayanlar, s. 148.

yıllardır yaşadığı alanlar rant bölgesine dönüşmüş, dönüşüm alanı ilan edilen bölgeler idarenin peşkeş çekme aracı haline gelmiştir. Vatandaşlar mağduriyetlerini aşağıdaki şekilde dile getirmiştir:

“Tapusu bize ait evlerimiz bizim habermiz olmadan yenileme alanı kapsamına alındı, özel bir firmaya ihale edildi ve projesi çizildi. Bu bizim barınma ve mülkiyet haklarımızın ihlalidir.”²²

“100 metrekarelik yere karşılık 50- 60 metrekare alıyorsanız, 100 metrekareniz bugün 100 lira ediyorsa aldığımız 50-60 metrekare 250 lira edecek.”²³

“Örneğin kızı ile yaşayan, kiralarla geçinen bir Ermeni kadına senin 3 katlı binan bizim sana vereceğimiz 60 metrekarelik daireye denk geliyor denebiliyor.”²⁴

“...Siz burada bir yenileme alanı, kentsel dönüşüm alanı ilan ediyorsunuz. Diyelim burada 100.000 metrekare inşaat var. Burada mülk sahipleri var. Burayı acele kamulaştırma kararı alıyorsunuz... Sonra burayı bir şirkete veriyorsunuz ihaleyle. O şirket burada plan tadiliyle 300.000 metrekare ya da 500.000 metrekare inşaat yapıyor ve siz kamu olarak buradaki Ahmet'in arsasını rant da sağlayarak Mehmet'e devrediyorsunuz.”²⁵

Yukarıdaki ifadeler 5366 SK uyarınca dönüşüme giren alanlarda evleri bulunan ve dönüşüm sebebiyle mağduriyet yaşayan vatandaşlara aittir. Bu alanlarda idare, vatandaşa dönüşüm vaad etmiş, ancak kanunda sayılı koşulları taşımamasına rağmen acele kamulaştırma yapmış ve oradaki vatandaşa taşınmazlarının değerinin çok altında bedel ödemiştir. Vatandaşları, yapılacak olan projenin

22] <http://febayder.com/> aktaran Baysal Uzunçarşılıoğlu, Tahranlı a.g.e., s. 148

23] GAP İnşaat proje direktörü Nilgün Kıvırcık: “Tarlabası Projesinde Temel Amaç 'Kente Entegrasyon'du” http://www.yapi.com.tr/HaberDosyalari/Detay_tarlabasi-projesinde-temel-amackente-entegrasyonu_1342.html?HaberID=81383 aktaran Baysal UZUNÇARŞILIOĞLU, TARHANLI a.g.e., s.148

24] Özlem YÜZÜAK, 'Mücella YAPICI: Kentsel Dönüşüm... Ama nasıl?', Cumhuriyet, 27.11.2008 aktaran Baysal UZUNÇARŞILIOĞLU, TARHANLI a.g.e., s. 148

25] Mücella YAPICI, (İstanbul Mimarlar Odası), 'Yuvarlak Masa Toplantısı', İktisat Dergisi özel sayı 499, s. 18, Eylül-Ekim 2008 aktaran Baysal UZUNÇARŞILIOĞLU, TARHANLI a.g.e., s. 148

aidatını bile ödemesi imkânsız olan projelere katılma zorunluluğuna tabi tutmuşlar, yoksa da komik bedeller ödeyerek bertaraf etmişlerdir.

İşin arkasında ise bambaşka bir durum bulunmaktadır. Dönemin Çevre ve Şehircilik Bakanı Erdoğan Bayraktar “rant olmadan kalkınma olmaz diyerek”²⁶ projenin amacının aslında ne olduğunu veya daha sonradan nasıl bir ivme kazandığını açıklamaktadır. Sulukule bölgesinde yapılan projeden bazı milletvekilleri ile bazı zengin tarikat liderlerin de hak satın aldığı ortaya çıkmıştır.²⁷

2013 yılında Danuştay 14. Dairesi, Danuştay 4. İdare Mahkemesi’nin projenin iptaline yönelik kararını onamıştır. Yani projenin başlamasından itibaren 9 yıl sonra projenin iptali kesinleşmiştir. Ancak iptal kararının uygulanması fiilen imkânsız durumdadır. Bölgedeki proje tamamen bitmiş ve yeni hak sahipleri de yerleşmiş bulunmaktadır. Bölgede yaşayan Romanlar ise *Kayabaşı’na adeta sürülmüşlerdir*.

Kentsel dönüşümü düzenleyen 5393 Sayılı Belediye Kanunu’nun 73. Maddesi uyarınca İkitelli/Ayazma ve Tepelüstü Mahallelerinde dönüşüm uygulaması başlatılmıştır. Bu bölgelerde de Güneydoğu ve Doğu Anadolu Bölgelerinden iş bulmak amaçlı gelen yoksul kesim yaşamaktayken, Küçükçekmece Belediyesi bölgedeki yoksulluğu, çarpıklığı, konut konforunun yetersizliği gibi sebepleri gerekçe göstererek “kentsel dönüşüm”ün bu bölgede bir zorunluluk olduğu ve “kentsel dönüşüm”le birlikte yaşanan sıkıntıların ortadan kalkacağı iddiası ile Ayazma Kentsel Dönüşüm Projesine başlamıştır.²⁸ Bu bölgelerde yaşayan fakir halkın bölgeyi terk etmek zorunda bırakılarak bu kişiler Bezirganbahçe’ye sürülmüş ve borçlanmak zorunda bırakılmıştır.

Bu dönüşüm projesinde de Sulukule projesinde olduğu gibi bu bölgelerin yoksul, eğitim seviyesi düşük kişilerden arındırılarak dönüşen bölgenin zengin kişilere yüksek be-

dellere satılması durumu ortaya çıkmıştır.

Kentsel dönüşümü düzenleyen en son düzenleme ve en spesifik düzenleme olan 6306 SK da hakkın özünü zedelediği, mülkiyet hakkı başta olmak üzere birçok hakka dokunduğu bununla beraber bu yasanın da dönüşümü düzenleyen bundan önceki yasalar gibi “rant yasası” olduğu yönünde eleştiriler almıştır. Yasanın gerekçesinde, yaşam hakkının tüm haklardan üstün olduğu belirtilse de 6306 sayılı Yasa iptal edilmeden önceki hali ile üstün bir yasa konumunda bulunmaktaydı. Bu kanun ile idarenin bir işlemine karşılık açılan davada “yürütmenin durdurulması kararı” verilememesi gibi açıkça bir hukuksuzluk yaşamıza girmiş oldu ki Anayasa Mahkemesi’nin iptal kararıyla bir hukuk garabeti ortadan kalkmıştır.

6306 SK ile İstanbul sınırları dâhilinde birçok alan da riskli alan ilan edilmiştir. Fikirtepe Bölgesi dönüşümü Belediye Kanunu 73. Maddesi uyarınca başlamış olsa da, projenin ilerlememesi sebebiyle ÇŞB tarafından riskli alan ilan edilerek, 6306 SK kapsamına alınmıştır.²⁹

Yine Gaziosmanpaşa İlçesi’ndeki Sarıgöl olarak bilinen bölge de riskli alan ilan edilmiş ve çoğunluklu Romanlardan oluşan bölge sakinleri, bu bölgeden uzaklaştırılmıştır. Projeye başlanırken en fazla 3-4 katlı binalar yapılacağı söylenece de 20 katlı gökdelenler dikilmiştir. Sulukule’de Roman vatandaşların yaşadıklarının aynısı Sarıgöl’de de yaşanmaktadır.³⁰

Sonuç olarak bahsettiğimiz diğer yasal mevzuat gibi, bugüne kadar getirilmiş olan en spesifik yasa olan 6306 SY, gerek yasa maddeleri düzenlenirken vatandaşın büyük ölçüde mağduriyetine yol açacak şekilde konulması, gerekse de diğer yasalarda olduğu gibi amacının dışına çıkması sebebiyle henüz başarılı ve sağlıklı bir şekilde uygulandığını söylemek pek mümkün görünmemektedir. Yasaya en çok yöneltilen “rant yasası” olduğu yönündeki eleştirilerin haksız olduğu da söylenemez. 6306 SY ve bahsettiğimiz diğer yasalar yoluyla, yoksul vatandaşa sağlıklı ve estetik görünüme sahip konutlarda yaşam vaadedilmiş,

26] “Rant olmadan kalkınma olmaz.” <http://www.aktifhaber.com/bakan-bayraktar-rant-olmazsa-ulke-kalkinmaz-847002h.htm>

27] <http://www.radikal.com.tr/turkiye/sulukulenin-rantsal-donusumu-926779/>

28] Turgut SIRMA - Eda Ç. CEYLAN, 2010, *Bir Yerel Yönetim Deneyiminin Ardından: Küçükçekmece Ayazma-Tepelüstü “Kentsel Dönüşüm” Projesi, Alfa Yayınları*

29] <http://www.rotahaber.com/guncel/fikirtepe-planlarinda-son-karar-verildi-h388774.html>

30] http://www.cumhuriyet.com.tr/haber/surdurulebilir_yasam/109713/Afet_riskini_azaltayim_dersen_sosyal_riski_arttiriyorlar.html

bu yoksul vatandaşlar bir şekilde hem projenin hem de şehrin dışına itilerek, bu alanlar kenti yeni gözde mekânları haline getirilmiştir ve halen getirilmektedir.

Küreselleşen ekonomide en önemli yatırım alanlarından biri olan inşaat ve konut sektörü, özellikle bu ekonomik dönüşümle serpiyen yeni orta sınıfların konut ihtiyaçlarına cevap verebilmek için boş arazi aramaktadır.³¹ İstanbul gibi yapılaşmanın yaygın olduğu şehirlerde bunun güçlüğü dikkate alınacak olursa, kentin en güçsüzlerinin oturduğu yerlerin - hele bir de buralar konumu, manzarası, otopyollara yakınlığı gibi özellikleriyle cazip unsurlar taşıyorsa - gayrimenkul girişimcilerinin iştahını da kabartmıştır.³² Kısacası, bir zamanlar suyu elektriği yolu olmayan gecekondu mahalleleri neo-liberal ekonomi döneminde yeni bir değer kazanmaktadır.³³

Kaynakça

BAYSAL UZUNÇARŞILIOĞLU Cihan - TARTHANLI, Turgut; İstanbul'u Küresel Kent Yapma Aracı Olarak Kentsel Dönüşüm ve Ardındaki Konut İhlalleri: Ayazma(n)'dan Bezirganbahçe'ye Tutunamayanlar, <http://bilgi.academia.edu/CihanUzuncarsiliBaysal/Books>

ÇOLAK, N. İlker; Kentsel Dönüşüm Mevzuatının Hukuksal Değerlendirilmesi, <http://www.yargitay.gov.tr/abproje/belge/conf8/kentselDonusumMevzHukuksalDeğerlendirmeN.Colak.pdf>

DEMİRKOL, Selami; BAŞ BEREKET, Zuhale, Kentsel Dönüşümün, 6306 Sayılı Yasa Kapsamında Hak ve Özgürlükler Açısından Ele Alınması, *TBB Dergisi* 2013(108).

DANIŞ, Didem; Kentsel Dönüşümün Arka Planı, http://www.hyd.org.tr/staticfiles/files/kentsel_donusum_-_didem_danis.pdf

ERGEN, Cafer; 6306 sayılı Yasanın Afet Riski Taşıyan Binalar Açısından Değerlen-

dirilmesi, <http://www.idarehukuku.net/haber/6306-sayili-Yasanin-Afet-Riski-Tasiiyan-Binalar-Acisindan-Değerlendirilmesi-kapsaminda-Iptal-Davalarinda-Yurutmenin-Durdurulmasi.html>

GÖKSU, A. Faruk; Dönüşüm Projelerinde Yenilikçi Yaklaşımlar, Mimar Sinan Üniversitesi, İstanbul 24-25 Ekim 2002, www.kentselyenileme.org/dosyalar/mimarsinan.doc

ÖNGÖREN, Gürsel, ÇOLAK, N. İlker; Kentsel Dönüşüm Hukuku, *Kentsel Dönüşüm Rehberi*, İstanbul Temmuz 2013

SALTIK, Şenol; <http://blog.milliyet.com.tr/kentsel-donusume-anayasa-mahkemesinden-fren/Blog/?BlogNo=477726>

SANCAKDAR, Oğuz; İmar Hukuku Boyutuyla Kentsel Dönüşüm, <http://www.izmirbim.adalet.gov.tr/belgeler/sunumlar/O%C4%9Fuz%20Sancaktar%20Sunum.pdf>

SIRMA, Turgut - CEYLAN Eda Ç.; *Bir Yerel Yönetim Deneyiminin Ardından: Küçükçekmece Ayazma-Tepeüstü "Kentsel Dönüşüm" Projesi*, Alfa Yayınları İstanbul 2010.

TMMOB Şehir Plancıları Odası'nın "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Tasarısı" Değerlendirme Raporu, TMMOB Şehir Plancıları Odası Haber Bülteni, Ocak-Şubat 2012.

UZUN, Nil; "Yeni Yasal Düzenlemeler ve Kentsel Dönüşüme Etkileri", TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını, Kentsel Planlama Sayısı, 2006/2.

"Rant olmadan kalkınma olmaz." <http://www.aktifhaber.com/bakan-bayraktar-rant-olmazsa-ulke-kalkinmaz-84700-2h.htm>

<http://www.radikal.com.tr/turkiye/sulukulenin-rantsal-donusumu-926779/>

<http://www.rotahaber.com/guncel/fikirtepe-planlarında-son-karar-verildi-h388774.html>

http://www.cumhuriyet.com.tr/haber/surdurulebilir_yasam/109713/Afet_riskini_azaltayim_dersen_sosyal_riski_arttiriyorlar.html

31] Didem DANIŞ, Kentsel Dönüşümün Arka Planı, http://www.hyd.org.tr/attachments/article/126/kentsel_donusum_-_didem_danis.pdf

32] DANIŞ, a. g. e.

33] DANIŞ, a. g. e.