

**Dr. GÜL ÜSTÜN**

Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi  
İdare Hukuku Anabilim Dalı  
Araştırma Görevlisi

# **KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN HUKUKİ BOYUTU**



## İÇİNDEKİLER

|  |     |
|--|-----|
| ÖNSÖZ .....  | vii |
| İÇİNDEKİLER .....  | ix  |
| KISALTMALAR .....  | xv  |
| GİRİŞ .....  | 1   |
| I. KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMI .....   | 3   |
| 1. TANIM VE KAVRAM .....   | 3   |
| 2. KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN KONULARI/UNSURLARI.....                                     | 5   |
| 3. KENTSEL DÖNÜŞÜM VE KENTSEL TASARIM İLİŞKİSİ.                                  | 8   |
| 4. KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN GELİŞİMİ .....  | 10  |
| 4.1. Avrupa'da Kentsel Dönüşümün Gelişimi .....                                  | 13  |
| 4.2. Amerika'da Kentsel Dönüşümün Gelişimi .....                                 | 17  |
| 4.3. Ülkemizde Kentsel Dönüşümün Gelişimi .....                                  | 28  |
| 4.3.1. Kent Planlamasına İlişkin İlk Düzenlemeler .....                          | 28  |
| 4.3.2. Yaşanan Göç Sonrası Kent Planlamasına İlişkin<br>Düzenlemeler.....        | 30  |
| 4.3.3. Planlı Kalkınma Döneminde Kent Planlamasına<br>İlişkin Düzenlemeler ..... | 31  |
| 5. KENTSEL DÖNÜŞÜMÜ GEREKTİREN NEDENLER.....                                     | 37  |
| 6. KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARININ<br>KAPSAMI .....                              | 42  |
| 7. KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARININ AMACI ...                                     | 44  |

---

|   |    |
|---|----|
| 7.1. Yaşama Hakkı ve Yaşama Hakkı Çerçevesinde Çevre Hakkının Sağlanması.....   | 48 |
| 7.2. Kentsel Alanların Korunması ve Yeniden Değerlendirilmesi   | 51 |
| 7.3. Kentin Yarışabilirlik Kapasitesine Sahip Olması ve Sürdürülebilir Kalkınmanın Sağlanması.....                      | 52 |
| 7.4. Konut Hakkının Sağlanması .....  | 54 |
| II. KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARI .....  | 57 |
| 1. GENEL OLARAK .....   | 57 |
| 2. YEREL YÖNETİMLERE İLİŞKİN KANUNLAR ÇERÇEVESİNDE KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARI .....                                   | 62 |
| 2.1. 5393 Sayılı Belediye Kanunu Hükümleri Çerçevesinde Kentsel Dönüşüm Uygulamaları .....                              | 63 |
| 2.2. 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu Hükümleri Çerçevesinde Kentsel Dönüşüm Uygulamaları .....                 | 65 |
| 3. KUZAY ANKARA KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ ÇERÇEVESİNDE KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARI .....                                 | 67 |
| 3.1. Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu Hükümleri Çerçevesinde Kentsel Dönüşüm Uygulamaları ...                | 67 |
| 3.1.1. Amaç ve Kapsam.....  | 68 |
| 3.1.2. Kentsel Dönüşüm Plan ve Projelerinin Yapımında Yetki.....  | 69 |
| 3.1.3. Arazi ve Arsa Düzenlemesi .....  | 70 |
| 3.1.4. Proje Yönetimi .....   | 74 |
| 3.1.5. Finansman ve Gelirler.....   | 75 |
| 3.2. Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Yönetmeliği  | 76 |
| 3.2.1. Kapsam .....   | 76 |
| 3.2.2. Projenin Süratle Uygulanabilmesi Bakımından 3. Kişiler İle Yapılacak Anlaşmalar .....                            | 76 |
| 3.2.2.1. Proje Alanı İçerisinde Kalan Tapulu Arsası ve Tapulu Arsası Üzerinde Tesisleri Bulunan Maliklerin Durumu ..... | 76 |
| 3.2.2.2. Proje Alanı İçerisinde Tapu Tahsis Belgesi Hak Sahiplerinin Durumu .....                                       | 78 |

---

|  |            |
|--|------------|
| 3.2.2.3. Proje Alanı İçerisinde 2981 Sayılı Kanuna Tabi Tapu Tahsis Belgesi Hak Sahipleri ile Belgesiz ve Kaçak Yapı Sahiplerinin Durumu .....     | 79         |
| 3.2.3. Finansman ve Gelirler .....   | 80         |
| 3.2.4. Kira Bedeli.....  | 82         |
| 3.2.5. Planlama .....  | 82         |
| 3.2.6. Proje, Müşavirlik ve Kontrollük Hizmetleri .....  | 83         |
| <b>4. YIPRANAN TARİHİ VE KÜLTÜREL TAŞINMAZ VARLIKLARDA KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARI .....</b>  | <b>84</b>  |
| 4.1. Amaç ve Kapsam.....   | 85         |
| 4.2. Yenileme Alanlarının Tespiti .....  | 87         |
| 4.3. Yenileme Alanlarında Yapılacak Uygulamalarda Yetki .....  | 90         |
| 4.4. Yenileme Alanlarında Yapılacak Uygulamalara İlişkin Mal/Hizmet Alımı ve Yapım İşleri.....   | 93         |
| 4.5. Taşınmaz Tasarruflarının Kısıtlanması ve Kamulaştırma ....  | 96         |
| 4.6. Yenileme Alanlarında Sınırlı Aynı Hak Tesisi.....   | 99         |
| 4.7. 5366 Sayılı Kanun ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu İlişkisi.....  | 99         |
| 4.8. Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliği..... | 103        |
| 4.8.1. Örgütlenme ve Uygulama.....   | 103        |
| 4.8.2. Katılım .....   | 105        |
| 4.8.3. Afet Riski Taşıyan Yenileme Alanları.....   | 107        |
| 4.8.4. Konut ve İşyeri Satışı .....  | 108        |
| <b>5. KENTSEL DÖNÜŞÜMÜ HEDEFLEYEN DİĞER UYGULAMALAR.....</b>   | <b>109</b> |
| 5.1. 3194 Sayılı İmar Kanunu Uygulamaları .....  | 109        |
| 5.2. 775 Sayılı Gecekondu Kanunu Uygulamaları ve İmar Affı Uygulamaları .....  | 111        |
| 5.2.1. 775 Sayılı Gecekondu Kanunu Uygulamaları .....  | 111        |
| 5.2.2. İmar Affı Uygulamaları .....  | 114        |
| 5.3. 2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu Uygulamaları .....   | 116        |

---

|  |     |
|--|-----|
| III. MEVCUT UYGULAMALAR VE UYGULAMALARDA<br>ORTAYA ÇIKABİLECEK HUKUKİ SORUNLAR.....  | 119 |
| 1. MEVCUT UYGULAMALAR .....  | 119 |
| 2. KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARINDA<br>ORTAYA ÇIKABİLECEK HUKUKİ SORUNLAR.....  | 122 |
| 2.1. Kentsel Dönüşüm Projeleri ve İmar Planları İlişkisi .....   | 122 |
| 2.2. Kentsel Dönüşüm Uygulamaları ve Kamu Malları.....   | 125 |
| 2.2.1. Kentsel Dönüşüm Uygulamalarına Konu Kamu<br>Malı Üzerinde Sınırlı Ayni Hak Tesisinin Kamu<br>Malları Rejimi İlkelerini Bertaraf Edip Etmediği<br>Sorunu ..... | 125 |
| 2.2.2. Kentsel Dönüşüm Uygulamalarına Konu Kamu<br>Malı Üzerinde Sınırlı Ayni Hak Tesisinin Niteliği ve<br>Kamu Malı Üzerindeki Etkisi.....                          | 128 |
| 2.2.3. Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Sınırlı Ayni<br>Hak Tesisi Usulü.....   | 130 |
| 2.3. Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında İdarenin Takdir<br>Yetkisi .....  | 132 |
| 2.3.1. Kentsel Dönüşüm Alanlarının Tespiti ve Bu<br>Alanlarda Yapılacak Uygulamaların Tespiti .....  | 140 |
| 2.3.2. Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Önceliğin<br>Belirlenmesi .....   | 145 |
| 2.3.3. Kentsel Dönüşüm Projelerinin Uygulanması .....  | 146 |
| 2.3.4. Uygulamaları Tasfiye Etme Yetkisi.....  | 146 |
| 2.3.5. Uygulama Sonrasında Hak Sahiplerine Yönelik<br>Olarak İlgili İdareye Verilen Yetkiler .....   | 148 |
| 2.4. Mülkiyet Hakkı .....  | 149 |
| 2.4.1. Taşınmazların Tabi Oldukları Genel Sınırlamalar ...   | 158 |
| 2.4.2. İlgili İdarelere Tanınan Geçici Kısıtlamalar<br>Uygulama Yetkisi.....   | 161 |
| 2.4.3. İlgili İdarelere Tanınan Taşınmaz Tasarruflarını<br>Kısıtlama Yetkisi.....  | 172 |
| 2.4.4. Projeye Konu Taşınmazların Kamulaştırılması .....   | 174 |
| 2.4.4.1. Kamulaştırma Bedelinin Ödenmesi .....   | 174 |
| 2.4.4.2. Kamulaştırmaya Konu Taşınmazların<br>Kullanımı.....   | 177 |

---

|  |     |
|--|-----|
| 2.4.5. Özel Mülkiyette Bulunan Taşınmazların Maliki<br>Tarafından Zamanında Tamamlanmaması Halinde<br>İdareye Tanınan Yetkiler ..... | 179 |
| 2.5. Kazanılmış Haklar .....   | 180 |
| 2.6. Kentsel Dönüşüm Sürecinde Halkın Katılımı .....   | 186 |
| 2.6.1. Katılım Kavramı.....  | 186 |
| 2.6.2. Kentsel Dönüşüm Proje ve Uygulamalarında<br>Halkın Katılımının Önemi .....  | 188 |
| 2.6.3. Kentsel Dönüşüm Proje ve Uygulamalarında<br>Halkın Katılımına Yer Veren Düzenlemeler.....                                     | 191 |
| 2.6.4. Kentsel Dönüşüm Projeleri ve Uygulamalarında<br>Kullanılabilecek Katılım Biçimleri.....                                       | 192 |
| 2.6.4.1. Bilgilendirme ve İdari İşlemlerde Açıklığın<br>Sağlanması.....  | 193 |
| 2.6.4.2. Halkın Karar Alma Sürecine Etkin Katılımı... ..   | 197 |
| 2.6.4.3. Halkın Uygulama Sürecine Katılımı .....   | 202 |
| 2.6.4.4. Halkın Başvuru Hakkı İle Karar Alma ve<br>Uygulama Sürecine Katılımı.....   | 203 |
| 2.6.5. Halkın Katılımının Gereği ve Katılım Sürecinde<br>Dikkat Edilmesi Gereken Hususlar .....                                      | 206 |
| 2.6.5.1. Halkın Katılımının Gereği .....   | 206 |
| 2.6.5.2. Halkın Katılımının Sakıncaları.....   | 208 |
| 2.6.5.3. Katılım Sürecinde Dikkat Edilmesi Gereken<br>Hususlar.....  | 210 |
| 2.6.5.3.1. Halk Toplantıları ve Kent Konseylerinde<br>Karşılaşılabilecek Sorunlar .....  | 210 |
| 2.6.5.3.2. Kamuoyu Araştırmalarında (Anketlerde)<br>Karşılaşılabilecek Sorunlar .....  | 211 |
| SONUÇ .....  | 213 |
| KAYNAKÇA .....   | 219 |