

KENTSEL DÖNÜŞÜM AMACIYLA YAPILAN ACELE KAMULAŞTIRMALARIN YARGISAL DENETİMİ

JUDICIAL REVIEW OF URGENT EXPROPRIATIONS WHICH ARE ENACTED FOR THE PURPOSE OF URBAN REGENERATION

Nursevim YALÇIN*

Elifnur Vasfiye ANAYURT**

ÖZ

Kentsel dönüşüm kavramı, kentin ihtiyacına uygun olarak belirlenen çok çeşitli uygulamaları bünyesinde barındırmaktadır. Eskiyen kent dokusunu yenilemek, tarihi yapıları korumak, doğal afetlere karşı dayanaksız binaları güçlendirmek ya da bu mümkün değilse yıkıp yenilerini yapmak kentsel dönüşüm faaliyetlerine örnek olarak sayılabilir. Kentsel dönüşüm uygulamaları sırasında kamu yararının gerektirdiği hallerde idari makamlarca acele kamulaştırma usulüne başvurulabilir. Bu çalışmada kentsel dönüşüm kavramı ve unsurları tanımlandıktan sonra kentsel dönüşümün dünyada ve ülkemizde yaşadığı tarihsel gelişim açıklanacak ve ardından kentsel dönüşümüne ilişkin temel ilkeler ile kentsel dönüşümün amaçlarından bahsedilecektir. Çalışmanın ikinci kısmı ise acele kamulaştırma müessesesine ilişkindir. Bu kapsamda acele kamulaştırma kavramına ilişkin yapılan tanımlamanın ardından acele kamulaştırmaya başvurulabilecek haller kanuni düzenlemeler ışığında ortaya konulacaktır. Son olarak acele kamulaştırma uygulamasında yer alan

Makalenin Geliş Tarihi : 08.09.2022

Makalenin Kabul Tarihi : 28.11.2022

* İdari Yargı Hâkim Adayı

nursevimyalcin@gmail.com ORCID ID: 0000-0001-6862-8871

**İdari Yargı Hâkim Adayı

elifnur.anayurt@hotmail.com ORCID ID: 0000-0003-3103-8928

acelelik kararları Danıştay içtihatları özelinde incelendikten sonra çalışma sonuçlandırılacaktır.

Anahtar Kelimeler: Kentsel Dönüşüm, Acele Kamulaştırma, Kamu Yararı, Acelelik Kararı, Mülkiyet Hakkı.

ABSTRACT

The term urban regeneration includes a wide variety of implementations that are determined in pursuant to needs of the city. Renewing the aging urban fabric, protecting historical infrastructures, strengthening buildings that are unstable against natural disasters or, if not possible, demolishing and constructing new buildings can be counted as examples of urban regeneration activities. During the implementation of an urban regeneration implementation, in cases where the public interest urges, the relevant administrative authority may legally apply to the procedure of urgent expropriation. This study, after defining the concept of urban regeneration and its elements, will enlighten the historical development of urban regeneration generally in the world and in our country and will investigate the basic principles and objectives of urban regeneration in the first part. The second part of the study seeks to analyze the procedural aspect of urgent expropriation. In this context, after giving a definition of the concept of urgent expropriation, the study will reveal the situations in which urgent expropriation is eligible to be applied under the light of relevant law. Finally, the study will conclude by examining the decisions of urgency in urgent expropriation procedure in terms of the case law of the Council of State.

Keywords: Urban Regeneration, Urgent Expropriation, Public Interest, Decision of Urgency, Right to Property.

GİRİŞ

Mülkiyet hakkı, Anayasa'da ve Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi'nin Ek 1 Numaralı Protokol'ünde yer alan temel hak ve hürriyetlerden biri olarak özel bir öneme sahiptir. Mutlak ve aynı bir hak olan mülkiyet hakkının taşınır, taşınmaz mülkiyeti ya da fikri mülkiyet gibi çeşitleri bulunmaktadır. Eski çağlardan beri insanlar tarıma ve toprağa dayalı bir yaşam benimsemiştir. Ayrıca insanların yaşamlarını

sürdürebilmeleri ve barınma ihtiyaçlarını giderebilmeleri için de evler yapabilecekleri bir araziye gereksinimleri vardır. Tüm bu sebeplerle insanlar tarafından taşınmaz mülkiyetinin önemi çok eskiden beri bilinmektedir. Jean-Jacques Rousseau'nun da dediği gibi tarihte bir toprak parçasının etrafını çitle çevirip “Burası benimdir.” diyen ilk insan, taşınmaz mülkiyetini de ortaya çıkarmış ve bu mülkiyet çeşidi günümüze kadar önemini korumuştur.

Aristoteles'e göre, insan doğal yapısı gereği toplumsal bir varlıktır ve başka insanlarla birlikte yaşamaya yatkındır. İnsanın bu eğilimi sonucu ilkel toplumsal yapılar zamanla büyük kentlere dönüşmüş ve düzeni sağlamak adına devletler kurmuşlardır. Kurulan bu devletler kendi sorumluluklarında olan kamu hizmetlerini yerine getirirken kamu mallarından yararlanırlar. Ancak ülkede yaşayan bireylerin kamusal ihtiyaçlarının her geçen gün artmasından dolayı kamu mallarının yeterli gelmediği durumlar söz konusu olabilir. İşte böyle anlarda devlet veya diğer kamu tüzel kişileri, özel hukuk kişilerinin mülkiyetindeki taşınmazlara gereksinim duyabilmektedir.

Kamu yararının söz konusu olduğu hallerde kamu makamlarınca mülkiyet hakkına müdahalede bulunulabilir. Bu kapsamda Türkiye Cumhuriyeti Anayasası'nın 35. maddesinde düzenleme alanı bulan mülkiyet hakkının ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabileceği hükmünden hareketle 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu kabul edilerek mülkiyet hakkının sınırlandırılması sonucunu doğuran bir işlem olan kamulaştırmanın hukuksal çerçevesi çizilmiştir. Kamulaştırma işlemi, kamu yararının gerektirdiği hallerde, Devlet ve diğer kamu tüzel kişilerinince özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan taşınmaz malların mülkiyetinin, kanunda düzenlenen usul ve esaslara uygun olarak ve bedeli ödenmek suretiyle idareye geçirilmesidir.

Kamunun ihtiyaçlarının acil olarak karşılanması gerektiği takdirde kamulaştırma işlemleri acele kamulaştırma şeklinde yapılabilmektedir. Bu durumda kıymet takdiri dışındaki işlemler sonradan tamamlanmak üzere, mahkemece tespit edilecek değer bankaya yatırılarak idare tarafından taşınmaza el konulabilmektedir. Acele kamulaştırma yapılabilecek durumlar Kamulaştırma Kanunu'nun 27. maddesinde sayılmıştır.

Modernleşmenin getirdiği dinamiklik, sanayileşme hareketleri sonucunda yaşanan göçler, dünya savaşlarının yaşattığı tahribat, 19. yüzyıldan itibaren kentlerde sürekli devam eden dönüşümler meydana getirmiştir. Kentsel dönüşüm kavramı son yıllarda özellikle Türkiye için en çok konuşulan konulardan biridir. Kentsel dönüşüm uygulamalarına başvurulma nedenleri ülkeden ülkeye değişebilmektedir. Kırsaldan kentlere yaşanan yoğun göçler sonucu oluşan çarpık yapılaşmaların düzenli hale getirilmesi, tarihi ve kültürel yapıların korunarak günümüzde de yaşatılması isteği Türkiye için kentsel dönüşüme başvurma adına önemli nedenler arasında sayılabilir. Ayrıca 1999 Marmara depreminden sonra ülkemizin yüz ölçümünün %96'sının, nüfusunun ise %99'unun deprem riski altında olduğu gerçeğiyle yüzleşilmiş ve eskimiş, yıpranmış yapıların yenilenmesi için çalışmalara hız verilmiştir. Tüm bu kentsel dönüşüm hareketleri hayata geçirilirken yukarıda tanımlanan yapılan acele kamulaştırma usulüne de sıkça başvurulmaktadır.

A. KENTSEL DÖNÜŞÜM

1. Kentsel Dönüşüm Kavramı

Kentsel dönüşümün temelinde kent ve kentleşme kavramları yer almaktadır. Bu sebeple kentsel dönüşüm ifadesini irdelemeden evvel, kent ve kentleşme kavramlarının tanımlanması daha faydalı olacaktır. Türk Dil Kurumunun Güncel Türkçe Sözlüğüne göre “kent” kavramı, “şehir” şeklinde açıklanırken; kentleşme kavramı “kentleşmek işi” olarak ortaya konulmaktadır¹. İnsanların yaşamlarını toplu olarak sürdürdükleri mekanlardan biri olan kent, köye nazaran nüfusu belli bir büyüklüğü ve yoğunluğu aşan ve nüfusunun çoğu ticaret, sanayi ve hizmet alanlarında çalışan, tarımsal etkinliklerin olmadığı veya çok sınırlı olduğu yerleşim alanlarını tanımlamaktadır². Kentleşme ise salt bir nüfus hareketinden yahut köye nazaran nüfusun artışından ve

¹ <https://sozluk.gov.tr/>, (Erişim Tarihi: 23.05.2022).

² ULUTAŞ, Tevfik Barbaros, İmar Planlarının Yargısal Denetiminde Kamu Yararı Kriteri, (Doktora Tezi, Pamukkale Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Denizli, Mart 2021), s. 11.

yüksekliğinden ibaret olmayıp ekonomik, toplumsal, siyasi ve başka diğer kavramlarla ilişkili, çok boyutlu bir kavramdır³.

Sözlükte “kentsel dönüşüm” ifadesi, “*kentin imar planına uymayan ruhsatsız binalarının yıkılıp planlara uygun olarak toplu yerleşim alanlarının oluşturulması*” şeklinde tanımlanmaktadır⁴. Türk Dil Kurumu tarafından yapılan ve şehrin fiziki olarak iyileştirilmesini temel alan bu tanımlamaya karşın kentsel dönüşümün; şehircilik, kültürel, sosyal, eğitimsel, ekonomik boyutları da bulunmaktadır⁵. Dolayısıyla kentleşme gibi kentsel dönüşüm de çok boyutlu bir olgudur.

Farklı disiplinleri ilgilendirme özelliği nedeniyle doktrinde kentsel dönüşüm için değişik tanımlamalara rastlamak mümkündür. Zira farklı disiplinlere mensup akademisyenler bu kavrama farklı açılardan yaklaşmış ve tanımlamalarını bu şekilde yapmışlardır. Bir tanıma göre kentsel dönüşüm, kentsel alanların mevcut durumunun değişerek bir başka biçime girmesi şeklinde ifade edilmiştir⁶. Kavacık’a göre ise, zamanla değişen çevresel yapılara uyum sağlamak ve olumsuz çevre etkilerinin neden olabileceği zararı en aza indirmek adına kentlere uygulanan müdahale tarzı, son dönemlerde kentsel dönüşüm olarak adlandırılmaktadır⁷. Dolayısıyla kentsel dönüşüm, bir yanda modern kent yaşamının gerektirdiği yeni talepler, öte yanda kontrol dışı büyümenin etkisinde kalan kentlerde, ekonomik etkinliğini ve güncelliğini yitirmiş kentsel alanlarla yasa dışı uygulamaların

³ ULUTAŞ, a.g.e., s. 12.

⁴ <https://sozluk.gov.tr/>, (Erişim Tarihi: 23.05.2022).

⁵ YASİN, Melikşah, “Kentsel Dönüşüm Uygulamalarına İlişkin Temel İlkeler”, Kentsel Dönüşüm Hukuku, Ed. Melikşah Yasin / Cenk Şahin, 2. Baskı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, Ekim 2015, s. 9.

⁶ ARSLAN, Merve, “Kentsel Dönüşüm Çalışmaları ve Bu Konu ile İlgili İdari Yargı İçtihatlarının Mülkiyet Hakkı Bağlamında Değerlendirilmesi”, T.C. Danıştay Başkanlığı İnsan Hakları Komisyonu Çalışmaları 6. Dönem (2020-2021), Danıştay Yayınları No: 113, Ankara, 2021, s. 614.

⁷ KAVACIK, Dilek, Yargı Kararları Işığında Kentsel Dönüşüm, (Yüksek Lisans Tezi, Burdur Mehmet Akif Ersoy Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Burdur, 2019), s. 5.

oluşturduğu yerleşim bölgelerinin modernizasyonuna ilişkin bir kavramdır⁸.

Kentlerde, sanayileşme sonucu yaşanan yoğun göçün oluşturduğu çarpık yapılaşmanın yanında; yangın, deprem gibi doğal afetlerin ya da savaşların ortaya çıkardığı olağandışı birtakım durumlarla karşılaşılabilir⁹. Yaşanan bu olumsuz koşulları iyileştirmek amacıyla kentsel dönüşüm uygulamalarına ihtiyaç duyulabilir. Ülkemizde yapılan yasal düzenlemeler doğrultusunda, afet riskinin azaltılması ve bazı gecekonduların dönüştürülmesi gibi amaçlarla kentsel dönüşüm projelerine sıklıkla başvurulduğu görülmektedir¹⁰.

2. Kentsel Dönüşümün Unsurları

Kentsel dönüşüm kavramından bahsedildiğinde, kentsel yenileme, yeniden canlandırma, kentsel koruma, yeniden geliştirme, yeniden üretim (yeniden oluşum), sağlıklılaştırma (eski haline getirme), imar (ıslah, düzenleme), soylulaştırma, temizleme, tazeleme (parlatma), boşlukları doldurarak geliştirme gibi kavramlar da akla gelmektedir. Bu kavramlar, yaşanan süreçte kentsel dönüşümün ekonomik, sosyal, kültürel alanları da kapsayan çok boyutlu bir yapıya sahip olduğunun anlaşılması ile ortaya çıkmıştır. Kentsel dönüşümden beklenen amaca göre kentsel dönüşümün yukarıda sayılan unsurlarından bir veya birkaçının birlikte hayata geçirilmesi söz konusu olabilir.

Kentsel yenileme (*urban renewal*), farklı nedenlerden ötürü zaman içerisinde eskimiş, köhnemiş, yıpranmış ya da kimi durumlarda terkedilmiş, vazgeçilmiş; bununla birlikte ekonomik yönden ömrünü tamamlamış ve canlandırılma imkânı bulunmayan kentsel dokunun

⁸ YAMAN, Fatih Turan / ŞAHİNBAŞ, Uysal, “Türkiye’de Kentsel Dönüşüm”, Anadolu Bil Meslek Yüksekokulu Dergisi, Cilt: 12, Sayı: 47, 2017, s. 55.

⁹ GENÇ, Fatma Neval, “Türkiye’de Kentsel Dönüşüm: Mevzuat ve Uygulamaların Genel Görünümü”, Yönetim ve Ekonomi Dergisi, Cilt: 15, Sayı: 1, Mart 2008, s. 115; AYDINLI, Halil İbrahim / KAYA, Adem, “Yargı Kararları Örnekleri ile Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Sorun Alanları”, Afyon Kocatepe Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi, Cilt: 15, Sayı: 2, Aralık 2013, s. 450.

¹⁰ AYDINLI / KAYA, a.g.m., s. 450.

yıkılıp yeniden inşa edilmesidir¹¹. Bu açıdan kentsel yenileme faaliyetleri, dönüşüm uygulamalarının “en radikal” şekli olarak tanımlanabilir¹². Kentsel yenilemenin temel amacı şehrin görünümündeki eskimenin ve bozulmanın önüne geçmek, adeta şehre yeni bir çehre kazandırmaktır. Kentsel yenileme kavramı geniş anlamda kullanıldığında kentsel dönüşüm ifadesinin yerine geçebilmektedir.

Yeniden canlandırma (*revitalization*), sosyo-kültürel, ekonomik ya da fiziksel açılardan bir çöküntü süreci yaşamakta olan kentsel alan parçalarının, çöküntüye neden olan faktörlerin ortadan kaldırılarak ya da değiştirilerek tekrar hayata döndürülmesi, kavramın adından da anlaşılacağı üzere canlandırılmasıdır¹³. Bu bağlamda ekonomik, sosyal ve kültürel anlamda bölgenin ihtiyaçlarını karşılar nitelikte olmayan mevcut yapılar ortadan kaldırılarak yerlerine daha modern ve halkın ihtiyaç duyduğu yapılar getirilir¹⁴.

Kentsel koruma (*urban conservation, preservation*), kente ruh ve kişilik katan kültürel veya doğal yapıların zarara uğrama ya da yok olma tehlikesine karşı korunmasını; çağdaş yaşam ile kentsel dokunun birbiriyle uyumlulaştırılmasını ve kültürel varlıkların orada yaşayan insanlar için daha faydalı hale getirilmesini ifade eder¹⁵. Ülkemizde

¹¹ GÜR, Miray, Kentsel Dönüşüm Uygulamasında Yaşam Kalitesi Araştırması ve Kavramsal Bir Model Önerisi: Bursa Doğanbey Örneği, (Doktora Tezi, Uludağ Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Bursa, 2014), s. 65; ÖZDEN, Pelin Pınar, “Kentsel Yenileme Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Rolü Üzerine Düşünceler ve İstanbul Örneği”, İstanbul Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi, Sayı: 23-24, 2001, s. 257.

¹² İNAM, Şaban / SALALI, Vuslat, “Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Çalışmalarının Hukuki Boyutu ve Uygulamada Karşılaşılan Yasal Sorunlar”, Ankara Barosu Dergisi, Cilt: 79, Sayı: 1, 2021, s. 83.

¹³ ÖZDEN, a.g.m., s. 257.

¹⁴ DİNAR, Abdurraif, Yerel Yönetimler ve Kentsel Dönüşüm: Diyarbakır Büyükşehir Belediyesi Örneği, (Yüksek Lisans Tezi, Çağ Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Mersin, Eylül 2015), s. 22-23.

¹⁵ ÇAKIR, Halil Burak, Kentsel Dönüşüm Kapsamında Riskli Yapıların Yıkılması ve Yeniden Değerlendirilmesi Sürecinde Meydana Gelen Uyuşmazlıklar, (Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Ticaret Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul, Ekim 2018), s. 7; DEMİREL, Dilek, Kentsel Dönüşüm, (Dönem Projesi, Pamukkale Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Denizli, Ocak 2018), s. 15.

kentsel koruma çalışmalarının gerçekleştirildiği yerlere Safranbolu kenti örnek olarak gösterilebilir¹⁶.

Yeniden geliştirme (redevelopment) uygulamasında yapılan faaliyet, uzun dönemler boyunca süren arazi kullanımı politikalarının değiştirilmesidir¹⁷. Bu kapsamda dönüşüme tabi tutulan alanlarda kabul edilen imar planları doğrultusunda kamulaştırma işlemlerine girilir.

Yeniden üretim ya da diğer bir ifadeyle **yeniden oluşum (regeneration)**, kentin tamamen yok olmuş ya da bozulmuş veya eskimiş, dolayısıyla çöküntü bölgesi haline gelmiş alanlarında yeni bir kentsel dokunun meydana getirilmesi ya da mevcut durumun iyileştirilmesi ile bu alanların kente kazandırılması anlamına gelir¹⁸.

Kentsel yeniden üretim, dünyada ve özellikle İngiltere’de kentsel dönüşüm çatısı altında bir yöntem olmaktan ziyade, “başlı başına kentsel dönüşümü ifade eden” bir kavramdır¹⁹. Bu kapsamda kentlerin yeniden üretimi, kentsel yenileme ile benzer anlamlarda kullanılsa da bu iki kavramın ayrıldıkları bir nokta vardır. Var olan yapıların yıktırılıp yerine yenilerinin yaptırılmasını odak noktasına alan kentsel yenileme uygulamalarına karşın, yeniden üretim çalışmaları sırasında faaliyet konusu yapıların yıktırılıp yerine yenilerinin yaptırılması şart olmayıp işlevini yitiren kent dokusunun canlandırılması veya amaca uygun olarak değiştirilmesi için gerekli herhangi bir tedbirin alınması mümkündür²⁰.

Sağlıklılaştırma ya da **eski haline getirme (rehabilitation)**, faaliyet konusu sahayı yıkıp yeniden yapmak yerine, kent dokusunda bozulmalar başlamasına rağmen halen kurtarılabilir durumda olan bölgeleri eski haline getirmeye yönelik çalışmaları kapsamaktadır. Bu dönüşüm biçimi, mevcut bölgenin yapısının korunarak tamir ve restore edilmesi temeline dayanmaktadır²¹.

¹⁶ ÇAKIR, a.g.e., s. 8.

¹⁷ DİNAR, a.g.e., s. 23.

¹⁸ ÖZDEN, a.g.m., s. 257.

¹⁹ İNAM / SALALI, a.g.m., s. 84.

²⁰ ÇAKIR, a.g.e., s. 7.

²¹ BAŞKAN, Büşra, Kentsel Dönüşüm İşleyişinin Mekansal Planlama, Ulaşım ve Toplum Algısı Kapsamında Değerlendirilmesi; Pendik Taşlıbayır ve Batı Burnu

Eski haline getirme kavramı ilk bakışta kentsel dönüşümün temelinde yatan “yenileme” mantığına aykırı gibi görünse de aslında öyle değildir. Burada asıl amaçlanan şey, bozulmuş kent parçalarını tamamen yıkıp yeniden yapmak gibi ağır bir külfet altına girmek yerine henüz özgün niteliğini yitirmemiş, dolayısıyla hayata döndürülebilir haldeyken kente müdahalede bulunmaktır. Bu açıdan kentin belirlenen bölgesini eski görünümüne kavuşturmak için yalnızca gecekonduların yapıların yıkılması yeterli olacaktır.

Islah veya **imar**, yapılaşması yasal olmayan bir alanın yasal hale getirilmesi ve o alana yapılaşma hakkı tanınarak orada yaşayanlara güvence verilmesidir²². Dolayısıyla ıslah yöntemini diğer yöntemlerden ayırıcı unsur, hukuka aykırı olarak başkasının taşınmazı üzerinde inşa edilen yapıların yani gecekonduların oluşturduğu kentsel alanların dönüşümünün söz konusu olmasıdır²³.

Soylulaştırma (*gentrification*), alt gelir gruplarının yaşadığı yerlere, kentsel dönüşüm yoluyla orta ve üst gelir grubuna ait kişilerin yerleştirilmesini ifade eder²⁴. Dolayısıyla bu yöntem, kent dokusunun fiziki olarak iyileştirilmesinin de ötesine geçerek kentin sosyolojik yapısının değişimini de hedeflemektedir. Bu bağlamda, kentsel dönüşüm uygulamaları ile üst-orta gelir gruplarını merkeze tekrar çekmek amacıyla sosyoekonomik bakımdan çöküntü alanlarının soylulaştırılması ve yeni yapıların inşasından ziyade tarihi alanların korunarak bu alanlara yeni işlevler kazandırılması hedeflenmektedir²⁵. İstanbul’da yer alan Sulukule projesi soylulaştırma çalışmalarına tipik bir örnektir. Ne var ki bu uygulamalar sonucu, dönüşüme tabi tutulan alanda yaşayanların yerinden edilmeleri söz konusu olduğundan mülkiyet hakkı, yerleşme ve seyahat hürriyeti gibi temel hak ve hürriyetlere aykırı durumlar gündeme gelebilecektir.

Örneği, (Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, Ocak 2015), s. 14.

²² BAŞKAN, a.g.e., s. 16.

²³ AYHAN, Fatma, “Kentsel Dönüşüm Kavramı ve Tarihsel Gelişimi”, Kentsel Dönüşüm Hukuku, Ed. Melikşah Yasin / Cenk Şahin, 2. Baskı, İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, Ekim 2015, s. 130.

²⁴ YASİN, “Kentsel Dönüşüm Uygulamalarına İlişkin Temel İlkeler”, s. 8.

²⁵ AYHAN, a.g.m., s. 132.

Temizleme (*clearance*) yönteminde, düşük gelir seviyesine sahip bireylerin yaşadıkları bölgelerdeki konutlar sağlık açısından denetlenerek aykırılıkların ortadan kaldırılması amaçlanır²⁶.

Tazeleme veya parlatma (*refurbishment*), kent mobilyaları ve peyzaj malzemelerine sıklıkla başvurulmuş, kentin tarihi dokusunu restore ederek yenilemeyi ve canlandırmayı hedefleyen bir kentsel dönüşüm uygulamasıdır.

Boşlukları doldurarak geliştirme (*infill development*), bir bölgedeki halihazırda var olan dokuda herhangi bir eksiltme yapılmadan gerekli alanlara modern yapıların eklenerek şehrin daha iyi bir görünüm kazanmasını sağlamaktır²⁷.

3. Dünyada Kentsel Dönüşümün Tarihsel Gelişimi

İnsanlık tarihi boyunca, insanlar herhangi bir yere yerleştiklerinde bu alanlarla etkileşim içerisinde girerek yaşadıkları yerlerde bazı değişimlerin meydana gelmesine neden olmuşlardır. Yaşadıkları yerleri dönüştüren ve bu yerleri sosyal ve ekonomik bir etkinlik haline getiren birçok insanın kentlerde bir araya toplanmasıyla beraber, yaşanan bu etkileşim ve dönüşüm süreci farklı bir boyuta evrilmiştir.

Kentsel dönüşüm biçimleri, ilk uygulandıkları 19. yüzyıldan günümüze kadar geçen sürede, dönemin içerisinde bulunduğu ekonomik koşullar ve dönemselsel politik gelişmeler dahilinde değişiklik göstermiştir²⁸.

Kentsel dönüşüm olgusu ilk kez gelişmiş Batı ülkelerinde sosyal ve ekonomik açıdan çöküntü alanlarının yeniden canlandırılmasına yönelik müdahaleler yapılması amacıyla, genelde kentin, nüfusunu kaybetmiş ya da düşük gelir gruplarının kötü ekonomik ve fiziksel şartlarda yaşadıkları ve sosyal dayanışmanın kaybolduğu konut alanlarında, eski boş liman ve sanayi alanlarında kentin ekonomik

²⁶ POLAT, Sibel / DOSTOĞLU, Neslihan, “Kentsel Dönüşüm Kavramı Üzerine: Bursa’da Kükürtlü ve Mudanya Örnekleri”, Uludağ Üniversitesi Mühendislik-Mimarlık Fakültesi Dergisi, Cilt: 12, Sayı: 1, 2007, s. 63.

²⁷ POLAT / DOSTOĞLU, a.g.m., s. 63.

²⁸ ÖZKUL, Müge, Dünyada ve Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Projelerinin Finansman Yöntemleri, (Uzmanlık Tezi, İller Bankası Anonim Şirketi, Ankara, Nisan 2017), s. 8.

gelişimine katkıda bulunacak projelerin uygulanması biçiminde olmuştur²⁹. Avrupa’da 1800’lü yıllardan, İkinci Dünya Savaşı sonrası 1945’lere kadar, kentlerdeki fiziksel ve toplumsal bozulmalara karşı yapılan başlıca müdahale biçimi, kentsel yenileme (*urban renewal*) biçiminde gerçekleşmiştir³⁰. Özellikle İkinci Dünya Savaşının yaşandığı dönemde meydana gelen olağanüstü yıkım, kentleri adeta bir harabe haline getirdiğinden ortaya çıkan enkazın kaldırılması ve kentin yeniden yaşanabilir hale getirilmesi için İngiltere başta olmak üzere pek çok Avrupa ülkesinde kentlerin yeniden inşasına başlanmıştır. Bu nedenle denilebilir ki, kentsel dönüşüm uygulamalarının ilk örneklerinde, kentlerin fiziksel yapısının iyileştirilmesine ağırlık verilirken, toplumsal ve ekonomik yönlere iyileştirme ve geliştirme projeleri göz ardı edilmiştir³¹. Daha sonraki dönemlerde ise kentsel yenileme kapsamında yıkıp yeniden yapmak yerine dönüşümün sosyal boyutlarını da ele alan bir biçimde, mevcut değerlerin sağlıklı hale getirilmesini ve desteklenmesini ön plana çıkaran bir yaklaşım benimsenmiştir³².

İkinci Dünya Savaşı sonrası dönemde, modernleşme hareketleri ve beraberinde teknolojinin ilerlemesi ile kapitalist ekonomi sistemi doğrultusunda gelişme gösteren endüstri kentleri, modern kentlere dönüşmeye başlamış; ağır sanayinin merkez dışına taşınarak kentleri terk etmesi ile boşalan kent içi endüstri alanlarının rehabilitasyonu ve sosyal konut programları önem kazanmıştır³³. Bu sayede sanayi sektöründe çalışan işçi sınıfının barınmak için kentin belli bölgelerine yerleşerek çarpık kentleşmeye neden olmaları engellenmeye çalışılmıştır. 1950’li yıllardan itibaren sanayi faaliyetlerine ters orantılı olarak tarımsal üretimin düşmesi ile kırsal kesimlerde yaşayan nüfus, kentlere doğru akın etmeye başlamış; bununla birlikte kent çevrelerinde ortaya çıkan

²⁹ ATAÖV, Anlı / OSMAY, Sevin, “Türkiye’de Kentsel Dönüşüme Yöntemsel Bir Yaklaşım”, Orta Doğu Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Dergisi, Cilt: 24, Sayı: 2, 2007, s. 58.

³⁰ ÖZKUL, a.g.e., s. 8.

³¹ AYHAN, a.g.m., s. 136-137.

³² ARABULAN, Selin, Kentsel Dönüşüm Kapsamında Kimliğin Yeniden Kazanımı: Edirne-Karaağaç Örneği, (Doktora Tezi, Trakya Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Edirne, 2015), s. 16.

³³ ARABULAN, a.g.e., s. 16; POLAT / DOSTOĞLU, a.g.m., s. 64.

gecekondu tarzındaki yeni yapılanmalar, kentlerde düzensiz ve plansız yapılaşmayı beraberinde getirmiştir³⁴. Bu süreçte yaşanan dönüşüm kentsel açıdan bir farklılaşma getirmekle beraber bu farklılaşma modernleşme anlamında değil, daha çok imkânları sınırlayan, nüfusu kalabalıklaştıran, halihazırda kentte yerleşik bulunan insanlara sunulan hizmetlerin aksamasına neden olan mahiyette bir dönüşümdür³⁵.

1970-1980 arası dönemde yerel ve çevresel değerlerin ön plana çıkarıldığı ve dönüşümün sosyal boyutunun dikkate alındığı, yerel idarelerin aktif rol üstlendiği projeler üretilmiştir³⁶. Bu kapsamda önceki dönemlerde uygulanan ve yanlış bir biçimde kent dokusunun salt fiziki yenilemeye tabi tutulmasını kabul eden anlayıştan vazgeçilerek kentsel dönüşümde bütüncül bir yaklaşım benimsenmiştir.

1980'lerden itibaren kentsel dönüşüm uygulamalarından kentsel yenileme yerini, kentlerin yeniden üretimi (*urban regeneration*) yaklaşımına bırakmıştır³⁷. Kentsel dönüşüm anlamında en başarılı çalışmaların yer aldığı bu dönemde devletler neredeyse bütün imkânlarını seferber etmişlerdir³⁸. Bu çalışmalarda kent merkezine yakın bölgelerde yer alan atıl durumdaki kentsel doku iyileştirilerek kente yeniden kazandırılmıştır.

1990'lı yıllara gelindiğinde, ağırlıklı olarak kent merkezlerinin daha verimli ve etkin kullanılması ve yeniden değerlendirilmesi amacıyla kentsel yeniden canlandırma (*urban revitalisation*) uygulamalarına başvurulmuştur.

Günümüzde ise kentsel dönüşümün çok boyutlu yapısı dikkate alınarak pek çok unsurun bir arada olduğu uygulamalara başvurulmaktadır. Ayrıca kültürel veya doğal yapıların yok olma tehlikesine karşın korunmasını amaçlayan kentsel koruma yöntemi (*urban conservation*) de giderek önem kazanmaktadır.

³⁴ DİNAR, a.g.e., s. 27.

³⁵ DİNAR, a.g.e., s. 27.

³⁶ İHTİYAROĞLU, Uğur, Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Karşılaşılan Hukuki Sorunların Yargı Kararları Işığında İncelenmesi, (Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara, 2019), s. 7.

³⁷ AYHAN, a.g.m., s. 139.

³⁸ DİNAR, a.g.e., s. 29.

4. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm

Tarihsel seyrine bakıldığında ülkemizde gerek Osmanlı döneminde gerekse Cumhuriyet döneminde kentsel dönüşüm hareketlerinin temelinde ilk olarak köyden kente göçlerin yattığı görülmekle birlikte, ikinci aşamada ise ekonomik yapılanmalar, sanayi yerleşmeleri, ulaştırma çabaları ve benzer biçimde tezahür eden zaruretlere olduğu kaynaklarda dile getirilmektedir³⁹.

Türkiye, İkinci Dünya Savaşı sonrasında, kırdan kente göç ile hızlı bir kentleşme yaşadığından konut kıtlığı sorunu ortaya çıkmış ve bu gelişmeye paralel olarak kentlerin etrafında gecekonduların oluşmaya başlamıştır⁴⁰. Bu sorunların en yoğun olarak yaşandığı İstanbul’da 1956 yılından itibaren merkezîyetçi bir yaklaşımla uygulanmaya başlanan ve halk arasında “Menderes İmarı” olarak bilinen büyük kentsel dönüşüm projeleri, ülkemizdeki ilk kentsel yenileme (*urban renewal*) örneği olarak kabul edilebilir⁴¹. Bu uygulama kapsamında özellikle İstanbul’da ulaşım ihtiyacını karşılamak amacıyla tarihi ve kültürel miras niteliği taşıyan birçok yapı yıkılmıştır.

Ülkemizde ruhsatsız konut alanlarına yönelik, sağlıklılaştırma (*upgrading, rehabilitation*), yeniden yapılandırma ya da yeniden geliştirme (*redevelopment*) ve son olarak kentsel yenileme (*urban renewal*) olmak üzere üç dönüşüm süreci yaşanmıştır⁴². İlk etapta bir sağlıklılaştırma uygulaması olarak gecekonduların mahallelerine altyapı hizmetleri götürülerek yeni kurulacak gecekonduların yerleşimleri için düzgün ve düşük yoğunluklu alanların “gecekonduların ıslah alanı” olması planlanmıştır; bu kapsamda 1984 yılında kabul edilen 2981 sayılı “İmar ve Gecekonduların Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun”, gecekonduların dönüşüm sürecinde önemli rol oynamıştır⁴³.

³⁹ YAMAN / ŞAHİNBAŞ, a.g.m., s. 61.

⁴⁰ AYHAN, a.g.m., s. 142.

⁴¹ ATAÖV / OSMAY, a.g.m., s. 142.

⁴² ATAÖV / OSMAY, a.g.m., s. 64.

⁴³ BAŞKAN, a.g.e., s. 23; ATAÖV / OSMAY, a.g.m., s. 64.

Bir yeniden yapılandırma veya yeniden geliştirme süreci olarak tanımlanabilecek ikinci tür dönüşüm ise kent çeperindeki gecekonduların kendi sınırlı olanaklarına dayalı çok katlı binalar inşa ederek bu yapılara taşınmasıyla olmuştur⁴⁴. Bu dönemde yer alan ve özel sektörün girişimleriyle yapılan bir kentsel yenileme uygulaması olarak adlandırılabilir üçüncü dönüşüm, büyüyen kentin çeperinde orta ve üst gelir grubuna konut üretim talebi doğrultusunda, mevcut gecekonduların bedel ödenerek kentin diğer alanlarına gitmelerinin sağlanması ve bu yerleşim alanlarının örgütlü büyük inşaat şirketleri tarafından geliştirilmesiyle olmuştur⁴⁵.

1980'lerden itibaren gecekonduların tüm şehirlere yayılması ve devletin, küçük çaplı projeler dışında toplu konut projeleri de gerçekleştirilmesine karşın 2000'li yıllar ile birlikte yaşanan doğal afetler nedeniyle şehirleşme politikaları içinde en önemli yeri kentsel dönüşüm projeleri almıştır⁴⁶. Öyle ki, İkinci Dünya Savaşı dünyada kentsel dönüşüm uygulaması açısından dönüm noktası olmuşken, Türkiye'de ise 1999 yılında meydana gelen Marmara ve Düzce depremleri neden oldukları can ve mal kayıplarının büyüklüğü, etkiledikleri alanın genişliği, sonrasında hayata geçirilen dönüşüm uygulamaları yanında, İstanbul başta olmak üzere farklı kentlerde başlatılan risk azaltımına dayalı yenileme çalışmaları açısından da dönüm noktası olmuştur⁴⁷. Bu depremler sonrasında Türkiye'nin kentsel dönüşüm gündemi, mevzuat değişiklikleri eşliğinde afet riski altındaki kentsel yerleşmeler üzerine odaklanmış; konutların kalitesinin tartışılmasına ek olarak göçler nedeniyle meydana gelen sosyal, ekonomik, kültürel vb. alanlardaki sorunlar da kentsel dönüşüm kapsamında görülmüştür⁴⁸.

⁴⁴ ATAÖV / OSMAY, a.g.m., s. 64.

⁴⁵ ATAÖV / OSMAY, a.g.m., s. 64.

⁴⁶ İHTİYAROĞLU, a.g.e., s. 9.

⁴⁷ GENÇ, a.g.m., s. 118.

⁴⁸ YENİCE, M. Serhat, "Türkiye'nin Kentsel Dönüşüm Deneyiminin Tarihsel Analizi", Balıkesir Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Dergisi, Cilt: 16, Sayı: 1, 2014, s. 78; DEMİREL, a.g.e., s. 8.

5. Kentsel Dönüşüm Uygulamalarına İlişkin Temel İlkeler

Kentsel dönüşüm faaliyetlerinin hukuka uygun şekilde yürütülebilmesi için mevzuat tek başına yeterli olamamaktadır. Bunun yanında, kentsel dönüşümle ilgili hukuki düzenlemelerin uygulanması esnasında bazı temel ilkelerin de gözetilmesi gerekmektedir. Kentsel dönüşümün ikincilliği ilkesi, yerinde dönüşüm ilkesi, dönüşümün çok boyutluluğu ilkesi, katılım ilkesi, dönüşümün sürdürülebilirliği ilkesi şeklinde sıralayabileceğimiz ilkeler tahdidi değil, tadadidir. Yani kentsel dönüşüm uygulamalarına hakim olan ilkelere bazıları örnek olarak sayılmıştır.

Kentsel dönüşümün ikincilliği ilkesi, adından da anlaşılacağı üzere kentsel dönüşümün olağan şartlar altında ilk başvurulacak yol olmadığını gösterir. Kentsel dönüşüm, yasal düzenlemelerin bulunmadığı veya yetersiz olduğu dönemlerde inşa edilen veya bu düzenlemelere göre hukuka uygun olarak inşa edilen ve fakat zaman için “çöküntü alanı” haline gelen kent dokusunun olumsuz yönlerinin olağan yöntemlerle giderilmesinin mümkün olmadığı durumlarda, sorunların çözümü için elverişli bir yol olarak başvurulabilecektir⁴⁹. İşte kentsel dönüşümün ikincilliği ilkesi de dönüşümün şehircilik problemlerinin alışlagelmiş usullerle çözülemediği durumlarda başvuru bir uygulama olmasını ifade eder. Yani kentsel dönüşüm “son çare”dir.

Olağanüstü hâl ve şartlarda uygulanan kentsel dönüşümün tam da bu özelliğinden ötürü idareler, normal koşullarda kullanabilecekleri yetkilerden fazlasına sahiptir. Örneğin 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun’un 6. maddesinde idareye, arsa payının malikin rızası hilafına satışı veya acele kamulaştırma gibi olağan dönemlerde var olmayan birtakım olağanüstü yetkiler tanınmıştır. 5393 sayılı Belediye Kanunu’nun “Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı” başlıklı 73. maddesindeki düzenlemeye göre belediyeler, kentsel dönüşüm ve gelişim alanlarına ilişkin konularda bazı özel yetkilerle donatılmıştır. Bu özellikli durumun kötüye kullanılmaması için kentsel dönüşümün ikincilliği ilkesine riayet edilmesi, kentsel dönüşümüne ancak

⁴⁹ YASİN, “Kentsel Dönüşüm Uygulamalarına İlişkin Temel İlkeler”, s. 2.

olağan dönemde uygulanan imar mevzuatı ile çözülemeyecek problemlerin var olması halinde başvurulması gerekmektedir.

Yerinde dönüşüm ilkesi, kentin eskimiş, bozulmuş ya da yok olmuş parçasında yapılan kentsel dönüşüm uygulamaları esnasında orada yaşayan insanların yerinden edilmemelerini, dönüşüm sürecinin var olanı koruyarak yapılmasını ifade eder.

Dönüşüm adı altında şehrin merkezi konumunda bulunan ya da kentsel dönüşüm sonucu değer kazanacak alanlarının, bu yerlerde yaşayanların toplu veya dağınık olarak şehir içi göçe zorlanmasına neden olacak şekilde tümünden boşaltılması ya da önceki işlevinden tamamen farklı bir işleve tabi kılınması, zemin yapısı itibarıyla yapılaşmaya uygun olmayan yerler gibi bazı ayrıksı durumlar hariç, temel hak ve hürriyetlerin ihlali anlamına geleceğinden uygulanan kentsel dönüşüm de hukuka aykırı olacaktır⁵⁰.

Dönüşümün çok boyutluluğu ilkesi, dönüşümün salt fiziksel bir olgu olmadığını, ekonomik, sosyal, kültürel, idari, kentsel pek çok alanda değişikliğe yol açtığını dikkate almaktadır. Başarılı bir kentsel dönüşüm projesi, yalnızca şehrin fiziki yapısını iyileştirmekle kalmayıp sahip olduğu tarihi ve kültürel değerleri yeniden canlandırır, ekonomik kalkınma sağlar. Kentsel dönüşüm, fiziksel mekanın dönüşümünün yanı sıra, sosyal gelişim, ekonomik kalkınma, ekolojik ve doğal dengenin korunması ve sürdürülebilirliğin sağlanması ile birlikte kapsamlı ve bütünlük bir yaklaşımla ele alındığı takdirde başarıya ulaşabileceği gerçeğine karşın, ülkemizde farklı dönüşüm problemlerine verilen cevaplarda, genelde dönüşüm sorunları fiziksel mekanın dönüşümüne indirgenmiş; kentsel dönüşümün toplumsal, ekonomik ve çevresel boyutları göz ardı edilmiştir⁵¹.

Türkiye’de kentsel dönüşüm projelerinin geliştirilmesinde, gecekondular veya riskli yapıların yıkılması, alt yapı sorunlarının giderilmesi gibi fiziksel çevrenin dönüşümüyle birlikte, bölgede

⁵⁰ YASİN, “Kentsel Dönüşüm Uygulamalarına İlişkin Temel İlkeler”, s. 4-5.

⁵¹ AKKAR, Z. Müge, “Kentsel Dönüşüm Üzerine Batı’daki Kavramlar, Tanımlar, Süreçler ve Türkiye”, Planlama Dergisi, TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını, Cilt: 2, Sayı: 36, 2006, s. 35.

yaşayanlar için istihdam olanaklarının artırılması; ekonomik canlılığını yitiren alanları yeniden cazibe merkezi haline getirecek tedbirlerin alınması; buna yönelik teşvik programlarının geliştirilmesi; yerel girişimciliği destekleyici kredi programlarının oluşturulması; vasıfsız emeğin kalitesinin artırılmasına yönelik eğitim kurs ve programların açılması; mekansal ve toplumsal güvenliği artırıcı önlemlerin alınması; toplumun eğitim ve sağlık ihtiyaçlarına yönelik projelerin başlatılması; doğal kaynakların ve enerji kaynaklarının hem korunması hem de etkin ve verimli kullanılmasına yönelik stratejilerin geliştirilmesi gibi toplumsal, ekonomik ve çevresel değerleri ön plana çıkaran politikaların da bulunması gerekmektedir⁵².

Katılım ilkesi, günümüzde kamu yönetiminin demokratik şekilde yürütülmesi bakımından temel ilkelerden biri olarak kabul edilmekte ve kişi veya kuruluşların çeşitli yollarla idarenin karar alma ve bu kararları uygulama sürecinde etkin rol almasını ifade etmektedir⁵³. Bu bağlamda tarihi, kültürel ve çevresel kaynakları koruyan sürdürülebilir ve yaşanabilir toplumların oluşturulması için farklı kurgularda kamu, özel ve gönüllü sektör iş birliklerinin zorunlu hale geldiği söylenebilir⁵⁴.

Kentsel dönüşüm projelerinin oluşumunda; uygulayıcı ve kontrol eden konumunda olan merkezi ve yerel yöneticiler, dönüşüme uğrayan yerde yaşamını sürdürenler ya da malikler, teknik danışman niteliğinde şehir plancıları, mimarlar, inşaat mühendisleri, ekonomistler, sosyologlar ve hukukçular, sivil toplum örgütleri gibi konuyla ilgili olanlar mümkün olduğunca birlikte yer almalıdır. Gerçekten dünyadaki kentsel dönüşüm örneklerine baktığımızda katılımcı ve işbirlikçi bir planlama ile yapılan kentsel dönüşüm uygulamalarının daha başarılı sonuçlar verdiği görülmektedir. Süreçteki tüm aktörlerin eşdeğer olarak temsil gücünün

⁵² AKKAR, a.g.m., s. 10-11.

⁵³ YASİN, “Kentsel Dönüşüm Uygulamalarına İlişkin Temel İlkeler”, s. 11.

⁵⁴ KOCABAŞ, Arzu, “Yeşil Sürdürülebilir Kentsel Dönüşüm: Kavramsal Çerçeve ve Uygulama Araçları”, 24. Uluslararası Yapı ve Yaşam Kongresi: Dönüşüm-Yaşama ve Mekana Etkileri, Ed. Evren Böke, Nisan 2012, s. 92.

olmaması sürecin katılım ve şeffaflıkla yönetilmesini engellemekte ve kentsel dönüşüm projelerinin başarısına gölge düşürmektedir⁵⁵.

Kentsel dönüşümde halkın her aşamaya koşulsuz katılımı yerine özellikle dönüşüm projelerinin uygulamaya konulması için en önemli aşama sayılabilecek karar alma safhasında katılımı sağlanabilir⁵⁶. Bu sayede kentsel dönüşüm ile ilgili bir grubun aleyhine alınacak karar önceden engellenmiş; zaman, çaba ve maddi kaynak boşuna harcanmamış; planlamanın ileride bu karara tepki vermeye, kararı durdurmaya ve/veya plan kararlarını değiştirmeye kadar giden yorucu bir sürece dönüşmesi engellenmiş olur⁵⁷.

Katılım sürecinin sağlıklı ve başarılı şekilde gerçekleştirilmesi, toplumun projeleri sahiplenmesini ve böylece sürdürülebilir ve uygulanabilir projelerin ortaya çıkmasını sağlar ancak burada, katılım sürecinin taraflarca istismarının engellenmesi gerektiğini de ifade etmek gerekir; zira önemli olan, demokratik ve uzlaşmacı bir tutumla hareket ederek tüm tarafların menfaatlerini koruyan ve tabii ki kentsel dönüşüm uygulamasının amaç ve hedeflerine de uygun çözümler üzerinde anlaşabilmektir⁵⁸.

Dönüşümün sürdürülebilirliği ya da sürekliliği ilkesi, kentsel dönüşüm uygulamalarında insan, yer ve istihdam unsurlarının birlikte ele alınarak uzun süreli ve kapsamlı bir gelişim hedeflenmesi gerektiğini ortaya koymaktadır⁵⁹. Günümüzde küresel iklim dengelerini olumsuz etkileyen kent yapılarının mevcudiyeti karşısında, hedeflenen sürdürülebilir toplum ve kentlerin oluşturulması sürecinde kentsel dönüşüm kavramı, proje ve uygulamaları daha da önem kazanmaktadır⁶⁰.

⁵⁵ GÖRGÜLÜ, Zekai, “Kentsel Dönüşüm ve Ülkemiz”, TMMOB İzmir Kent Sempozyumu, 8-10 Ocak 2009, s. 778.

⁵⁶ DİNAR, a.g.e., s. 62.

⁵⁷ ATAÖV / OSMAY, a.g.m., s. 74.

⁵⁸ YASİN, “Kentsel Dönüşüm Uygulamalarına İlişkin Temel İlkeler”, s. 12.

⁵⁹ KARAMAN, Kaan, Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Kapsamında Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Süreci ve Sürecin Özel Hukuk Alanına Etkileri, (Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Medipol Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul, 2018), s. 27.

⁶⁰ KOCABAŞ, a.g.m., s. 92.

Bu kapsamda kentsel dönüşüm ve gelişim projelerinin, kentleşmeye yönelik şartların yeniden düzenlendiği, sağlıklı ve sürdürülebilir şehircilik esaslarına göre şekillenen uygulamalar biçiminde olmaları beklenmektedir⁶¹.

Kentsel dönüşüm sonucunda hedeflenen faydanın sağlanabilmesi için Avrupa ülkeleri ve ABD’de olduğu gibi Türkiye’deki kentsel dönüşüm uygulamaları da günün gereklilikleri çerçevesinde ele alınıp güncel sorunları kalıcı bir yöntem eşliğinde çözme hedefi içinde, uzun süreli ve kapsamlı projeler vasıtasıyla, işbirlikçi ve katılımcı bir usul çerçevesinde yapılmalıdır⁶².

Diğer yandan, kentsel dönüşüm projelerinin, yukarıda da ifade edildiği üzere çok boyutlu ve bütüncül projeler olması nedeniyle, bölgedeki fiziki koşulların iyileştirilmesi, işsizliğin azaltılması, ticari hareketliliğin sağlanması gibi sonuçlarının ancak belli süre sonunda alınması mümkün olabileceğinden bu projelerin sürekli şekilde takibi, gerektiği zaman müdahale edilerek aksaklıkların giderilmesi gerekmektedir⁶³.

6. Kentsel Dönüşümün Amaçları

Kentleşme olgusu her ülkede farklı bir süreçte seyretse de kentleşme esnasında ortaya çıkan sorunlar ekseriyetle benzerdir. Bu sorunlardan başlıcası kentin fiziki koşullarında bozulma ya da eskimedir. Bu nedenle kentsel dönüşümden beklenen ilk fayda, bu bozulma ya da eskimenin giderilmesidir. Nitekim ülkemiz başta olmak üzere çoğu coğrafyada kentsel dönüşüm kavramının var olma sebebi ilk etapta şehir dokusunun fiziki anlamda düzenlenmesidir. Türkiye’de olduğu gibi başta doğal afet riskleri olmak üzere sorunları çok olan kentlerin daha güvenli, yaşanabilir hale getirilmesinde; özgün niteliği olan kentlerin

⁶¹ AKİPEK ÖCAL, Şebnem / İHTİYAROĞLU, Uğur, “Yargı Kararları Işığında Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının İncelenmesi”, Hitit Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, Cilt: 13, Sayı: 2, 2020, s. 486.

⁶² KARAMAN, K., a.g.e., s. 28.

⁶³ YASİN, “Kentsel Dönüşüm Uygulamalarına İlişkin Temel İlkeler”, s. 14-15.

kültür ve tabiat varlıklarının korunarak yaşatılmasında kentsel dönüşümden faydalanılabilir⁶⁴.

Kentsel dönüşümün literatürdeki tanımlarından ve çok boyutlu bir kavram olmasından yola çıkarak dönüşümün amacı en genel manada; çarpık kentleşmenin sebep olduğu fiziksel ve ekonomik sorunlara çözüm bularak kentleri daha planlı alanlar haline getirmek; şehirlerin zaman içerisinde eskiyerek güvenlik açısından risk unsuru oluşturan ya da estetik olarak yenilenmesi gereken kısımlarını yeniden düzenlemek ve değiştirmek; şehrin kültürel mirasının gelecek nesillere aktarılmasını ve şehrin doğal, tarihi ve kültürel dokusunun korunmasını sağlamak; şehirleşmenin doğurduğu sosyal sorunların ve ihtiyaçların giderilmesine yardımcı olmak; az gelişmiş şehirlerin gelişmesine katkıda bulunmak; sanayi ve ticaretin büyümesi ve canlanmasını sağlamak şeklinde sıralanabilir⁶⁵.

Dönüşüme konu kent parçasını ekonomik durağanlıktan kurtararak bölgeyi cazibe merkezi haline getirmek ve o alanda yaşayan insanlar için istihdam olanakları sağlayarak refah seviyesini yükseltmek kentsel dönüşümün ekonomik boyuttaki hedefleri arasındadır. Diğer yandan kentlerin içinde buldukları sürekli dönüşüm sürecini, kentlerin mevcut kaynaklarının, altyapı ve yatırımlarının verimli biçimde kullanılmasını sağlamak ve nihayetinde kentlerin uzun vadeli planlar çerçevesinde gelişimlerini kontrol etmek için kentsel dönüşüm etkili bir araç olarak kullanılabilir⁶⁶. Kentsel dönüşümün sosyal boyutu; eğitim, kültür, sanat, spor etkinlikleri gibi o bölgede yaşayan insanların yaşam kalitelerini artırıcı etkinlikleri ya da bireylerin huzur ve güvenliğinin sağlanması amacıyla suç oranlarının azaltılması gibi faaliyetleri kapsamaktadır⁶⁷.

Yukarıda sayılan tüm bu amaçları gerçekleştirmek için öncelikle kentsel dönüşüm uygulamaları katılımcı bir yaklaşımla ilerletilmelidir.

⁶⁴ GENÇ, a.g.m., s. 127.

⁶⁵ YASİN, Melikşah, “Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Hukuki Boyutu”, Türkiye Barolar Birliği Dergisi, Sayı: 60, 2005, s. 109-110.

⁶⁶ GENÇ, a.g.m., s. 127.

⁶⁷ AYZAZ, Betül Nisa, İstanbul’da Kentsel Dönüşüm Uygulamaları: Küçükçekmece Örneği, (Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul, 2017), s. 12.

Bu doğrultuda, kentsel dönüşüm projeleri yürütülürken merkezi ve yerel kamu otoriteleri, söz konusu bölgede yaşayan insanlar, sivil toplum kuruluşları, mimar, şehir plancısı, inşaat mühendisi, ekonomist, sosyolog gibi uzmanlar ve hukukçuların koordinasyonunun sağlanması elzemdir.

B. ACELE KAMULAŞTIRMA

1. Acele Kamulaştırma Kavramı

İdareler, görevli oldukları kamu hizmetlerini yerine getirmek için ihtiyaç duydukları malları her zaman uhdesinde barındıramayabilir. Bunun için bazen özel mülkiyete ait taşınmaz malların kamu mülkiyetine geçirilmesi gerekmektedir. Ancak mülkiyet hakkı tarih boyunca hep özel bir öneme sahip olmuştur. Öyle ki Osmanlı Devleti'nde toplum düzeni ve devlet yapısında köklü değişikliklere neden olan Tanzimat Döneminin başlangıcı sayılan 1839 tarihli Tanzimat Fermanında da mülkiyet hakkı güvence altına alınan temel haklar arasında sayılmış ve genel müsadere uygulamasına son verilmiştir⁶⁸. Dolayısıyla mülkiyet hakkı, tarihten günümüze dek hukuk temelinde korunagelmıştır.

Bir temel hak ve hürriyet olarak Türkiye Cumhuriyeti Anayasası'nın 35. maddesinde koruma alanı bulan mülkiyet hakkı, yalnızca kamu yararı amacıyla ve kanunla sınırlanabilmektedir. İşte Anayasal güvenceye sahip mülkiyet hakkının sınırlama araçlarından biri de kamulaştırma. Nitekim bu durum Anayasa'nın 46. maddesinde, "*Devlet ve kamu tüzel kişileri; 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.*" şeklinde düzenleme altına alınmıştır.

Anayasa'nın 46. maddesinde yer alan hükmün uygulanması amacıyla çıkarılan 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 1. maddesinde Kanun'un amacı ve kapsamı, kamu yararının gerektirdiği hallerde

⁶⁸ ANAYURT, Ömer, Anayasa Hukuku (Temel Kavramlar ve Türk Anayasa Hukuku), Ed. İbrahim Ermenek, Güncellenmiş 3. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2020, s. 159.

gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan taşınmaz malların, Devlet ve kamu tüzel kişilerince kamulaştırılmasında yapılacak işlemleri, kamulaştırma bedelinin hesaplanmasını, taşınmaz malın ve irtifak hakkının idare adına tescilini, kullanılmayan taşınmaz malın geri alınmasını, idareler arasında taşınmaz malların devir işlemlerini, karşılıklı hak ve yükümlülükler ile bunlara dayalı uyumsuzlukların çözüm usul ve yöntemlerini düzenlemek olarak belirtilmiştir.

Kamulaştırmayı ilişkin olağan usul, Kanun'un 3. maddesi ve devamında hüküm altına alınırken, Kanun'un 26. maddesinde düzenlenen "Trampa Yolu ile Kamulaştırma", 12. maddesinde düzenlenen "Kısmen Kamulaştırma" ve 27. maddesinde düzenlenen "Acele Kamulaştırma", istisnai kamulaştırma usulleri olarak Kamulaştırma Kanunu'nda yerini almıştır⁶⁹. Bu sayılan usullerde, olağan kamulaştırmada var olmayan bazı olağanüstü durumlar veya malikin özellikli bir konuma sahip olmasından dolayı kamulaştırmanın olağan usulden farklı bir yolla yapılabilmesi düzenlenmektedir.

Yukarıda sayılan olağanüstü kamulaştırma usullerinden biri olan acele kamulaştırma müessesesinin hukuki dayanağı, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 27. maddesidir. Bu madde, 24.04.2001 tarihinde kabul edilip 05.05.2001 tarihinde Resmî Gazete'de yayımlanan 4650 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'un 15. maddesi gereği değişikliğe uğramıştır.

Maddenin yürürlükteki hali şu şekildedir:

"Acele kamulaştırma

Madde 27 – 3634 sayılı Milli Müdafaa Mükellefiyeti Kanununun uygulanmasında yurt savunması ihtiyacına veya aceleliğine Cumhurbaşkanınca karar alınacak hallerde veya özel kanunlarla öngörülen olağanüstü durumlarda gerekli olan taşınmaz malların kamulaştırılmasında kıymet takdiri dışındaki işlemler sonradan tamamlanmak üzere ilgili idarenin istemi ile mahkemece yedi gün içinde o taşınmaz malın (Değişik ibare: 24/4/2001 - 4650/15 md.) 10'uncu

⁶⁹ ARSLANOĞLU, Mehmet, "Acele Kamulaştırma", Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, Cilt: 19, Sayı: 3, 2013, s. 204.

madde esasları dairesinde ve 15'inci madde uyarınca seçilecek bilirkişilerce tespit edilecek değeri, idare tarafından mal sahibi adına (Değişik ibare: 24/4/2001 - 4650/15 md.) 10'uncu maddeye göre yapılacak davetiye ve ilanda belirtilen bankaya yatırılarak o taşınmaz mala el konulabilir.

(Ek fıkra: 19/4/2018-7139/29 md.) Mahkemece verilen taşınmaz mala el koyma kararı tapu müdürlüğüne bildirilir. Taşınmaz malın başkasına devir, ferağ veya temlikinin yapılamayacağı hükmü tapu kütüğüne şerh edilir. El koyma kararından sonra taşınmaz mal 20'nci madde uyarınca boşaltılır.

Bu Kanununun 3'üncü maddesinin 2'nci fıkrasında belirtilen hallerde yapılacak kamulaştırmalarda yatırılacak miktar, ödenecek ilk taksit bedelidir.”

İdarenin, olağan dışı birtakım durumlar karşısında, kamulaştırmaya konu taşınmazlara daha acil olarak ihtiyaç duyması, anılan taşınmazları bir an önce kullanmaya muhtaç olması, bir başka ifadeyle, “kamu yararının daha baskın bir hale gelmesi” durumunda, olağan usulden ayrılması ve acele kamulaştırma usulüne başvurması söz konusu olabilir⁷⁰. Ancak kanunen tanınan acele kamulaştırma yetkisinin idareye sınırsız bir takdir marjı bahsettiği söylenemez; idare ancak ivedilik gerektiren somut durumların varlığı halinde bu yetkiyi kullanabilecektir⁷¹.

Acele kamulaştırma usulünde, idarenin söz konusu taşınmaza ihtiyacının aciliyetinden dolayı kıymet takdiri dışındaki işlemler sonraya bırakılmakta ve mahkemece seçilecek bilirkişiler marifetiyle taşınmazın yedi gün içerisinde tespit edilecek değeri bankaya yatırılarak idare tarafından taşınmaza el konulabilmektedir. Dolayısıyla acele kamulaştırma usulü, olağanüstü bazı hallerde ya da kamu menfaati açısından bir an önce bitirilmesi gereken projelerde taşınmaza acil olarak ihtiyaç duyulduğu takdirde, idarenin Kamulaştırma Kanunu'nda yer alan

⁷⁰ ŞENGÖZ, Dilara, Acele Kamulaştırma, (Yüksek Lisans Tezi, Kırıkkale Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Kırıkkale, Haziran 2019), s. 28.

⁷¹ KARAMAN, Buket, Acele Kamulaştırma, (Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara, 2015), s. 63.

bazı işlemleri sonradan tamamlamak üzere, taşınmaza el koymasına ve taşınmazı kullanmaya başlamasına imkân veren kamulaştırma yöntemlerinden biridir⁷².

Taşınmazın çıplak mülkiyetinin malikte kalması kaydıyla idareye taşınmazı kullanma, ondan yararlanma ve birtakım tasarruflarda bulunma yetkisi veren, kamu hukuku statüsüne dayalı bir işlem olan acele kamulaştırma işlemi, mülkiyet hakkı üzerinde hakkın kullanımının kısıtlanmasına yönelik somut bir sonuç doğuracağından, mülkiyet hakkının korunabilmesi için sağlanan güvenceler bu süreçte daha da önem arz etmektedir⁷³.

2. Acele Kamulaştırma Yapılabilecek Haller

Kamulaştırmanın, acele kamulaştırma şeklinde yapılabilmesi için ortada kamulaştırma işleminin sebebinden ayrı biçimde sözü edilen istisnai usulün uygulanmasını haklı kılan özel bir acelelik⁷⁴ sebebinin de bulunması gerekmektedir⁷⁵. Bu doğrultuda acele kamulaştırma, yalnızca

⁷² ÖZTÜRK, Hanife Ebru, Türk Hukukunda Acele Kamulaştırma Usulü ve Yargısal Denetimi, (Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Medipol Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul, 2019), s. 11.

⁷³ ŞENGÖZ, a.g.e., s. 28-29.

⁷⁴ Türk Dil Kurumu Güncel Türkçe Sözlüğünde aceleci olma halini ifade etmek amacıyla “acelecilik” kelimesi yer almasına karşın durumun aciliyetini belirlemek üzere “acelelik” diye bir kavrama rastlanılmamaktadır. Ne var ki 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu’nun 27. maddesinde acele kamulaştırma yapılabilecek durumlar arasında “aceleliğine” Cumhurbaşkanınca karar alınacak haller de sayılmaktadır. Görüldüğü üzere madde metninde kamulaştırmanın aciliyeti “acelelik” kelimesi ile karşılanmıştır. Bu doğrultuda literatürde de “acelelik” kavramı kullanılmaktadır. Bkz. ARSLANOĞLU, a.g.m., s. 207; YILMAZOĞLU, Yunus Emre / DUMAN, Özgür, “Acele Kamulaştırmanın Mülkiyet Hakkı Bakımından Yol Açtığı Meseleler: Anayasa Mahkemesi’nin ‘Ali Ekber Akyol ve Diğerleri’ ile ‘Ali Hıdır Akyol ve Diğerleri’ Kararlarının Analizi”, Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi, Sayı: 11, Haziran 2018, s. 537; KAPLAN, Onur, “Danıştay Kararları Işığında Acele Kamulaştırmalarda ‘Aceleliğine Karar Verilen Haller’ Bakımından Bir Değerlendirme”, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, Cilt: 24, Sayı: 1, Haziran 2018, s. 181. Tüm bu nedenlerle makalenin devamında acele kamulaştırma yapılabilecek ivedi hallerin varlığını ifade etmek amacıyla “acelelik” kavramı kullanılacaktır.

⁷⁵ ŞAHİN, Cenk, Acele Kamulaştırma, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, Mayıs 2018, s. 51.

Kamulaştırma Kanunu'nun 27. maddesinde sınırlı sayıdaki hallerde yapılabilir. Bunlar, yurt savunması ihtiyacına yönelik 3634 sayılı Milli Müdafaa Mükellefiyeti Kanunu'nun uygulanacağı durumlar, Cumhurbaşkanınca aceleliğine karar kılınacak haller veya özel kanunlarla öngörülen olağanüstü durumlardır. Acele kamulaştırma usulünde idareye birtakım olağanüstü yetkiler tanıdığından bu usulün ancak kanunda sayılı hallerde uygulanması gerekmektedir. Bu üç hal, birbirinin alternatifidir. Yani somut olayda, Kanun'da sayılan üç durumdan birinin olması gerekli ve yeterlidir.

Özel kanunlarda düzenleme alanı bulan ve olağanüstü yetkilendirmeyi öngören bazı konularda acele kamulaştırma yapılabilir. Bu durumda ilgili kanundaki özel düzenleme gereği Cumhurbaşkanınca acelelik kararı alınmasına gerek duyulmamaktadır. Buna karşılık özel düzenlemeye rağmen Cumhurbaşkanınca ayrıca bir acelelik kararı alınmasında herhangi bir engel de bulunmamaktadır⁷⁶.

Örneğin 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu'nun 8. maddesinin (J) fıkrasında "*Kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri içinde kalan özel mülkiyet konusu arazi ve arsaların turizm yatırımlarına tahsisi amacıyla, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 27'nci maddesi hükümlerine göre acele kamulaştırma yapılabilir.*" denilmek suretiyle acele kamulaştırmaya imkân tanınmıştır. Yine aynı şekilde 4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanunu'nun 4. maddesinin 2. fıkrasında "*Endüstri bölgeleri içinde kalan özel mülkiyet konusu arazi ve arsaların yatırım faaliyetlerine tahsisi amacıyla, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 27'nci maddesi hükümlerine göre acele kamulaştırma yapılabilir.*" hükmü ile bu konuda düzenlemeye gidilmiştir. 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunu'nun 6. maddesinin 2. fıkrasında yer alan "*Üzerindeki bina yıkılmış olan arsaların maliklerine yapılan tebligatı takip eden otuz gün içinde en az üçte iki çoğunluk ile anlaşma sağlanamaması hâlinde, gerçek kişilerin veya özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetindeki taşınmazlar için Bakanlık, TOKİ veya İdare tarafından acele kamulaştırma yoluna da gidilebilir.*" hükmü gereği de acele kamulaştırma yapılabilir. Yine bu konudaki bir başka

⁷⁶ KAPLAN, a.g.m., s. 180.

kanuni düzenleme, 6491 sayılı Türk Petrol Kanunu'nun 10. maddesinin 2. fıkrasında yer alan "*İşlemler 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümleri çerçevesinde yapılır. Aynı Kanununun 27'nci maddesi hükümlerine göre acele kamulaştırma yapılabilir.*" hükmüdür. Acele kamulaştırmaya ilişkin yetkilendirmede bulunan 6446 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu'nun 5. maddesinin 13. fıkrasındaki düzenleme ise 25.03.2020 tarihinde kabul edilen 7226 sayılı Kanun ile yürürlükten kaldırılmıştır. Yine aynı Kanun ile 5346 sayılı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanun'un 4. maddesine eklenen 3. fıkra, "*Özel mülkiyete konu taşınmazların yenilenebilir enerji kaynak alanı olarak belirlenmesi hâlinde, söz konusu alanlar üzerinde 2942 sayılı Kanununun 27'nci maddesi uyarınca acele kamulaştırma yapılabilir.*" şeklindedir.

3. Acelelik Kararı ve Yargısal Denetimi

Kamulaştırma uygulamasının acele kamulaştırma şeklinde yapılması için kanunda öngörülen yollardan biri de Cumhurbaşkanınca acelelik kararı verilme halidir. Nitekim acele kamulaştırma yöntemi uygulamada en çok "aceleliğine Cumhurbaşkanınca karar verilen hallerde" yapılmaktadır. Örnek olarak 23.03.2022 tarih ve 31787 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 22.03.2022 tarih ve 5342 sayılı Cumhurbaşkanı kararında, "*22-23 Ağustos 2020 tarihlerinde Giresun İlinde meydana gelen sel, su baskını ve heyelan afetleri nedeniyle zarar gören hak sahipleri için ihtiyaç duyulan konutların yapımı amacıyla ekli planlarda gösterilen taşınmazların Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı tarafından acele kamulaştırılmasına, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 27'nci maddesi gereğince karar verilmiştir.*" denilmek suretiyle yapılacak kamulaştırma işlemleri için acelelik kararı alınmıştır.

Danıştay 6. Dairesi verdiği bir kararında⁷⁷, davacılar tarafından dava dilekçesinin talep konusu kısmında uyuşmazlığa konu taşınmazın acele kamulaştırılmasına ilişkin büyükşehir belediye encümeninin kararının iptalinin istenildiği, dava dilekçesinin içeriğinde ise taşınmazın

⁷⁷ Danıştay 6. Dairesi E:2021/10903, K:2022/1389, T:10.02.2022, (UYAP Erişim Tarihi: 03.06.2022).

kamulaştırılmasında acelelik halinin bulunmadığı ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 27. maddesinde düzenlenen acele kamulaştırmanın şartlarının oluşmadığı iddialarında bulunulduğu, taşınmazın acele kamulaştırılmasına ilişkin belediye encümenince alınan kararın bir ön işlem mahiyetinde olduğu, taşınmaza acele el koyma sonucunu doğuracak iş ve işlemlerin ise icrai nitelikte olan taşınmazın kamulaştırılmasında acelelik hali bulunduğuna ilişkin Cumhurbaşkanı kararı uyarınca yürütüldüğü belirtilerek ilgili Cumhurbaşkanı kararının dava konusu edilip edilmediği hususunun açıklığa kavuşturulması adına 2577 sayılı Kanun'un 3. maddesi hükmüne uygun bulunmayan dava dilekçesinin reddine karar verilmiştir. Dolayısıyla kamulaştırmanın acele usulle yapılmasına ilişkin iddialar, Cumhurbaşkanınca verilen acelelik kararına karşı açılan davada ileri sürülebilecektir.

İlgili kararda bahsi geçen “ön işlemler”, bir diğer ifadeyle hazırlık işlemleri, icrai nitelikte olmayan işlemlerdir. Buna göre hazırlık işlemleri, bir idari karar alınmadan önce yapılır ve karar almaya yetkili makamı bağlamamakla birlikte bu makamı bilgilendirici, aydınlatıcı ve yönlendirici bir işleve sahiptir⁷⁸. O halde hazırlık işlemlerinin temel özelliği, ardından sonuç doğurucu nitelikte bir asıl işlemin gelmesidir⁷⁹. İcrai nitelik taşımayan hazırlık mahiyetindeki işlemlerde, yetkili idare tarafından belli bir hukuki sonuç doğurmaya yönelik açıklanmış bir iradeden söz edilemeyeceğinden iptal davasına konu olabilecek herhangi bir idari işlemde de bahsedilemeyecektir. Bu sebeple hazırlık işlemlerine ilişkin hukuka aykırılık iddiaları, yalnızca ardından gelen asıl işleme karşı açılan iptal davasında ileri sürülebilecektir.

Yukarıda bahsedilen Danıştay kararını, hazırlık işlemlerine dair bir önceki paragrafta verilen bilgiler ışığında değerlendirmek gerekirse Danıştay 6. Dairesi tarafından, taşınmazın acele kamulaştırılmasına ilişkin belediye encümenince alınan karar, hazırlık işlemi mahiyetinde bulunmuş; icrai nitelikte olan asıl işlemin ise Cumhurbaşkanınca verilen acelelik kararı olduğu belirtilmiştir. Dolayısıyla davacı tarafından acele

⁷⁸ GÖZLER, Kemal, İdare Hukuku Cilt I, Gürsel Kaplan'ın Katkılarıyla Güncellenmiş 3. Baskı, Ekin Kitabevi Yayınları, Bursa, Mayıs 2019, s. 806.

⁷⁹ AKYILMAZ, Bahtiyar / SEZGİNER, Murat / KAYA, Cemil, Türk İdare Hukuku, Yenilenmiş 15. Baskı, Savaş Yayınevi, Ankara, Ekim 2022, s. 352.

kamulaştırmaya ilişkin Cumhurbaşkanlığı kararı dava konusu edilmeden salt belediye encümeni kararına karşı açılan davada, 2577 sayılı Kanun'un 3. maddesi hükmüne uygun bulunmayan dava dilekçesinin reddine karar verilmiştir.

Acele kamulaştırmaya yönelik Cumhurbaşkanlığı kararına karşı dava açma süresinin ne şekilde belirleneceğine ilişkin husus, Danıştay 6. Dairesince verilen bir yürütmeyi durdurma kararında açıklanmıştır. İlgili kararda şu ifadelere yer verilmiştir⁸⁰:

“İdari işlemlerin nitelikleri gereği özel yasalarında genel dava açma süreleri dışında ayrı dava açma sürelerinin öngörülmesi halinde, idare tarafından idari işlemlerin nitelikleri ve tabi oldukları dava açma süreleri gösterilmedikçe özel dava açma sürelerinin işletilmesine olanak bulunmadığından, Anayasa'nın 40. maddesi hükmü uyarınca, özel dava açma süresine tabi olmasına rağmen bu hususun idari işlemde açıklanmaması halinde, dava konusu idari işlemin tebliği tarihinden itibaren özel dava açma süresinin değil, altmış günlük genel dava açma süresinin uygulanması gerekmektedir.

Acele kamulaştırmaya ilişkin Cumhurbaşkanlığı kararının Resmi Gazete'de yayımlanması ilgililere tebliğ hükmünde olmadığından acele kamulaştırmaya ilişkin işlemlerin Anayasada yer alan bir temel hak ve özgürlük olan mülkiyet hakkını kısıtlayıcı nitelikte bireysel işlem olması karşısında otuz gün içinde dava açılacak idarenin gösterilmesi suretiyle ilgiliye tebliğ edilmesi, Anayasada güvence altına alınmış olan hak arama özgürlüğünün de gereğidir.

Bu çerçevede, muhatapları açısından subjektif ve kişisel nitelikte olan acele kamulaştırma kararlarının, usulüne uygun yazılı bildirim üzerine otuz gün içinde veya öğrenme üzerine altmış günlük genel dava açma süresi içinde dava konusu edilebileceği, bu durumda 2577 sayılı kanunun 20/A maddesinin uygulanamayacağı sonucuna ulaşılmaktadır.

Nitekim, Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulunun 25/03/2015 tarihli, E:2014/5590, K:2015/891 sayılı kararı da bu yöndedir.

⁸⁰ Danıştay 6. Dairesi E:2021/6158, T:24.03.2022, (UYAP Erişim Tarihi: 26.05.2022).

Uyuşmazlıkta, dava konusu Cumhurbaşkanı Kararının davacıya tebliğ edildiğine dair belgenin dosyaya sunulmadığı ve davacı tarafından öğrenme tarihi üzerine altmış günlük genel dava açma süresi içinde davanın açıldığı anlaşılmış ve davalı idarelerin davada süre aşımı bulunduğu yönündeki itirazı yerinde görülmemiştir.”

Uygulamada karşılaşılan örneklerde, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun’un uygulama alanına giren ve riskli alan ya da rezerv yapı alanı ilan edilen bölgelerde de kamulaştırmaya yetkili idare tarafından alınan kamulaştırma kararının ardından Cumhurbaşkanınca bu kamulaştırmanın acele usulle yapılması yönünde bir karar alındığı görülmektedir. Buna göre acele kamulaştırma işlemleri, 6306 sayılı Kanun’un 6. maddesinde yer alan acele kamulaştırmaya ilişkin özel düzenleme kapsamında değil, Cumhurbaşkanınca verilen ve Resmî Gazete’de ilan edilen acelelik kararı çerçevesinde yürütülmektedir. Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulu tarafından verilen kararlarda acele kamulaştırmaya ilişkin bu tür uygulamaların yerinde olduğu ortaya konulmuştur. İlgili kararlara dair bir örnek şu şekildedir⁸¹:

“6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun’un 6. maddesinin ikinci fıkrasında; bu Kanun’a göre gerçekleştirilen uygulamalar kapsamında, idareye verilen özel acele kamulaştırma yetkisinin, idarenin, şartlarının oluşması halinde, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu’nun 27. maddesi çerçevesinde acele kamulaştırma kararı almasına engel bir düzenleme olarak görülemeyeceği açıktır. 2942 sayılı Kanun’da öngörülen şartların gerçekleşmesi halinde acele kamulaştırma kararı alınması mümkündür. Başka bir deyişle, acelelik hali ve kamu yararı şartlarının varlığı durumunda, Cumhurbaşkanı kararıyla 2942 sayılı Kanun’un 27. maddesi hükmüne dayanılarak acele kamulaştırma yapılabilir. Bu tür durumlarda, özel kanunlardaki düzenlemelerde yer alan şartların gerçekleşmiş olması da gerekmez.”

⁸¹ Danıştay İDDK E:2021/1323, K:2021/1310, T:24.06.2021, (UYAP Erişim Tarihi: 01.06.2022).

Danıştay kararlarında⁸² acelelik kararının taşınması gereken özellikler belirtilmiştir. Öncelikle acele kamulaştırma olağanüstü bir kamulaştırma usulü olduğundan ancak istisnai durumlarda uygulanabilecek bir yöntemdir. Bu nedenle acelelik halinin bulunduğu somut gerekçelerle ifade edilmesi gerekmektedir. Olağan kamulaştırma usulünden sapılarak kamulaştırmanın acele usulle yapılmasını icap ettiren olağanüstü durumların neler olduğu belirtilerek bu yönetime başvurulması ile amaçlanan kamu yararının ve kamu düzeninin korunmasını gerektiren hallerin somut olarak ortaya konulması suretiyle acele kamulaştırma işlemlerinin yürütülmesi gerekmektedir. Acele kamulaştırma yapılacak yerleri somutlaştırmak adına genellikle Cumhurbaşkanı kararının ekinde yer alan planda kamulaştırma sınırları gösterilmektedir. Bu kapsamda kamulaştırılacak taşınmazların ada ve parsel sayıları ile koordinatları belirtilmektedir.

Yukarıda da ifade edildiği gibi 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı olarak belirlenen bölgelerde Cumhurbaşkanı kararı doğrultusunda acele kamulaştırma işlemleri yapılmaktadır. 6306 sayılı Kanun'un 2. maddesinin 1. fıkrasının (c) bendinde “rezerv yapı alanı” kavramı, “*bu Kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere, TOKİ'nin veya İdarenin talebine bağlı olarak veya resen Bakanlıkça belirlenen alanlar*” olarak tanımlanmıştır. Söz konusu tanım, 6306 sayılı Kanun'un, afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemek olarak ifade edilen genel amacıyla birlikte değerlendiren Danıştay 6. Dairesi, bölgenin rezerv yapı alanı olarak tespit edilmesine yönelik ilanları, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 3. maddesinin 2. fıkrasında geçen “iskan projesi” olarak nitelendirmektedir. Bu kapsamda Cumhurbaşkanınca kabul olunan, büyük enerji ve sulama projeleri ile iskan projelerinin gerçekleştirilmesi, yeni ormanların yetiştirilmesi, kıyıların korunması ve turizm amacıyla

⁸² Örneğin Danıştay İDDK E:2021/3795, K:2022/636, T:24.02.2022; Danıştay İDDK E:2020/2515, K:2020/2025, T:02.11.2020 (UYAP Erişim Tarihi: 27.05.2022).

yapılacak kamulaştırmalar için Kamulaştırma Kanunu'nda getirilen özel düzenlemeler doğrultusunda, Cumhurbaşkanınca kabul olunan bu tür projelerin hayata geçirilmesinin acelelik hali taşıdığı kanaatinde olan Danıştay 6. Dairesi tarafından verilen kararlarda, “rezerv yapı alanı” ilan edilen bölgelerde gerçekleştirilecek projelerde de acelelik halinin bulunduğu kabul edilmiştir⁸³.

Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulu oyçokluğuyla verdiği bir kararında⁸⁴, yukarıda sözü edilen Daire kararıyla aynı yönde bir değerlendirme yaparak iskan projesi niteliği taşıdığı kabul edilen rezerv yapı alanlarında gerçekleştirilecek projelerde, kamulaştırma ile ilgili diğer hususların yerine getirilmiş olması koşuluyla acelelik halinin bulunduğu tartışmasız olduğu belirtilmiştir. Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulunun bahsedilen kararının karşı oyunda ise rezerv yapı alanı ilanından önce bölgede afet riski altında alan ya da yapılar bulunduğu ve söz konusu ilanın buralarda ikamet edenlerin nakledilebileceği güvenli ve sağlıklı yeni yaşam çevrelerinin teşkili amacıyla yapıldığının teknik ve bilimsel olarak ortaya konulması gerektiği, dava konusu bölgedeki mevcut yapıların afet riski taşıdığına dair teknik bir raporun bulunmadığı, ayrıca davalı idareler tarafından, bu alanla ilgili olarak 6306 sayılı Kanun kapsamında alınmış bir “riskli alan” ilanı kararının ya da mevcut yapıların “riskli yapı” olarak belirlendiğine ilişkin herhangi bir bilgi ya da belgenin de dava dosyasına sunulmadığı görüldüğünden, “rezerv yapı alanı” ilanının, 6306 sayılı Kanun ve Uygulama Yönetmeliği uyarınca bilimsel ve teknik verileri içeren detaylı bir incelemeye dayalı olmadığı anlaşıldığı, dava konusu taşınmazın “rezerv yapı alanı” ilan edilen alanda bulunmasının tek başına acele kamulaştırmaya dayanak teşkil edemeyeceği de göz önünde bulundurulduğunda, 2942 sayılı Kanun'un 27. maddesinde öngörülen acele kamulaştırma prosedürünün uygulanması için gerekli olan olağanüstü durumların ve bu yönteme başvurulması ile amaçlanan kamu yararının somut olarak ortaya konulmadığı anlaşıldığından, dava

⁸³ Danıştay 6. Dairesi E:2019/19466, K:2021/10347, T:29.09.2021, (UYAP Erişim Tarihi: 31.05.2022).

⁸⁴ Danıştay İDDK E:2021/1323, K:2021/1310, T:24.06.2021, (UYAP Erişim Tarihi: 01.06.2022).

konusu acele kamulaştırma kararında hukuka uygunluk bulunmadığı sonucuna varılmıştır.

Bahsedildiği üzere acele kamulaştırma, olağanüstü kamulaştırma usullerinden biridir ve uygulaması istisnai olmalıdır. Ayrıca mevcut durumda, neden olağan kamulaştırma yerine acele kamulaştırma uygulamasına gidildiği, bununla ne gibi bir kamu yararı amaçlandığı somut gerekçelerle ifade edilmelidir. Kamu yararı kavramı, idarenin kuruluş ve işleyişini, görev ve yetkilerini düzenleyen mevzuatta da sık sık geçen ve yoruma açık, belirsiz bir kavramdır⁸⁵. İdari işlemin maksat unsurunu oluşturan kamu yararı, mahiyeti gereği subjektif ve dışa yansıtılamayan niteliği haiz olduğundan denetime tabi tutulması oldukça güç bir olgudur ve davacı tarafından bu yönde bir hukuka aykırılık iddiası ileri sürülmedikçe resen dikkate alınması mümkün değildir⁸⁶. Zira kamu yararına karar verme ve birden fazla kamu yararı olan durumda hangisinin öncelikle olduğunu takdir etme yetkisi esas itibarıyla idareye aittir⁸⁷. Bu yüzden kamulaştırma kararının kişisel yararları yöneldiği apaçık bir şekilde ortada değilse idari işlem yargı organları tarafından amaç unsuru yönünden denetlenmemelidir, aksi halde yerindelik denetimi yapılmış olunur⁸⁸. Bu açıdan yargılama merci tarafından idari işlemin somut gerekçelere dayanma noktasındaki denetimi daha çok, işleme dayanak gösterilen maddi vakıa ya da hukuki işlem temelinde tezahür eden sebep unsuru yönünden yapılmalıdır. Bu düşünceden hareketle, anılan kararın karşı oyunda da acele kamulaştırma işleminin sebep unsurunun daha belirgin olması gerektiği ifade edilmiştir.

Danıştay 6. Dairesinin, rezerv yapı alanları kapsamında yaptığı değerlendirme, 6306 sayılı Kanun'un 2. maddesinin 1. fıkrasının (ç) bendinde, *zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal*

⁸⁵ KAYA, Cemil, İdarenin Takdir Yetkisi ve Yargısal Denetimi, 3. Baskı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, Ocak 2021, s. 43-44.

⁸⁶ GÖZLER, Kemal / KAPLAN, Gürsel, İdare Hukuku Dersleri, Güncellenmiş ve Düzeltilmiş 22. Baskı, Ekin Kitabevi Yayınları, Bursa, Haziran 2020, s. 337; GÖZLER, İdare Hukuku Cilt I, s. 1094-1095.

⁸⁷ GÖZLER, Kemal, İdare Hukuku Cilt II, Gürsel Kaplan'ın Katkılarıyla Güncellenmiş 3. Baskı, Ekin Kitabevi Yayınları, Bursa, Mayıs 2019, s. 987.

⁸⁸ GÖZLER, İdare Hukuku Cilt II, s. 987.

kaybına yol açma riski taşıyan, Cumhurbaşkanınca kararlaştırılan alan olarak ifade edilen “riskli alan”lar için de geçerlidir. Örneğin Dairenin bu konuya ilişkin verdiği bir kararında⁸⁹ 6306 sayılı Kanun’un amaçlarından yola çıkılarak yapılan değerlendirme sonucu 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu’nun 3. maddesinin 2. fıkrasında sözü edilen iskan projeleri niteliği taşıdığı tespitinde bulunulan “riskli alan”larda gerçekleştirilecek projelerde, acelelik halinin bulunduğu tartışmasız olduğu ortaya konulmuştur. Buna göre, 6306 sayılı Kanun ile riskli yapıların deprem ve diğer doğal afetlere karşı dayanıklı hale getirilmesi suretiyle yaşanabilecek can ve mal kayıplarının azaltılmasının amaçlandığı, riskli olduğu tespit edilen yapıların yıkılarak bir an evvel yenilenmesinde acelelik halinin bulunduğu sonucuna varıldığından, “riskli alan” olarak ilan edilen bölgede kalan taşınmazın acele kamulaştırılması yolundaki dava konusu Cumhurbaşkanınca kararında hukuka aykırılık görülmemiştir.

Yukarıda bahsedilen Daire kararı, temyiz aşamasında Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulunca oyçokluğuyla onanmıştır⁹⁰. Onama kararının karşı oyunda, davaya konu uyuşmazlıkta davalı idareler tarafından riskli alan ilanı kapsamında yapılacak uygulamalarda 2942 sayılı Kanun’un 27. maddesi uyarınca acele kamulaştırma usulünün uygulanmasına ihtiyaç duyulduğu belirtilmesine rağmen acele kamulaştırma usulünün hangi gerekçelerle yapılmak istenildiği konusunda yeterince açıklamaya yer verilmediği, alanın riskli alan ilan edilmesinin tek başına acele kamulaştırma yapılması için yeterli olmadığı; dava konusu Cumhurbaşkanınca Kararında 2942 sayılı Kanun’un 27. maddesinde öngörülen acele kamulaştırma usulünün uygulanması için gerekli olan olağanüstü durumların ve bu yönetime başvurulması ile amaçlanan kamu yararının somut olarak ortaya konulmadığı değerlendirilmelerine yer verilmiştir. Ayrıca davalı idarelerden TOKİ Başkanlığı tarafından dava dosyasına sunulan dilekçelerde, dava konusu alanla ilgili tespit ve değerlendirme çalışmalarının tamamlandığı ancak

⁸⁹ Danıştay 6. Dairesi E:2020/5652, K:2021/10335, T:29.09.2021, (UYAP Erişim Tarihi: 27.05.2022).

⁹⁰ Danıştay İDDK E:2021/3795, K:2022/636, T:24.02.2022, (UYAP Erişim Tarihi: 27.05.2022).

uygulama projelerinin henüz onaylanmadığı, projelerin onaylanmasından sonra öncelikle hak sahipleri ile uzlaşma görüşmelerinin yapılacağı, acele kamulaştırmanın ise uzlaşılabilen hak sahiplerinin taşınmazlarının ediniminde uygulanacağı, günümüz itibarıyla henüz acele kamulaştırmaya yönelik bir iş ve işlemin yapılmadığı ifade edildiğinden, ilan edilen riskli alan sınırları içerisindeki taşınmazların kamulaştırılması açısından “acelelik hali” şartının gerçekleşmediği saptanmıştır.

Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulu oyçokluğuyla verdiği bir kararında⁹¹, acele kamulaştırmaya dair Cumhurbaşkanlığı kararı ile bu karara dayanak teşkil eden rezerv yapı alanı ilanına ilişkin Bakan oluru arasında bir ilişki kurmuştur. Buna göre Cumhurbaşkanınca alınan acelelik kararının, dava konusu bölgede ilan edilen rezerv yapı alanındaki sağlıklı yapılaşmanın çözümüne yönelik projenin ivedilikle hayata geçirilmesi amacıyla alındığı, ne var ki söz konusu proje alanının rezerv yapı alanı olarak ilan edilmesine ilişkin 6306 sayılı Kanun kapsamında alınan Bakan oluru karşı açılan davada Bakan olurunun yürütmesinin durdurulmasına karar verildiği ve bu haliyle dava konusu acele kamulaştırmaya ilişkin Cumhurbaşkanlığı kararının dayanaksız kaldığının anlaşıldığı, bu durumda anılan yargısal kararla birlikte sebep unsuru ortadan kalkan dava konusu acele kamulaştırmaya ilişkin Cumhurbaşkanlığı kararının dava konusu taşınmaza ilişkin kısmında hukuka uygunluk bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

İdari bir işlemin sebep unsuru, yani idareyi o işlemi yapmaya sevk eden etkenler; maddi bir olay ya da hukuki bir işlem olabilir. Anılan Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulu kararında, Cumhurbaşkanınca verilen acelelik kararının sebep unsurunun, bu karar evvelinde tesis edilmiş müstakil bir idari işlem olan rezerv yapı alanı ilanı olduğu tespiti yapılmıştır. Dolayısıyla rezerv yapı alanı ilanı, sebep unsurunu vücuda getirdiği dava konusu acelelik kararı ile nedensel bir bağıllık içinde olduğundan, sebebin yokluğu halinde acelelik kararı da dayanaksız kalacaktır. Buna göre rezerv yapı alanı ilanına ilişkin Bakan oluru

⁹¹ Danıştay İDDK E:2021/3808, K:2022/130, T:24.01.2022, (UYAP Erişim Tarihi: 02.05.2022).

karşı açılan davada yürütmeyi durdurma kararı verilmesi ile acelelik kararının da sebep unsuru yönünden sakatlandığı sonucuna varılmıştır.

Yukarıda bahsedilen kararın karşı oyunda, aceleliğine Cumhurbaşkanınca karar verilen işlerde, “kamu yararı” ölçütü ile acelelik halinin belirlenmesi hususunda Cumhurbaşkanına tanınan “takdir yetkisi” çerçevesinde yargılamanın yapılması gerektiği, zira Cumhurbaşkanınca alınan acele kamulaştırma kararlarının asıl sebebini, karara konu taşınmazların bulunduğu alanın, “Yenileme Alanı”, “Riskli Alan”, “Rezerv Yapı Alanı”, “Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı” olması gibi özel durumların değil; bu alanlarda gerçekleştirilmesi planlanan projelerin bir an evvel hayata geçirilmesi gerekliliğinin bizzat Cumhurbaşkanı makamınca takdir edilmesinin oluşturduğu, bu kapsamda dava konusu taşınmazın, ilan edilen “Rezerv Yapı Alanı” sınırları içerisinde kalmasının, acele kamulaştırmaya ilişkin dava konusu Cumhurbaşkanı kararının tek sebebi olmadığı, söz konusu alanda 2006 yılından beri tamamlanamayan bir sürecin yaşandığı ve bu süreçte ilgili idareler ile uzlaşan ve haklı beklentileri bulunan hak sahiplerinin, gerçekleştirilmesine başlanılan projelerin daha da gecikmesi halinde mağduriyet yaşamalarının kaçınılmaz olduğu hususları göz önünde bulundurulduğunda, bakılan davada, “Rezerv Yapı Alanı” ilanından bağımsız bir şekilde yargılamanın yapılması gerektiği sonucuna ulaşılmıştır.

Zikredildiği üzere, bir idari işlem, maddi veya hukuki bir sebebe dayanabilir. Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulunca verilen kararda azınlıkta kalan görüş, Cumhurbaşkanınca verilen acelelik kararının sebep unsurunun; rezerv yapı alanı, yenileme alanı, riskli alan, kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı gibi bir belirlemeye yönelik tesis edilen bir idari işlem olmadığı kanaatine varmıştır. Bunun yerine dava konusu acelelik kararının sebep unsurunu; söz konusu alanlarda yapılacak projelerin sürüncemede kalmasının engellenmesi, kentsel dönüşüm uygulamalarının ivedilikle hayata geçirilmesi ve hedeflenen amaçlara bir an önce ulaşılması gibi maddi fiillerin meydana getirdiği ifade edilmektedir. Bu nedenle somut olayda, acele kamulaştırma yapmaya muktedir bir durumun varlığı veya yokluğuna ilişkin değerlendirmenin, salt rezerv yapı alanı ilanı, riskli alan kararı gibi bir idari işlemin hukuken ayakta olup olmadığı ile sınırlı olarak yapılmaması gerektiği

belirtilmektedir. Zira anılan maddi olayların varlığı nedeniyle, Cumhurbaşkanınca, kanunen kendisine tanınan takdir yetkisi çerçevesinde acelelik halinin varlığı yönünde karar verilmiştir. Takdir yetkisi, idarenin bir konuda işlem yapıp yapmayacağı veya işlemi ne şekilde yapacağı hususunda mevzuatla kendisine tanınmış olan seçim yapma imkânıdır⁹². Bu nedenle idarenin bu seçeneği niçin o şekilde kullandığı hususu, kaçınılmaz olarak özellikle işlemin sebep unsurunu ilgilendirecektir. Dolayısıyla anılan kararın karşı oyunda da işaret edildiği gibi acelelik kararının sebep unsurunun yargısal denetimi, takdir yetkisi ile bağlantılı olarak yapılmalıdır.

Danıştay 6. Dairesince görülen bir davada⁹³, idare tarafından dosyaya sunulan bir dilekçede söz konusu davaya ilişkin Genel Müdürlük tarafından Bakanlık adına alınmış herhangi bir kamulaştırma karar ve projesinin bulunmadığının belirtildiği, uyuşmazlığa konu taşınmazın acele kamulaştırılmasına ilişkin Cumhurbaşkanı kararının 29.01.2021 tarihinde tesis edildiği, davalı idareler tarafından Dairelerince verilen ara kararlarına sunulan cevaplarda, acele kamulaştırmanın dayanağı onaylı projesi ve kamu yararı kararına ilişkin bilgi ve belge sunulmadığı, acele kamulaştırma işleminin dayanağı olarak sunulan imar planının ise dava konusu işlemin tesis edildiği tarihten sonra Kayseri Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından 29.07.2021 tarihinde uygun bulunduğu görüldüğü, bu durumda, dava konusu işlemde sonra Kayseri Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından uygun bulunan koruma amaçlı imar planının dava konusu acele kamulaştırmanın dayanağı olamayacağı, davalı idareler tarafından da acele kamulaştırmanın dayanağı onaylı projesi ve kamu yararı kararına ilişkin bilgi ve belge sunulmadığı açık olduğundan, dava konusu acele kamulaştırma işleminde hukuka uygunluk bulunmadığı, uygulanması hâlinde giderilmesi güç veya imkânsız zararların doğmasına yol açacağı sonucuna ulaşılmıştır. Dolayısıyla söz konusu kararda, dava konusu alana ilişkin herhangi bir

⁹² ULUSOY, Ali Dursun, Yeni Türk İdare Hukuku, Yetkin Yayınları, Ankara, 2019, s. 397; GÖZLER, Kemal / KAPLAN, Gürsel, İdare Hukukuna Giriş, Güncellenmiş 25. Baskı, Ekin Kitabevi Yayınları, Bursa, Haziran 2019, s. 184.

⁹³ Danıştay 6. Dairesi E:2021/6158, T. 24.03.2022, (UYAP Erişim Tarihi: 26.05.2022).

onaylı proje veya kamu yararı kararı sunulamadığı, acele kamulaştırılmaya dayanak gösterilen imar planının ise dava konusu taşınmazın acele kamulaştırılmasına ilişkin Cumhurbaşkanlığı kararından sonra yürürlüğe girmesinden dolayı dava konusu Cumhurbaşkanlığı kararının uyuşmazlığa konu taşınmaz yönünden yürütmesinin durdurulmasına karar verilmiştir.

Danıştay kararlarında, uzlaşma iradesi göstermeyen maliklerin süreci uzatmalarını önlemek amacıyla maliklerin haklarına zarar vermeden ancak uygulamanın da sürüncemede kalmasına yol açılmadan iş ve işlemlerin yürütülmesinin hedeflenmesi nedeniyle acele kamulaştırma kararı alınmasında kamu yararının bulunduğu sonucuna varılmaktadır. Bu doğrultuda verilen Danıştay 6. Dairesi kararları⁹⁴ temyiz incelemesinde Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulu tarafından oyçokluğuyla onanmıştır⁹⁵.

Acele kamulaştırma uygulamalarında Danıştay'ın nispeten eski tarihli kararlarında içtihadının daha farklı olduğu görülmektedir.

Örneğin Danıştay 6. Dairesince 2019 yılında verilen bir kararda⁹⁶, projede bütünlüğün sağlanması ve anlaşma yapan hak sahiplerinin kamulaştırmadan kaynaklanan gecikme nedeniyle mağduriyet yaşamaması için uzlaşma sağlanamayan taşınmazların acele kamulaştırılmasına karar verildiği, bu kapsamda davacı ile de görüşüldüğü ancak uzlaşmanın sağlanamadığı, yirmi yaş üzeri binaların bölgenin %65'ini oluşturması, çarpık ve gecekondulu yapılaşmanın hakim olması nedeniyle, dar gelirli vatandaşlar için daha iyi barınma koşullarının ve konut üretiminin bir an evvel yapılabilmesinin amaçlandığı ve anlaşma yapılamayan parsellerin kamu eline geçmesinin sağlanması için acele kamulaştırma yoluna gidildiği, bu durumda 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 27. maddesinde belirtilen acele kamulaştırma şartlarının gerçekleştiği ve bölgenin mevcut kentsel

⁹⁴ Danıştay 6. Dairesi E:2019/19467, K:2021/1985, T:17.02.2021; Danıştay 6. Dairesi E:2019/21990, K:2021/2445, T:23.02.2021, (UYAP Erişim Tarihi: 03.06.2022).

⁹⁵ Danıştay İDDK E:2021/1323, K:2021/1310, T:24.06.2021; Danıştay İDDK E:2021/1886, K:2021/1554, T:22.09.2021, (UYAP Erişim Tarihi: 03.06.2022).

⁹⁶ Danıştay 6. Dairesi E:2018/6656, K:2019/7570, T:18.09.2019, (UYAP Erişim Tarihi: 27.05.2022).

dokusu itibarıyla acele kamulaştırılmasında üstün kamu yararı olduğu tespit edildiğinden dava konusu Bakanlar Kurulu kararında hukuka aykırılık bulunmadığı sonucuna varılmıştır.

Yukarıda bahsedilen Daire kararının temyiz incelemesinde Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulu tarafından oyçokluğuyla verilen bozma kararında⁹⁷ ise şu saptamalar yapılmıştır:

“Dosyanın incelenmesinden, dava konusu Bakanlar Kurulu kararı ile, kentsel dönüşüm ve gecekondu önleme bölgesi ilan edilen alanda plan, proje bütünlüğü ve mülkiyet birliği sağlanarak daha iyi barınma koşullarına sahip bölgelerin oluşturulması, dar gelirli kesime konut üretilmesinin sağlanması ve yeni gecekonduların yapımının engellenmesi amacıyla anlaşma yoluyla satın alınamayan taşınmazların kısa sürede elde edilmesi maksadıyla acele kamulaştırma kararının alındığı görülmekteyse de; davacıya ait taşınmazı da kapsayan alanın kentsel dönüşüm alanında ve gecekondu önleme bölgesi sınırları içerisinde bulunmasının tek başına acele kamulaştırma yapılmasına gerekçe teşkil etmeyeceği; dolayısıyla 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 27. maddesinde öngörülen acele kamulaştırma prosedürünün uygulanabilmesi için gerekli olan olağanüstü durumların ve bu yönetime başvurulması ile amaçlanan kamu yararının somut olarak ortaya konulmadığı sonucuna varılmıştır.

Bu itibarla, davacıya ait taşınmazın acele kamulaştırılmasını gerektirecek halin bulunmaması karşısında, sözü edilen doğrultuda tesis edilen dava konusu işlemde hukuka uyarlık, davanın reddi yolundaki Daire kararında ise hukuki isabet bulunmamaktadır.”

Dolayısıyla Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulu tarafından 2020 yılında verilen bu kararda, söz konusu bölgenin yalnızca kentsel dönüşüm uygulamalarına konu ediliyor olması kamulaştırmanın acele usulle yapılabilmesi için yeterli görülmemiştir. Buna göre Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulu, acele kamulaştırma ile ne gibi bir kamu yararının hedeflendiğinin idarece somut gerekçelerle ortaya konulması gerektiği sonucuna varmıştır. Bu kararın karşı oyunda ise Daire kararının usul ve

⁹⁷ Danıştay İDDK E:2020/2515, K:2020/2025, T:02.11.2020, (UYAP Erişim Tarihi: 27.05.2022).

hukuka uygun bulunduğu, davacı tarafından ileri sürülen temyiz nedenlerinin kararın bozulmasını gerektirecek nitelikte olmadığı, temyiz isteminin reddi ile temyize konu kararın onanması gerektiği yönünde görüş bildirilmiştir.

Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulunca 2018 yılında oybirliğiyle verilen bir başka kararda⁹⁸ da “*davalı idareler tarafından kentsel dönüşüm işlemleri kapsamında yapılacak uygulamalarda 2942 sayılı Kanunun 27. maddesi uyarınca acele kamulaştırma usulünün uygulanmasına ihtiyaç duyulduğu belirtilmekte ise de hangi gerekçelerle acele kamulaştırma usulünün uygulanmasının istenildiği konusunda yeterince açıklamaya yer verilmediği, alanın riskli alan ilan edilmesinin tek başına acele kamulaştırma yapılması için yeterli olmadığı; öte yandan, Bakanlar Kurulu kararında 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 27. maddesinde öngörülen acele kamulaştırma prosedürünün uygulanması için gerekli olan olağanüstü durumların ve bu yönetime başvurulması ile amaçlanan kamu yararının somut olarak ortaya konulmadığı, nitekim; ilgili Gaziosmanpaşa Belediye Başkanlığınca da, listede yer alan taşınmazların tamamının kamulaştırılmasının Belediye bütçesi açısından mümkün olmadığı ve ihtiyaç duyulduğunda acele kamulaştırma prosedürünün uygulanacağı belirtilmediği görülmekte olup, bu itibarla acele kamulaştırmaya yönelik dava konusu Bakanlar Kurulu kararında hukuka uyurluk bulunmadığı sonucuna varılmıştır.*” şeklinde tespitlerde bulunulmuştur.

Dolayısıyla Danıştay’ın acele kamulaştırma kararlarına ilişkin içtihatlarında zamanla değişimler yaşandığını söylemek mümkündür.

SONUÇ

Kentsel dönüşüm faaliyetleri ile öncelikle kentin fiziki koşullarındaki bozulma ya da eskimelerin önüne geçilmesi amaçlanmaktadır. Bunun dışında kentin doğal ve kültürel varlıklarının

⁹⁸ Danıştay İDDK E:2018/3636, K:2018/5379, T:03.12.2018, (UYAP Erişim Tarihi: 27.05.2022).

korunarak gelecek nesillere aktarılabilmesi için de kentsel dönüşümden yararlanılmaktadır. Ülkemizde ise geçen yüzyılın sonunda yaşanan depremlerin ardından bu konuda bir bilinçlenme yaşanmıştır. Bu kapsamda doğal afetlere karşı korunaksız yapıların güçlendirme çalışmalarına başlanmış, güçlendirilemeyecek kadar eski ve yıpranmış olanların ise yıkılması hedeflenmiştir. Tüm bu amaçların hayata geçirilmesi ile kentler köklü bir dönüşüm sürecine girmiştir.

Türkiye Cumhuriyeti Anayasası'nın 13. ve 35. maddelerine göre mülkiyet hakkı, yalnızca kamu yararı amacıyla ve kanunla sınırlanabilmektedir. İstisnai bir kamulaştırma usulü olarak 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 27. maddesinde düzenleme alanı bulan acele kamulaştırma yöntemine kentlerde yapılan yenileme ve iyileştirme sürecinin hızlı işletilebilmesi amacıyla sıklıkla başvurulmaktadır. Acele kamulaştırma usulü uygulandığı takdirde taşınmaz mallar kamulaştırılırken kıymet takdiri dışındaki işlemler sonradan tamamlanmak üzere yargı makamınca belirlenen bedel karşılığında idare tarafından taşınmaza el konulabilmektedir. Bu durumda acele kamulaştırma uygulamaları, Anayasa ile güvence altına alınan bir temel hak ve hürriyet olan mülkiyet hakkına doğrudan bir müdahale teşkil etmektedir. Bu nedenle kentsel dönüşüm faaliyetlerinde başvuru acele kamulaştırma işlemlerinde özenle davranılmalıdır.

Acele kamulaştırma işlemi olağanüstü bir kamulaştırma usulü olduğundan, ortada bir acelelik halinin bulunduğu saptanması halinde bu husus belirginleştirilmelidir. Bunun için olağan kamulaştırma işlemlerinden farklı olarak kamulaştırmanın acele usulle yapılmasını haklı kılabilecek gerekçeler, acele kamulaştırma ile amaçlanan kamu yararı ile kamu düzeninin korunmasını gerektiren haller somut olarak ortaya konulmalıdır.

Acele kamulaştırma usulü genellikle Cumhurbaşkanınca verilen bir acelelik kararı çerçevesinde uygulanmaktadır. Kanunen Cumhurbaşkanına mevcut durumda kamulaştırmanın ivedilikle yapılmasını gerektiren bir sebep olup olmadığı yönünde takdir yetkisi tanınmıştır. Bu sebeple bir idari işlem olan acelelik kararına yönelik olarak özellikle sebep unsuru yönünden yapılacak yargısal denetim önem arz etmektedir.

Tüm idari işlemler gibi acele kamulaştırma işlemlerinde de ulaşılmak istenin nihai hedef kamu yararadır. Ancak acele kamulaştırma bakımından bu kamu yararı daha özellikli bir hal almaktadır. Zira acele kamulaştırmada idareye, olağan kamulaştırma usulünde bulunmayan birtakım üstün yetkiler tanınmıştır. İdareye tanınan bu üstün yetkilerin hukuka uygun şekilde kullanılabilmesi için somut olayda acele kamulaştırma usulüne başvurulmasını icap ettiren sebepler açıkça ortaya konulmalıdır. Sonuç olarak acele kamulaştırma işlemlerine karşı açılan davalarda özellikle idari işlemin sebep unsuru yönünden detaylı bir irdeleme yapılması gerekmektedir.

KAYNAKÇA

Bilimsel Eserler

AKİPEK ÖCAL, Şebnem / İHTİYAROĞLU, Uğur, “Yargı Kararları Işığında Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının İncelenmesi”, Hitit Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, Cilt: 13, Sayı: 2, 2020, s. 477-495.

AKKAR, Z. Müge, “Kentsel Dönüşüm Üzerine Batı’daki Kavramlar, Tanımlar, Süreçler ve Türkiye”, Planlama Dergisi, TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını, Cilt: 2, Sayı: 36, 2006, s. 29-38.

AKYILMAZ, Bahtiyar / SEZGİNER, Murat / KAYA, Cemil, Türk İdare Hukuku, Yenilenmiş 15. Baskı, Savaş Yayınevi, Ankara, Ekim 2022.

ANAYURT, Ömer, Anayasa Hukuku (Temel Kavramlar ve Türk Anayasa Hukuku), Ed. İbrahim Ermenek, Güncellenmiş 3. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2020.

ARABULAN, Selin, Kentsel Dönüşüm Kapsamında Kimliğin Yeniden Kazanımı: Edirne-Karaağaç Örneği, (Doktora Tezi, Trakya Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Edirne, 2015).

ARSLAN, Merve, “Kentsel Dönüşüm Çalışmaları ve Bu Konu ile İlgili İdari Yargı İçtihatlarının Mülkiyet Hakkı Bağlamında Değerlendirilmesi”, T.C. Danıştay Başkanlığı İnsan Hakları Komisyonu

Çalışmaları 6. Dönem (2020-2021), Danıştay Yayınları No: 113, Ankara, 2021, s. 613-644.

ARSLANOĞLU, Mehmet, “Acele Kamulaştırma”, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, Cilt: 19, Sayı: 3, 2013, s. 203-224.

ATAÖV, Anlı / OSMAY, Sevin, “Türkiye’de Kentsel Dönüşüme Yöntemsel Bir Yaklaşım”, Orta Doğu Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Dergisi, Cilt: 24, Sayı: 2, 2007, s. 57-82.

AYAZ, Betül Nisa, İstanbul’da Kentsel Dönüşüm Uygulamaları: Küçükçekmece Örneği, (Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul, 2017).

AYDINLI, Halil İbrahim / KAYA, Adem, “Yargı Kararları Örnekleri ile Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Sorun Alanları”, Afyon Kocatepe Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi, Cilt: 15, Sayı: 2, Aralık 2013, s. 449-468.

AYHAN, Fatma, “Kentsel Dönüşüm Kavramı ve Tarihsel Gelişimi”, Kentsel Dönüşüm Hukuku, Ed. Melikşah Yasin / Cenk Şahin, 2. Baskı, İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, Ekim 2015, s. 119-147.

BAŞKAN, Büşra, Kentsel Dönüşüm İşleyişinin Mekansal Planlama, Ulaşım ve Toplum Algısı Kapsamında Değerlendirilmesi; Pendik Taşlıbayır ve Batı Burnu Örneği, (Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, Ocak 2015).

ÇAKIR, Halil Burak, Kentsel Dönüşüm Kapsamında Riskli Yapıların Yıkılması ve Yeniden Değerlendirilmesi Sürecinde Meydana Gelen Uyuşmazlıklar, (Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Ticaret Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul, Ekim 2018).

DEMİREL, Dilek, Kentsel Dönüşüm, (Dönem Projesi, Pamukkale Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Denizli, Ocak 2018).

DİNAR, Abdurraif, Yerel Yönetimler ve Kentsel Dönüşüm: Diyarbakır Büyükşehir Belediyesi Örneği, (Yüksek Lisans Tezi, Çığ Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Mersin, Eylül 2015).

GENÇ, Fatma Neval, “Türkiye’de Kentsel Dönüşüm: Mevzuat ve Uygulamaların Genel Görünümü”, Yönetim ve Ekonomi Dergisi, Cilt: 15, Sayı: 1, Mart 2008, s. 115-130.

GÖRGÜLÜ, Zekai, “Kentsel Dönüşüm ve Ülkemiz”, TMMOB İzmir Kent Sempozyumu, 8-10 Ocak 2009, s. 767-780.

GÖZLER, Kemal / KAPLAN, Gürsel, İdare Hukuku Dersleri, Güncellenmiş ve Düzeltilmiş 22. Baskı, Ekin Kitabevi Yayınları, Bursa, Haziran 2020.

GÖZLER, Kemal / KAPLAN, Gürsel, İdare Hukukuna Giriş, Güncellenmiş 25. Baskı, Ekin Kitabevi Yayınları, Bursa, Haziran 2019.

GÖZLER, Kemal, İdare Hukuku Cilt I, Gürsel Kaplan’ın Katkılarıyla Güncellenmiş 3. Baskı, Ekin Kitabevi Yayınları, Bursa, Mayıs 2019.

GÖZLER, Kemal, İdare Hukuku Cilt II, Gürsel Kaplan’ın Katkılarıyla Güncellenmiş 3. Baskı, Ekin Kitabevi Yayınları, Bursa, Mayıs 2019.

GÜR, Miray, Kentsel Dönüşüm Uygulamasında Yaşam Kalitesi Araştırması ve Kavramsal Bir Model Önerisi: Bursa Doğanbey Örneği, (Doktora Tezi, Uludağ Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Bursa, 2014).

İHTİYAROĞLU, Uğur, Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Karşılaşılan Hukuki Sorunların Yargı Kararları Işığında İncelenmesi, (Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara, 2019).

İNAM, Şaban / SALALI, Vuslat, “Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Çalışmalarının Hukuki Boyutu ve Uygulamada Karşılaşılan Yasal Sorunlar”, Ankara Barosu Dergisi, Cilt: 79, Sayı: 1, 2021, s. 75-110.

KAPLAN, Onur, “Danıştay Kararları Işığında Acele Kamulaştırmalarda ‘Aceleliğine Karar Verilen Haller’ Bakımından Bir Değerlendirme”, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, Cilt: 24, Sayı: 1, Haziran 2018, s. 176-196.

KARAMAN, Buket, Acele Kamulaştırma, (Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara, 2015).

KARAMAN, Kaan, Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Kapsamında Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Süreci ve Sürecin Özel Hukuk Alanına Etkileri, (Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Medipol Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul, 2018).

KAVACIK, Dilek, Yargı Kararları Işığında Kentsel Dönüşüm, (Yüksek Lisans Tezi, Burdur Mehmet Akif Ersoy Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Burdur, 2019).

KAYA, Cemil, İdarenin Takdir Yetkisi ve Yargısal Denetimi, 3. Baskı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, Ocak 2021.

KOCABAŞ, Arzu, “Yeşil Sürdürülebilir Kentsel Dönüşüm: Kavramsal Çerçeve ve Uygulama Araçları”, 24. Uluslararası Yapı ve Yaşam Kongresi: Dönüşüm-Yaşama ve Mekana Etkileri, Ed. Evren Böke, Nisan 2012, s. 91-107.

ÖZDEN, Pelin Pınar, “Kentsel Yenileme Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Rolü Üzerine Düşünceler ve İstanbul Örneği”, İstanbul Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi, Sayı: 23-24, 2001, s. 255-270.

ÖZKUL, Müge, Dünyada ve Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Projelerinin Finansman Yöntemleri, (Uzmanlık Tezi, İller Bankası Anonim Şirketi, Ankara, Nisan 2017).

ÖZTÜRK, Hanife Ebru, Türk Hukukunda Acele Kamulaştırma Usulü ve Yargısal Denetimi, (Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Medipol Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul, 2019).

POLAT, Sibel / DOSTOĞLU, Neslihan, “Kentsel Dönüşüm Kavramı Üzerine: Bursa’da Kükürtlü ve Mudanya Örnekleri”, Uludağ Üniversitesi Mühendislik-Mimarlık Fakültesi Dergisi, Cilt: 12, Sayı: 1, 2007, s. 61-76.

ŞAHİN, Cenk, Acele Kamulaştırma, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, Mayıs 2018.

ŞENGÖZ, Dilara, Acele Kamulaştırma, (Yüksek Lisans Tezi, Kırıkkale Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Kırıkkale, Haziran 2019).

ULUSOY, Ali Dursun, Yeni Türk İdare Hukuku, Yetkin Yayınları, Ankara, 2019.

ULUTAŞ, Tevfik Barbaros, İmar Planlarının Yargısal Denetiminde Kamu Yararı Kriteri, (Doktora Tezi, Pamukkale Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Denizli, Mart 2021).

YAMAN, Fatih Turan / ŞAHİNBAŞ, Uysal, “Türkiye’de Kentsel Dönüşüm”, Anadolu Bil Meslek Yüksekokulu Dergisi, Cilt: 12, Sayı: 47, 2017, s. 53-76.

YASİN, Melikşah, “Kentsel Dönüşüm Uygulamalarına İlişkin Temel İlkeler”, Kentsel Dönüşüm Hukuku, Ed. Melikşah Yasin / Cenk Şahin, 2. Baskı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, Ekim 2015, s. 1-15.

YASİN, Melikşah, “Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Hukuki Boyutu”, Türkiye Barolar Birliği Dergisi, Sayı: 60, 2005, s. 105-137.

YENİCE, M. Serhat, “Türkiye'nin Kentsel Dönüşüm Deneyiminin Tarihsel Analizi”, Balıkesir Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Dergisi, Cilt: 16, Sayı: 1, 2014, s. 76-88.

YILMAZOĞLU, Yunus Emre / DUMAN, Özgür, “Acele Kamulaştırmanın Mülkiyet Hakkı Bakımından Yol Açtığı Meseleler: Anayasa Mahkemesi’nin ‘Ali Ekber Akyol ve Diğerleri’ ile ‘Ali Hıdır Akyol ve Diğerleri’ Kararlarının Analizi”, Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi, Sayı: 11, Haziran 2018, s. 513-583.

Çevrimiçi Kaynaklar

- <https://sozluk.gov.tr/>, (Erişim Tarihi: 23.05.2022).

Danıştay Kararları

- Danıştay İDDK E:2018/3636, K:2018/5379, T:03.12.2018, (UYAP Erişim Tarihi: 27.05.2022).
- Danıştay İDDK E:2020/2515, K:2020/2025, T:02.11.2020 (UYAP Erişim Tarihi: 27.05.2022).
- Danıştay İDDK E:2021/1323, K:2021/1310, T:24.06.2021, (UYAP Erişim Tarihi: 01.06.2022).

- Danıştay İDDK E:2021/1886, K:2021/1554, T:22.09.2021, (UYAP Erişim Tarihi: 03.06.2022).
- Danıştay İDDK E:2021/3795, K:2022/636, T:24.02.2022, (UYAP Erişim Tarihi: 27.05.2022).
- Danıştay İDDK E:2021/3808, K:2022/130, T:24.01.2022, (UYAP Erişim Tarihi: 02.05.2022).
- Danıştay 6. Dairesi E:2018/6656, K:2019/7570, T:18.09.2019, (UYAP Erişim Tarihi: 27.05.2022).
- Danıştay 6. Dairesi E:2019/19466, K:2021/10347, T:29.09.2021, (UYAP Erişim Tarihi: 31.05.2022).
- Danıştay 6. Dairesi E:2019/19467, K:2021/1985, T:17.02.2021, (UYAP Erişim Tarihi: 03.06.2022).
- Danıştay 6. Dairesi E:2020/5652, K:2021/10335, T:29.09.2021, (UYAP Erişim Tarihi: 31.05.2022).
- Danıştay 6. Dairesi E:2021/10903, K:2022/1389, T:10.02.2022, (UYAP Erişim Tarihi: 03.06.2022).
- Danıştay 6. Dairesi E:2019/21990, K:2021/2445, T:23.02.2021, (UYAP Erişim Tarihi: 03.06.2022).
- Danıştay 6. Dairesi E:2021/6158, T:24.03.2022, (UYAP Erişim Tarihi: 26.05.2022).