T.C.
İSTANBUL TİCARET ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ
KAMU HUKUKU ANABİLİM DALI
YÜKSEK LİSANS PROGRAMI

KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARI TARLABAŞI ÖRNEĞİ

Yüksek Lisans Tezi

Zeynep FERHAN
100042659

İSTANBUL, 2025

T.C.
İSTANBUL TİCARET ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ
KAMU HUKUKU ANABİLİM DALI
YÜKSEK LİSANS PROGRAMI

KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARI TARLABAŞI ÖRNEĞİ

Yüksek Lisans Tezi

Zeynep FERHAN
100042659

Danışman: Dr. Öğr. Üyesi Nurhan YAPRAK

İSTANBUL, 2025

ETİK BEYAN

Hazırlamış olduğum tez özgün bir çalışma olup YÖK ve İstanbul Ticaret Üniversitesi Lisansüstü Yönetmeliklerine uygun olarak hazırlanmıştır. Ayrıca, bu çalışmayı yaparken bilimsel etik kurallarına tamamıyla uyduğumu; yararlandığım tüm kaynakları gösterdiğimi ve hiçbir kaynaktan yaptığım ayrıntılı alıntı olmadığını beyan ederim. Bu tezin ihtiva ettiği tüm hususlar şahsi görüşüm olup İstanbul Ticaret Üniversitesi'nin resmi görüşünü yansıtmamaktadır.

Zeynep FERHAN

ÖZET

Kentsel dönüşüm, temel olarak yıpranan ve ihtiyaçlara cevap veremeyen mekânların zamanın şartlarına göre yenilenmesini ve tekrar hayata kazandırılmasını amaçlamaktadır. Özellikle büyük şehirler sürekli yerleşim ve gelişim içerisinde olduğu için yenilenmeye daha çok ihtiyaç duymaktadır. Konumuzun temelini oluşturan Tarlabaşı semti İstanbul'un en eski yerleşim yerlerinden biri olmakla beraber aynı zamanda şehrin kültür, turizm ve sanat merkezlerinden biriydi. Fakat zamanla ihtişamını kaybeden bu bölgede birçok plansız yıkım gerçekleştirilmiş, mevcut yapılar bakımsız bırakılmış ve semt çöküntü bölgesi haline getirilmiştir. 2006 yılında semti tekrar topluma kazandırabilmek adına 5366 Sayılı yasaya dayanılarak Bakanlar Kurulu tarafından Tarlabaşı bölgesi İstanbul'da ilk yenileme alanı olarak ilan edilmiş ve kentsel dönüşüm projesi hazırlanarak uygulamaya koyulmuştur. Bu süreçte hak sahipleri, sivil toplum kuruluşları ve meslek odaları projenin uygulama aşamalarında yetkili idare ile anlaşamadıkları için hukuki süreçler başlatmışlardır. Bu sebeple projenin teknik boyutunun yanında hukuki boyutunun da incelenme gereği doğmuştur.

Ülkemizde tamamlanmış, halihazırda uygulanmakta olan ya da proje aşamasında bulunan birçok kentsel dönüşüm projesi bulunmaktadır. Bu bağlamda, çalışmanın kapsamını daha somut ve detaylı bir şekilde ele alabilmek adına, kamuoyunda Tarlabaşı Kentsel Dönüşüm Projesi olarak bilinen ve Beyoğlu Belediyesi, İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Kültür ve Turizm Bakanlığı ile yüklenici firma Çalık Holding tarafından yürütülen proje, örnek olay olarak seçilmiştir. Proje, Beyoğlu ilçesindeki Çukur Mahallesi, Şehit Muhtar Mahallesi ve Bülbül Mahallesi sınırlarında yer alan dokuz yapı adasını kapsamaktadır. Bu bağlamda, çalışmada Tarlabaşı Kentsel Dönüşüm Projesi'nin uygulanma süreci ve kentsel dönüşüm yöntemlerinin proje kapsamında nasıl hayata geçirildiği detaylı bir şekilde incelenecektir. Özellikle, proje sürecinde ortaya çıkan sosyal, ekonomik ve mekânsal etkiler üzerinde durularak, Tarlabaşı kentsel dönüşüm uygulamalarının kentsel dönüşüm metotları bakımından taşıdığı anlam ve sonuçlar değerlendirilecektir.

Anahtar Kelimeler: *Kentsel Dönüşüm, Kentsel Yenileme, Yenileme Alanları, Tarlabaşı Projesi, Yargısal Denetim*

ABSTRACT

Urban transformation primarily aims to renovate and revitalize deteriorated and inadequate spaces to meet the needs of contemporary conditions. The need for renewal becomes more pronounced in major cities where there is constant human mobility and settlement. The Tarlabasi district, which constitutes the core of our study, was one of the oldest settlements in Istanbul and also one of the city's cultural, tourism, and art centers. However, over time, this region lost its splendor, saw numerous unplanned demolitions, experienced neglect of its existing buildings, and eventually turned into a derelict district. In 2006, under Law No. 5366, the Council of Ministers designated the Tarlabaşı district as Istanbul's first renewal area, and an urban transformation project was prepared and implemented to reintegrate the region into society. During this process, rights holders, non-governmental organizations, and professional chambers have initiated legal processes because they could not agree with the competent administration during the project's implementation stages. For this reason, it became necessary to examine not only the technical aspects of the project but also its legal framework.

There are numerous urban transformation projects that have been completed or are currently ongoing in our country. In this context, the project known to the public as the Tarlabaşı Urban Transformation Project, carried out by Beyoğlu Municipality, Istanbul Metropolitan Municipality, the Ministry of Culture and Tourism, and the contractor firm Çalık Holding, has been selected as a case study to examine the study's scope more concretely and in greater detail. The project covers nine building blocks located within the borders of Çukur Neighborhood, Şehit Muhtar Neighborhood, and Bülbül Neighborhood in the Beyoğlu district. Within this framework, the study will analyze the implementation process of the Tarlabaşı Urban Transformation Project and how urban transformation methods were applied within the project's scope in detail. Particular attention will be given to the social, economic, and spatial impacts that emerged during the project process, and the significance and outcomes of the Tarlabaşı Urban Transformation Project will be evaluated within the context of urban transformation methodologies.

Keywords: *Urban Transformation, Urban redevelopment, Renewal Areas, Tarlabaşı Project, Judicial Review*

İÇİNDEKİLER

Etik Beyan ..... **ii**
Özet ..... **iii**
Abstract ..... **iv**
İçindekiler ..... **v**
Kısaltmalar Listesi ..... **vii**

GİRİŞ **1**

1. KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMLARININ GENEL ÖZELLİKLERİ **3**
1.1. Kentsel Dönüşüm Kavramı ve Yöntemleri 3
1.2. Kentsel Dönüşümün Tarihsel Gelişimi 7
1.2.1. Dünyada Kentsel Dönüşümün Tarihsel Gelişimi 7
1.2.2. Türkiye'de Kentsel Dönüşümün Tarihsel Gelişimi 15
1.3. Kentsel Dönüşüm Projelerinin Temel Hak ve Özgürlüklere Etkisi 17
1.3.1. Kamu Yararı Kavramı 17
1.3.2. Mülkiyet Hakkı Kavramı 22
1.3.3. Soylulaştırma Kavramı 25
1.3.4. Özel hayatın Gizliliği Hakkı Kavramı 28
1.4. Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Yasal Dayanakları 32
1.4.1. 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ve Uygulama Yönetmeliği'nin Kentsel Dönüşüme Yönelik Düzenlemeleri 32
1.4.2. 5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun ve Uygulama Yönetmeliği 34
1.4.3. 5393 Sayılı Belediye Kanunu 36
1.4.4. 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu 38

2. TARLABAŞI KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİNİN ÖZELLİKLERİ **40**
2.1. Tarlabaşı Kentsel Dönüşüm Proje Alanının Tarihçesi 40
2.2. Tarlabaşı Kentsel Dönüşüm Projesinin Konumu 45

2.3. Tarlabaşı Kentsel Dönüşüm Proje Alanının Sosyal Yapısı 46
2.4. Tarlabaşı Kentsel Dönüşüm Projesinin Sebepleri ve Amacı 48
2.4.1. Tarlabaşı Kentsel Dönüşüm Projesinin Sebepleri 48
2.4.2. Tarlabaşı Kentsel Dönüşüm Projesinin Amacı 51
2.5. Tarlabaşı Kentsel Dönüşüm Projesinin Uygulama Aşamaları 53
2.5.1. Yenileme Alanı Kararının Alınması 53
2.5.2. Projelendirme ve İhale Süreci 56
2.5.3. Kamulaştırma Süreci 57
2.5.4. Maliklere Verilen Kendi Binalarını Yenileme Hakkı 61
2.5.5. Projenin Sonuçlandırılması 62

3. TARLABAŞI KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİNİN YARGISAL BOYUTU .. 64
3.1. Tarlabaşı Kentsel Dönüşüm Projesine İlişkin Kararlar ile Sulukule Kentsel Dönüşüm Projesine İlişkin Kararların Karşılaştırılması 64
3.2. Kentsel Dönüşüm Projelerine İlişkin Anayasa Mahkemesi ve Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi Kararları 69
3.3. Tarlabaşı Kentsel Dönüşüm Projesinde Karşılaşılan İdari Uyuşmazlıkların Yargısal Denetimi 75
3.3.1. Usul Bakımından Yargısal Denetim 75
3.3.2. Esas Bakımından Yargısal Denetim 79

SONUÇ 85
KAYNAKÇA 88

KISALTMALAR LİSTESİ

a.g.e. : Adı geçen eser

a.g.m. : Adı geçen makale

a.g.t. : Adı geçen tez

AİHM : Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi

AİHS : Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi

C. : Cilt

CIAM : Congrès Internationaux d'Architecture Moderne (Uluslararası Modern Mimarlık Kongreleri)

E. : Esas

İBB : İstanbul Büyükşehir Belediyesi

İYUK : İdari Yargılama Usul Kanunu

K. : Karar

KHK : Kanun Hükmünde Kararname

Md : madde

METU : Middle East Technical University (Orta Doğu Teknik Üniversitesi)

No : Numara

R.G. : Resmi Gazete

S. : Sayı

s. : Sayfa

SBD : Sosyal Bilimler Dergisi

SBF : Sosyal Bilimler Fakültesi

TBB : Türkiye Barolar Birliği

TMMOB : Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği

TOKİ : Toplu Konut İdaresi

yy : Yüzyıl

GİRİŞ

Kentler, tarih boyunca ekonomik, sosyal ve fiziksel değişimlere uğramış; nüfus artışı, sanayileşme, göç ve teknolojik gelişmeler gibi unsurlarla sürekli dönüşüm içinde olmuştur. Bu değişim süreci, özellikle kent merkezlerinde çöküntü alanlarının oluşmasına yol açmış; bu durum yaşam kalitesinin düşmesine, altyapı ve yapı stoklarının giderek yetersiz hale gelmesine neden olmuştur. Plansız kentleşme, düzensiz yapılaşma ve doğal afet riskleri gibi unsurlar, kentsel dönüşüm kavramının önem kazanmasına yol açmıştır. Kentsel dönüşüm, yalnızca fiziksel mekânların yenilenmesi değil, aynı zamanda sosyal ve ekonomik anlamda kent yaşamının iyileştirilmesi süreci olarak değerlendirilmelidir. Bu nedenle, birçok ülke, kentlerin sürdürülebilirliğini sağlamak ve yaşam kalitesini artırmak amacıyla kentsel dönüşüm projeleri uygulamaya başlamıştır.

Türkiye'de kentsel dönüşüm uygulamaları, özellikle 1980'lerden sonra hız kazanmış ve 2000'li yıllarda yasal düzenlemelerle kurumsal bir çerçeveye oturtulmuştur. 5366 sayılı "Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun" ve 6306 sayılı "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun" ile birlikte özellikle büyük kentlerde dönüşüm projeleri hızla yaygınlaşmıştır. Ancak, kentsel dönüşüm projeleri yalnızca fiziksel yenilemeyi amaçlamamakta, aynı zamanda ekonomik ve sosyal etkiler de doğurmaktadır. Uygulanan projeler, kimi zaman mekânsal düzenlemeleri içerse de beraberinde sosyo-ekonomik dönüşüm ve demografik değişiklikler de getirebilmektedir. Bu süreçte bazı projeler tarihi ve kültürel mirası koruma amacı taşırken, bazıları ise tamamen yeniden yapılandırma hedefi amaçlamaktadır. Bu farklı yaklaşımlar, projelerin uygulanış biçimi ve sonuçları açısından çeşitli tartışmalara yol açmaktadır.

Bu bağlamda, İstanbul'un en önemli tarihi mahallelerinden biri olan Tarlabaşı, kentsel dönüşüm projesinin en dikkat çekici örneklerinden biri haline gelmiştir. 19. yüzyılda, ağırlıklı olarak Levantenler, Ermeniler ve Rumların yaşadığı, dönemin mimari özelliklerini yansıtan bir mahalle olan Tarlabaşı, zamanla ekonomik ve sosyal yapıda yaşanan değişimler sonucunda fiziksel çöküntüye uğramış ve kentsel dönüşüme ihtiyacı olan bir bölge haline gelmiştir. 1980'lerden itibaren bölgedeki nüfus yapısı değişmiş, düşük gelirli grupların yaşadığı, kaçak yapılaşmanın arttığı ve sosyal sorunların

derinleştiği bir alan haline gelmiştir. Bu sebeple, 2005 yılında yürürlüğe giren 5366 sayılı Kanun kapsamında, Tarlabaşı bölgesi kentsel yenileme alanı ilan edilmiş ve büyük çaplı bir dönüşüm süreci başlatılmıştır. Ancak, bu süreçte mülkiyet hakları, sosyal dengenin bozulması ve kültürel mirasın zarar görmesi gibi birçok hukuki ve toplumsal sorun gündeme gelmiştir.

Çalışmamız, Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Tarlabaşı Projesi özelinde incelenmesi ve özellikle projenin hukuksal boyutunun ele alınmasını kapsamaktadır. Kentsel Dönüşüm konusu üzerinde birçok çalışma olması sebebiyle biz çalışmamızı 5366 Sayılı Kanun kapsamında yapılan Tarlabaşı Kentsel Dönüşüm Projesi ile sınırlandırdık. Çalışmamızda ilk olarak, kentsel dönüşüm kavramı ve tarihinden yola çıkarak Tarlabaşı bölgesinin özelliklerinden bahsettik. Daha sonra ise Projenin uygulama aşamalarından ve bu esnada karşılaşılan problemlere değinmeye çalıştık. Çalışmamızı bu şekilde düzenleyerek, tarihi ve kültürel varlıkların korunması ve yaşatılarak kullanılması amacıyla gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projelerinin hukuksal boyutunu ve çerçevesini ortaya koymayı amaçladık.

1. KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMLARININ GENEL ÖZELLİKLERİ

1.1. Kentsel Dönüşüm Kavramı ve Yöntemleri

Kentsel Dönüşüm, günümüzde birçok yerde bahsedilmesi ve başvurulması nedeniyle aşina olduğumuz bir kavram olmasının yanında birden fazla disiplinin ilgi alanına girmesi sebebiyle tanımı bakımından tek bir çatı altında toplanılamamıştır. Sözlükte ‘’Dönüşüm’’ kelimesinin anlamı, *Bir durumdan başka bir duruma geçme; şekil değiştirme, tahavvül, transformasyon* olarak açıklanmasının yanında ‘’Kentsel Dönüşüm’’ ise *Kentin imar planına uymayan veya dayanıksız olan binaların yıkılıp yerine yeni toplu yerleşim alanlarının yapılması* olarak açıklanmış.[1] Kentsel dönüşüm özellikle şehir planlama ve mimarlık alanlarının temel taşlarından biri olması nedeniyle bu disiplinlerde daha çok inceleme alanı bulmuş olsa da bu alanda geliştirilen yasal düzenlemeler ve yargısal kararlar kavramın hukuki olarak da incelenmesinin gerekliliğini gözler önüne sermiştir.[2]

Kentsel dönüşüm, İmar Terimleri sözlüğünde; *kamu girişimi ya da yardımıyla, yoksul komşulukların temizlenmesi, yapıların iyileştirilmesi, korunması, daha iyi barınma, çalışma ve dinlenme koşulları, kamu yapıları sağlanması amacıyla, kentlerin ve kent merkezlerinin tümünü ya da bir bölümünü günün değişen koşullarına daha elverişli duruma getirilmesi olarak* tanımlanmıştır.[3]

Özden’e göre kentsel dönüşüm, “*zaman içerisinde eskiyen, köhneyen, yıpranan ya da potansiyel arsa değeri mevcut üst yapı değerinin üzerinde seyreden ve çoğu kez yaygın bir yoksunluğun hüküm sürdüğü kent dokusunun, altyapısının sosyal ve ekonomik programlar ile oluşturulduğu bir stratejik yaklaşım içinde, günün sosyo-ekonomik ve fiziksel şartlarına uygun olarak yenilenmesi, değiştirilmesi, geliştirilmesi, yeniden canlandırılması ve bazen de yeniden oluşturulması eylemi’’*[4] olarak ifade edilmiştir.[5]

---

[1] **Türk Dil Kurumu Sözlüğü**, (Çevrimiçi) https://sozluk.gov.tr/ (Erişim Tarihi: 20.08.2024)

[2] Melikşah Yasin ve Cenk Şahin, **Kentsel Dönüşüm Hukuku**, İstanbul Üniversitesi, S.S.ONAR, İdare Hukuku ve İlimleri Araştırma ve Uygulama Merkezi Yayınları, No: 2013/1, İstanbul Üniversitesi Yayınları, İstanbul 2013, s.9.

[3] TODAİE. **İmar Terimleri**, Ankara, 1999. s.103.

[4] Pelin Pınar Özden, **‘’**Kentsel Yenileme Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Rolü Üzerine Düşünceler ve İstanbul Örneği**’’**, **İstanbul Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi**, 2000 / 2001, s.257.

[5] Yasin’e göre kentsel dönüşüm, *‘’şehirleşmenin beraberinde getirdiği sorunların çözümüne yönelik yenileme ve geliştirme projeleridir.’’*
Ruşen’e göre ise kentsel dönüşüm, ‘’ *kentlerin sahip oldukları ekonomik ve toplumsal değerini yitirmiş çöküntü alanlarını, gecekondu bölgelerini kentin diğer alanları ile ilişkilendirilmesidir.’’*

Kavramın doktrindeki farklı tanımlarına bakıldığında kapsamının genişliği anlaşılabilmektedir. Bu tanımlar çerçevesinde kentsel dönüşüm ile kentler bir bütün olarak düşünülmeli ve kentin içinde günümüz koşullarını desteklemeyen bölgelerin kente uyumlu bir şekilde tüm detayları ile dönüşümü sağlanmalıdır.

Kentsel dönüşüm kavramı bizim hayatımıza doğal afetlerin acı sonuçları ile karşılaşılması ile yerleşmiş olsa da dünyada daha eski bir geçmişe dayanmaktadır.[6] Özellikle Avrupa ve Amerika'da bu dönüşüm hareketleri sadece dayanıksız olan binaların değil günün koşullarına ve ihtiyaçlarına cevap veremeyen kentlerin değişim ve dönüşümünü hedeflemiştir. Ülkemizde kentsel dönüşüm kavramının ilk uygulanmaya çalışıldığı dönemlerde neyi amaçladığının maalesef tam anlaşılamaması nedeniyle uygulamada kentsel dönüşümden ziyade ''yerinde yenileme'' diyebileceğimiz çalışmalarla çokça karşılaşıldığını söylemek mümkündür. Kentsel dönüşüm kavramının sadece binaları güçlendirmek ya da büyük bina topluluğu yapmak için kullanılması nedeniyle her ne kadar olumsuz bir terim gibi algılansa da temelinde toplumun gelişimine faydalı, kentlere ekonomik ve toplumsal canlılığını yitirmiş tarihi mekânlarını yeniden kazandıran, kentin ruhunu ve kimliğini tekrar ortaya çıkarmaya imkân sağlayan bir anlam ifade etmektedir.[7]

Kentlere, sistematik bir düzen içerisinde kaybettikleri işlevlerini yeniden kazandırmak veya var olan çehrelerini değiştirmek olarak adlandırdığımız kentsel dönüşüm farklı yöntemler ile uygulanabilmektedir.

Kentsel dönüşüm, kentsel yenileme, yeniden oluşum, yeniden canlandırma, sağlıklaştırma, imar-ıslah, soylulaştırma, eski hale getirme, koruma gibi yöntemler ile yapılmaktadır. Bu yöntemler tek başına uygulanabileceği gibi birkaçı birlikte de uygulanabilmektedir.[8] Bu yöntemlerin belirlenmesi ile kentsel dönüşüm bölgesinden nasıl bir beklenti içinde olunduğu anlaşılmakta ve uygulamanın ne şeklide yapılacağı belirlenmektedir.

---

[6] Melikşah Yasin ve Cenk Şahin, a.g.e., s.71.

[7] Uğur Sadioğlu ve Eser Ergönül, "Türkiye'de Kentsel Dönüşümün Anlamı, Aktörleri ve Amaçları", **Kent Araştırmaları Dergisi**, S. 30, C.11, 2020-2, s.885.

[8] Mahpare Çaptuğ, ''İdare Hukuku Açısından Kentsel Dönüşüm'', (Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Kamu Hukuku Anabilim Dalı Yüksek Lisans Tezi), İzmir, 2014, s.20.

- *Kentsel Yenileme;* kentlerin mevcut halleri bakımında yapılacak bir ıslah ya da düzenleme çalışmasının işe yaramayacağı anlaşılması üzerine halihazırda bulunan yapıların kaldırılması ile kentin yeniden inşa edilmesidir. Kentsel yenileme, kentsel dönüşüm yöntemleri arasındaki en radikal yöntemlerden biridir. [9]
- *Yeniden Oluşum;* fiziki ya da sosyal anlamada çöküntü bölgesi haline gelmiş kentlere, yeni bir kimlik ve ruh tanımlanması veya mevcut olanı iyileştirme suretiyle şehre kazandırılmalarında kullanılmaktadır. [10]
- *Yeniden Canlandırma;* Belli sebeplerden dolayı (Sosyal, kültürel, ekonomik, fiziksel) çökmekte olan kentleri, çöküntüye sebep olan faktörlerin ortadan kaldırılması ya da değiştirilmesi ile canlandırılmasıdır.[11]
- *Sağlıklaştırma;* mevcut altyapıda yetersizlik bulunan bu sebeple verimliliği düşen kentlerin sınırlı bir bütçe ile daha verimli, kullanılabilir hale getirilmesidir.[12]
- *Eski Hale Getirme - İmar/Islah;* eski hale getirme yöntemi ile bozulmaya yüz tutmuş tarihi kentlerin bozulmadan koruma altına alınması ve eski haline dönüştürülmesidir. İmar/Islah ise mevcut imar planları dikkate alınmadan inşa edilen yerlerin meşruluğunun kabulü ile kentlerin dönüşüme uğramasıdır.[13]
- *Kentsel Koruma;* kentlerde var olan kültürel ve tarihi yapılar ile doğal oluşumların bir yasal düzenleme ile koruma altına alınarak kentin içinde muhafaza edilmesi anlamına gelmektedir. Burada önemli olan sadece tarihi varlıkları koruma altına almak değil aynı zamanda bu eserleri kentlerdeki yaşam ile bir bütün haline getirebilmektir.[14]
- *Soylulaştırma;* bu yöntem de sosyal anlamda çöküntüye uğramış ve bu sebeple fiziksel çevresi deformasyona uğrayan kentlerin fiziki yapısının değil içinde yaşayan nüfusu değiştirilmesi yöntemidir. Nüfusun değiştirilmesinden maksat toplumun bilinçlendirilmesi ya da sosyal ve ekonomik anlamda daha bilinçli başka bir toplum

[9] a.g.t., s.20.
[10] Onur Kaplan, '' İdare Hukuku Yönünden Afet Riski Altındaki Alanların Kentsel Dönüşüm Süreci'', (İstanbul Bilgi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Hukuk Yüksek Lisans Programı Yüksek Lisans Tezi), İstanbul, 2017, s.30.
[11] Özden, a.g.m., s.257.
[12] Kaplan, a.g.t., s.30.
[13] Çaptuğ, a.g.t., s.22.
[14] Murat Saraç, ''Kentsel Dönüşüm ve Gelişimi, Sosyal Boyutu, Kentsel Dönüşümden Doğan Hukuki Sorunlar'', (Çankaya Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı Yüksek Lisans Tezi), Ankara, 2014, s.21.

ile değiştirilmesidir. Bu yöntem sonucunda, kentlerde bulunan toplumlara, yerlerini terk etme zorunluluğu getirdiği için hak ihlalleri ortaya çıkmaktadır. [15]

Bu yöntemler üzerinden Tarlabaşı Kentsel Dönüşüm Projesi incelendiğinde birden fazla dönüşüm yöntemi uygulandığı anlaşılmaktadır. Öncelikle kentsel yenileme yöntemi benimsenmiş, eskiyen yapıların bir kısmı yıkılarak modern projelerle değiştirilmiş, bir kısmı ise restore edilerek yeniden fonksiyon kazandırılmıştır. Bu süreçte, dönemin özelliklerini taşıyan tarihi binalar Koruma Kurulu kararları doğrultusunda koruma altına alınmış, ancak koruma yöntemi tüm bölgeye yaygın şekilde uygulanmamış, daha çok seçili binalarla sınırlı kalmıştır. Bunun yanında, yeniden canlandırma kapsamında bölgenin ekonomik ve sosyal cazibesini artırmak amacıyla turizm, ticaret ve konut alanları geliştirilmiştir. Ayrıca, tescilli yapıların dış cephelerinin korunarak iç mekânlarının yenilenmesiyle sağlıklaştırma yöntemi kullanılmış, ancak bu süreç bütüncül bir sağlıklaştırma projesi olarak değil, piyasa odaklı bir yenileme süreci şeklinde yürütülmüştür. Son olarak, her ne kadar projenin temel hedefleri arasında doğrudan yer almasa da, uygulama süreci ve tercih edilen dönüşüm yöntemleri nedeniyle soylulaştırma olgusunun etkileri gözlemlenmiştir. Proje kapsamında inşa edilen lüks konutlar, oteller ve ticari alanlar, bölgedeki demografik yapının değişmesine neden olmuş; bu süreç düşük gelirli nüfusun bölgeden ayrılmasını kaçınılmaz hale getirmiştir. Böylece dönüşüm süreci yalnızca fiziksel ve ekonomik yapıyı değil, aynı zamanda sosyal dokuyu da önemli ölçüde etkilemiştir.

Proje, eleştirilere rağmen bölgeye bazı kazanımlar da sağlamıştır. Altyapı hizmetleri iyileştirilmiş, yollar, meydanlar ve kamusal alanlar daha modern ve düzenli hale getirilmiştir. Tarihi yapılar kısmen restore edilerek bölgenin turizm potansiyeli artırılmış, bu sayede ekonomik canlılık sağlanmıştır. Yeni konut ve ticari alanlarla bölge, yatırımcılar için cazip hale gelmiş ve istihdam olanakları artmıştır. Ayrıca, güvenlik sorunlarının azalması ve fiziksel çevrenin iyileşmesi, bölgenin daha yaşanabilir bir hale gelmesine katkıda bulunmuştur.

Sonuç olarak, Tarlabaşı Kentsel Dönüşüm Projesi kentsel yenileme, soylulaştırma, yeniden canlandırma, sağlıklaştırma ve kısmen koruma yöntemlerini

[15] Halil Burak Çakır,'' Kentsel Dönüşüm Kapsamında Riskli Yapıların Yıkılması ve Yeniden Değerlendirilmesi Sürecinde Meydana Gelen Uyuşmazlıklar'', (İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Yüksek Lisans Programı Yüksek Lisans Tezi), İstanbul, 2018, s.9.

içeren karma bir dönüşüm süreci olarak uygulanmıştır. Ancak, dönüşüm süreci sosyal dengenin bozulması, kültürel dokunun zarar görmesi ve yerinden edilme gibi çeşitli eleştiriler alırken, fiziksel çevrenin iyileştirilmesi, altyapının güçlendirilmesi ve ekonomik hareketliliğin artması gibi olumlu yönleri de beraberinde getirmiştir.

1.2. Kentsel Dönüşümün Tarihsel Gelişimi

1.2.1. Dünyada Kentsel Dönüşümün Tarihsel Gelişimi

Dünyada kentsel dönüşüm kavramı 19.yüzyıl ile birlikte kentlerin göç alması sonucu orantısız nüfus artışının beraberinde getirdiği çöküntü bölgelerinin kentlere yeniden kazandırılması ve kullandırılması amacıyla ortaya çıkmıştır. Özellikle dar gelir grubundaki kişilerin kötü fiziksel şartlarda yaşadığı köhneleşmiş alanların ya da terk edilmiş liman ve sanayi bölgelerinin topluma tekrar kazandırılması amaçlanmıştır.[16] Dünyada kentsel dönüşüm kavramı 19.yy ile birlikte uygulanmaya başlanması ile günümüz arasında kavramsal ve yöntemsel olarak birçok değişime uğramıştır. *Gürler,* kentsel dönüşüm hareketinin dünyadaki gelişimini dört dönem üzerinden ele almıştır. 1910-1940 yılları arasında modern hareket ve kentsel yenileme dönemi, 1940-1960 yılları arasında endüstriyelleşme ve kentsel rehabilitasyon dönemi, 1960-1980 yılları arasında post-modern hareket ve kentleri yeniden canlandırma dönemi son olarak 1980 sonrası günümüzü de içine alan kentsel rönesans dönemi.[17]

19.yy'ın ortalarından 2.Dünya Savaşı'na kadar olan dönemde şehirleşme sanayi devriminin de etkisi ile hız kazanmıştır. Hızlı ve plansız sanayileşen şehirler, düzensiz yapılaşmayı, çevre kirliliğini, dar gelir gruplarının oluşturduğu kalabalık ve yetersiz konut alanlarını ve beraberinde altyapı yetersizliği sonucunda sağlıksız çöküntü kentleri oluşmasına sebep olmuştur. Bu süreçte kentleri çevre kirliliğinden arındırabilmek ve daha yaşanabilir temiz kentler oluşturabilmek amacıyla kamusal alanların arttırılması amaçlanmıştır. Kentlerin kirlilikten ve düzensiz yapılaşmadan bir nebze kurtulabilmesi ve kentlere doğanın getirilmesi amacıyla 19.yy'da batıda 'Park Hareketi' başlatılmıştır. Bu gelişme sonrası ilk olarak 1844'te Liverpool'da Birkenhead Parkı, 1845'te Londra'da Victoria Parkı ve 1863'te de New York'ta Central Park yapılmıştır. Daha sonra bu

[16] Anlı Ataöv ve Sevin Osmay, Türkiye'de Kentsel Dönüşüme Yöntemsel Bir Yaklaşım, **METU Journal of the Faculty of Architecture,** S.2, 2007, s.58.
[17] Ebru Gürler, Kentsel Yeniden-Üretim Süreci üzerine Karşılaştırmalı Çalışma: İstanbul Örneği, **Kentsel Dönüşüm Sempozyumu**, 2003, s.115.

gelişmeyi şehirleri oluşturan, mahalleleri birbirine bağlayan geniş cadde ve bulvarların yapımı izlemiştir. Mücavir alanların ulaşım arterleri ile şehir merkezlerine bağlanması sonucunda hem aşırı trafik iyileştirilmiş hem de şehrin merkezinde toplanan kalabalığın şehrin geneline yayılması sağlanmıştır. Bu dönemde hem Avrupa'da hem de Amerika'da birbirini takip eden benzer dönüşüm ve gelişim hareketleri birbirini izlemiştir.[18] II. Dünya Savaşına kadar olan dönemde bahsedilen bu kentsel dönüşüm hareketleri genellikle kentsel yenileme yöntemi kullanılmak suretiyle şehirlere kazandırılmaya çalışılmıştır. Bu sebeple bu dönem için fiziksel dönüşüme ağırlık verilmenin yanında sosyal ve ekonomik dönüşümün göz ardı edildiği söylenebilir.[19] Uzun bir süre özellikle dar gelir gruplarının yaşamak durumunda kaldığı kenti çevreleyen çöküntü bölgeler (slum) altyapı yetersizliği ve beraberinde gelen salgın hastalıklar sebebiyle iyileştirilmek, geliştirilmek yerine yıkılarak temizlenmeye çalışılmıştır. Bu süreç II. Dünya Savaşı sonrası da hem ekonomik kalkınmayı sağlayabilmek hem de savaş sebebiyle oluşan yıkımlardan toplu bir şekilde kurtulabilmek amacıyla kentlerin yeniden inşası yöntemi bir süre daha uygulanmaya devam edilmiştir.[20] Amerika'da da 1960'lı yıllara kadar kentsel dönüşüm kavramının ana fikrinden ziyadesiyle uzak yöntemler izleyerek var olan yerleşimlerin üzerinden geçilerek yeni kentler kurulmaya çalışılmıştır. Hatta bu süreç Amerika Birleşik Devletleri tarafından 1949 yılında çıkartılan 'Konut Yasası' ile resmi bir şekle sokulmaya çalışılmış, mevcutta bulunan çöküntü bölgeler yıkılarak sosyal konut yapılması amaçlanmıştır. Bu süreçte şehri çevreleyen birçok alan yıkılarak toplu sosyal konutlar inşa edilmiş, şehir merkezleri ise daha çok ticari nitelikli olarak kullanılmak üzere ofis alanları oluşturulmuştur.[21]

1960'lı yıllar ile birlikte kentsel yenileme yöntemi kullanılarak fiziki olarak yeniden inşa edilen şehirlerin iyileştirilemediğinin anlaşılması ile var olanın korunması

[18] Avrupa'da başlayan 'Park Hareketi' ile birlikte Kuzey Amerika'da 'Güzel Kent Hareketi' ortaya çıkmış, kentlerde geniş bulvar ve caddeler açılmış; belediye ve mahkeme binaları, kütüphane, müze gibi önemli kamusal kullanımlar bu bulvar ve caddelere cephe verecek biçimde yerleştirilerek kent merkezlerinin yenilenmesi sağlanmıştır. Daha sonra 20.yüzyılın başlarında İngiltere'de 'Bahçe Kent Hareketi' ve 'Yeni Kentler Hareketi' ve beraberinde 'Modernist Hareket' gelişmiştir. CIAM'ın Atina Sözleşmesi'nde belirlenen ana ilkelere göre, 'modern kent' temiz, sağlıklı ve güzel çevrelere sahip olmalı; kentlerin sağlıksız alanları yıkılmalı; bu alanlar tekrar yapılaşırken geniş yeşil alanlar üzerine yüksek kütlelerden oluşan bir kentsel doku geliştirilmelidir. Bu hareket ile birlikte Avrupa'da Paris başta olmak üzere birçok kent yıkılarak modernist hareket kapsamında yeniden tasarlanmış ve inşa edilmiştir.

[19] Müge Akkar, Kentsel dönüşüm üzerine Batı'daki kavramlar, tanımlar, süreçler ve Türkiye, **Planlama Dergisi,** 2006, s.30.

[20] Melikşah Yasin ve Cenk Şahin, a.g.e., s.83.

[21] Akkar, a.g.m., s.31.

düşüncesi yaygınlaşmıştır. Bu süreçte kentsel iyileştirme yönteminin kullanıldığı projelere ağırlık verilmiştir. Ayrıca toplumsal sorunların kentsel problemleri de beraberinde getirdiğinin anlaşılması üzerine sadece yaşanan yerlerinin fiziki değişimini değil yaşayanlarında toplumsal sorunlarını iyileştirmeye yönelik projeler geliştirilmiştir. İlk olarak 1968 yılında İngiltere'de kentin sosyal ve ekonomik problemleri üzerine çalışmalar yapılmış ve akabinde 1969 yılında Konut Kanunu çıkarılmıştır. Bu gelişme ile birlikte diğer Avrupa ülkeleri de benzer düzenlemeler gerçekleştirmiştir.[22]

1980'li yılların başlarına gelindiğinde kentsel dönüşüm ile ekonomik canlandırma hedeflendiği görülmektedir. Kamu ve özel sektör işbirliği ile kentlerin şehre yeni bir imajla kazandırılması öngörülmüştür. Kamu idareleri, kentsel dönüşümün gerçekleşeceği alanları gerekli ıslah çalışmaları yaparak özel sektörün ve yatırımcıların ellerine bırakmıştır.[23] Özellikle amaç *kentsel yeniden yapılandırma* yöntemi kullanılarak çöküntü bölgeleri, terkedilmiş limanları, işlevini yerine getirmeyen fabrika ve depoları sıfırdan yeni imajlar kazandırarak yeni yatırımcıların gözdesi haline getirmektir. Kentlerin yeniden işlev kazanarak kent ekonomisine katkı sağlaması sonucunda yatırımcıların bu gelişmeden kar sağlamalarının yanında turistler için de ilgi çekici uğrak mekanları oluşturulmuştur.[24] Bu gelişmenin ilk örneklerinden biri İngiltere'nin nüfus bakımından ikinci büyük şehri olan Birmingham'dadır. Sanayi Devriminden başlayarak 1970'lere kadar endüstride altın çağını yaşayan şehir, fabrikaların işlevlerini yitirmesi sonrası ihtişamını kaybetmiştir. Bu süreçte *kentsel yeniden yapılandırma* yöntemi kullanılarak terk edilmiş fabrikalar kültür, sanat merkezlerine dönüştürülerek şehir, kültürel ve turistik amaçlarla geliştirilmeye çalışılmıştır. Bu gelişme sonucunda sanayi şehri olarak anılan Birmingham günümüzde içinde birçok sanat merkezi olan turistlerin uğrak merkezi haline gelmiştir.

1980'lerin başında uygulanan bu anlayış ''Avrupa Kentsel Yenileşme Kampanyası'' sonrası bırakılmıştır. Bu kampanya ile var olan kentleri yıkmak veya kullanılan eski amaçlarını tamamen ortadan kaldırarak yeni şehirler oluşturmak yerine eskiden beri var olan yapısını, kültürünü koruyarak kenti yeniden eski ruhu ile hayata kazandırmak, çevreyi ve toplumu iyileştirmek amaçlanmıştır. Özellikle aynı zamanlarda

[22] Çaptuğ, a.g.t., s.29.
[23] Akkar, a.g.m., s.32.
[24] Çaptuğ, a.g.t., s.29.

yıkılan kentlerin o dönemin mimari ve şehir planlama anlayışıyla inşa edilmesi sonucu tekdüze hale gelerek kimlik kaybı yaşamasının önüne geçilmeye çalışılmış, şehirlere onları birbirinden ayıran tarihi ve kültürel dokularının kazandırılması hedeflenmiştir.[25]

Avrupa Kentsel Yenileşme Kampanyası sonrası Avrupa'da bu konu ile ilgili birçok araştırmalar başlatılmış, konferanslar gerçekleştirilmiştir. Kentlerle ilgili planların anlatıldığı bu çalışmaların başında 1990 yılında hazırlanan ''Green Paper'' gelmektedir. Bu çalışma ile kentlerde bulunan alanların yeniden canlandırılarak topluma kazandırılması amaçlanmıştır. Daha sonra bu çalışmayı 1993 yılında yayınlanan ''Kent Merkezleri ve Yeniden Gelişim'' raporu ile 1994 yılında gerçekleştirilen Canlı ve Yaşanabilir Kent Merkezleri: Mücadele Toplantısı'' ve akabinde imzalanan Aalborg Sözleşmesi izlemiştir. Sözleşmenin imzalanması sonrasında ''Avrupa Sürdürülebilir Şehirler - Yerleşmeler Kampanyası'' ile birlikte tüm yerel yönetimlerin sözleşmeyi benimseyeceği ve kampanyanın bir parçası olacağı öngörülmüştür.[26]

Bu gelişmelerle birlikte 1990'lı yıllar sonrasında kentsel dönüşümde kabul gören ve kullanılan yöntem kentsel iyileştirme, yeniden canlandırma ile kentsel koruma olmuştur. Bu süreçte kamu idaresi ile özel sektörün yanında gönüllü kurumlar, sivil toplum örgütleri de projelerin gelişimde önemli rol oynamıştır.[27]

2000'li yıllar ile birlikte batıda kentsel dönüşümün bir bütün olarak incelenmesi gerekliliği kabul görmüş, tüm sektörleri içine alan fiziki problemleri toplumsal sorunlarla birlikte değerlendirerek çözüme kavuşturacak ''Kentsel Yeniden Doğuş'' akımı benimsenmiştir. Tüm bu gelişmeler ile birlikte günümüzde batıdaki kentlerde kentsel koruma kavramı benimsenerek, uzun vadeli, birçok sorunu kapsayan, proje bazlı olmaktan çok kent bazlı geniş çaplı kentsel dönüşüm projeleri uygulanmaktadır.[28] Bu gelişmeler ışığında yapılacak dönüşüm modelleri sadece fiziksel mekânların iyileştirilmesini değil, aynı zamanda insan haklarının korunmasını, toplumsal dışlanmanın önlenmesini ve kültürel çeşitliliğin desteklenmesini de hedeflemektedir. Bu doğrultuda, Birleşmiş Milletler tarafından kabul edilen *2030 Sürdürülebilir Kalkınma*

[25] Gül Üstün, **Kentsel Dönüşüm Hukuku**, XII Levha Yayınları, İstanbul, 2014, s.16.
[26] Özden, a.g.m., s.259.
[27] Canan Ruhi ve Ahmet Celal Ruhi, **Kentsel Dönüşüm Rehberi ve İmar Barışı Uygulaması**, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2018, s.22.
[28] Üstün, a.g.e., s.18.

Amaçları ve *Yeni Kentsel Gündem* gibi belgelerde, şehirlerin kapsayıcı, dayanıklı ve sürdürülebilir hale getirilmesi gerektiği vurgulanmakta; planlamaların sosyal bütünlüğü gözetmesi ve halkın karar alma süreçlerine katılımını sağlaması gerektiği belirtilmektedir.[29] Birleşmiş Milletler tarafından belirlenen Sürdürülebilir Kalkınma Amaçları arasında yer alan "Sürdürülebilir Şehirler ve Topluluklar" başlığı, şehirlerin ve nüfusun yaşadığı alanların daha kapsayıcı, güvenli, dirençli ve sürdürülebilir hale getirilmesini amaçlamaktadır. Özellikle kent merkezlerinde yoğunlaşan yoksulluğun etkilerinin azaltılması için, yerel ve ulusal düzeyde politikaların bu doğrultuda şekillendirilmesi gerektiği vurgulanmaktadır. Bu kapsamda, herkes için yeterli, güvenli ve erişilebilir konutlara ulaşımın sağlanması, gecekondu bölgelerinin iyileştirilmesi, toplu taşımaya yatırım yapılması, yeşil alanların artırılması ve kentsel planlamanın, toplumsal katılımın sağlandığı bir anlayışla yürütülmesi hedeflenmektedir. Söz konusu hedef doğrultusunda, on temel öncelik belirlenmiştir. Bunlar arasında 2030 yılına kadar güvenli ve uygun fiyatlı konutlara erişimin sağlanması, toplu ulaşım olanaklarının geliştirilmesi, dezavantajlı grupların şehir içi hareketliliğinin artırılması, kapsayıcı ve planlı kentleşme anlayışının benimsenesi ve şehirlerdeki çevresel bozulmanın önlenmesi yer almaktadır. Ayrıca, kültürel ve doğal mirasın korunması, afet risklerine karşı dirençli yerleşimlerin oluşturulması ve yeşil alanların herkes için erişilebilir hale getirilmesi de hedefler arasındadır. Bu bağlamda, en az gelişmiş ülkelerde dayanıklı ve sürdürülebilir yapıların inşası için teknik ve finansal destek mekanizmaları önerilmektedir.

Bu hedefler ile birlikte 20.10.2016 tarihinde Ekvador'un Kito kentinde düzenlenen Birleşmiş Milletler Konut ve Sürdürülebilir Kentsel Gelişim Konferansı'nda konu edilen Yeni Kentsel Gündem (New Urban Agenda), 23.12.2016 tarihinde Birleşmiş Milletler Genel Kurulu tarafından onaylanmıştır. Bu belge, sürdürülebilir kentleşme konusunda küresel bir vizyon sunmakta ve önümüzdeki 20 yıl boyunca kentlerin planlanması ve yönetilmesiyle ilgili stratejiler belirlemektedir. Sürdürülebilir Kalkınma Hedeflerinin 11. maddesi olan "Sürdürülebilir Şehirler ve Yaşam Alanları" ile doğrudan ilişki içerisinde olan Yeni Kentsel Gündem, kentleşmeyi sürdürülebilir kalkınmanın önemli bir aracı olarak ele almaktadır.

[29] Birleşmiş Milletler Türkiye, "Sürdürülebilir Kalkınma Amacı 11: Sürdürülebilir Şehirler ve Topluluklar", https://turkiye.un.org/tr/sdgs/11 (Erişim Tarihi: 01.04.2025)

İlgili belge, kentlerin sosyal, ekonomik ve çevresel boyutlarını bütüncül bir şekilde ele alarak, herkes için kapsayıcı, güvenli, dayanıklı ve sürdürülebilir yaşam alanları oluşturmayı amaçlamaktadır. Kentlerin yalnızca fiziksel değil, aynı zamanda sosyal ve ekonomik yapılar olduğu vurgulanmakta ve bu nedenle kentsel planlamada tüm paydaşların katılımının sağlanması, sosyal adaletin temin edilmesi, kültürel mirasın korunması ve çevresel sürdürülebilirliğin gözetilmesi gerektiği belirtilmektedir. Yeni Kentsel Gündem ayrıca kentlerin karşılaştığı zorluklara karşı dirençli hale getirilmesi, afet risklerinin azaltılması ve iklim değişikliğiyle mücadele edilmesi gibi alanlarda da rehberlik etmektedir. Bu bağlamda, yerel yönetimlerin kapasitelerinin artırılması, finansal kaynakların etkin kullanımı ve yenilikçi çözümlerin teşvik edilmesi gerektiği vurgulanmaktadır. Sonuç olarak, bu belge, kentlerin daha yaşanabilir, adil ve sürdürülebilir hale getirilmesi için küresel bir yol haritası sunmakta ve bu hedeflere ulaşmak için tüm paydaşların iş birliği içinde çalışmasını teşvik etmektedir.[30] Bu hedefler doğrultusunda hazırlanan eylem planları, kentlerin yalnızca fiziksel olarak değil, sosyal ve çevresel yönlerden de sürdürülebilir kılınmasını öngörmektedir. Özellikle iklim değişikliğine uyum, afetlere karşı dayanıklılık ve sosyal adalet gibi unsurlar, kentleşme süreçlerinin merkezine yerleştirilmektedir.

Bu yaklaşımlar, kentsel dönüşüm projelerinin yalnızca fiziksel yenilemeyi değil, aynı zamanda sosyal adaleti, kültürel hakları ve yaşam kalitesini de ön planda tutan çok boyutlu stratejilerle yürütülmesini zorunlu kılmaktadır. Nitekim günümüzde Batı Avrupa ülkeleri, dönüşüm süreçlerini kent bütününde ele alarak, toplumsal eşitsizlikleri azaltan, dezavantajlı grupları gözeten ve kültürel dokuyu koruyan yaklaşımları ön plana çıkarmaktadır.

Tüm bu gelişmeler ışığında Dünyada farklı zamanlarda farklı kentlerde, ekonomik kalkınma, tarihi dokunun korunması ve toplumsal iyileştirmeyi sağlama amacıyla çeşitli kentsel dönüşüm projeleri hazırlanmış ve uygulanmıştır. Bu projeler ile kentler hem fiziksel hem de sosyo-ekonomik değişimlerle birlikte yeniden şekillendirilmiştir. Paris'teki La Défense Projesi, Londra'daki Docklands Yenileme Projesi, Berlin'deki Kreuzberg Koruma ve Sağlıklaştırma Projesi, New York'un Harlem projesi, Brezilya'daki Rio de Janeiro Gecekondu Sağlıklaştırma projesi ve Beyrut Tarihi Kent

[30] Türkiye Cumhuriyeti Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, "Yeni Kentsel Gündem", **https://habitat.csb.gov.tr/yeni-kentsel-gundem-i-5733** (Erişim Tarihi: 01.04.2025)

Merkezi Kentsel Dönüşüm Projesi gibi örnekler, kentsel dönüşümün farklı yaklaşımlarını ve sonuçlarını gözler önüne sermektedir.

La Défense projesi 1950'lerden itibaren eski sanayi ve işçi mahallelerinin yerine modern plazalar, gökdelenler ve ticaret merkezlerinin inşa edilmesiyle hayata geçirilmiştir. Bu proje, Fransız ekonomisine önemli bir katkı sağlamış ve Paris'i Avrupa'nın en önemli finans merkezlerinden biri haline getirmiştir. Proje uzun soluklu bir sürece sahip olup Paris'in tarihi kent merkezinin mevcudiyetinin korunmasının yanında ekonomik faaliyetlerin tarihi bölgeden alınarak yeni bir merkez içinde gerçekleştirilmesi hedeflenmiştir. Bu amaç gerçekleştirilirken iki kent merkezi arasındaki bağlantının kopmamasına özen gösterilmiştir. Ancak, projenin uygulanması sürecinde bölgenin çehresinin değişimi nedeniyle halkın bölgeden uzaklaşması, geleneksel mahalle dokusunun kaybolması ve bölgede konut fiyatlarının çok yüksek seviyelere ulaşması, projeye yönelik eleştirilerin başlıca nedenlerindendir.[31]

1980'lerde gerçekleştirilen *Londra'daki Docklands projesi* de aynı şekilde bölgenin yeniden canlandırılmasını ve bölgenin uluslararası yatırımcılar için cazip hale getirilmesi amacıyla terk edilmiş limanların finans ve ticaret merkezine dönüştürülerek Londra'nın ekonomik büyüklüğüne katkı sağlanması amaçlanmıştır. Ancak bu amaçla yapılmak istenen birçok projede olduğu gibi her ne kadar asıl amaç olmasa da projeye paralel olarak gerçekleştirilen lüks konut projeleri, düşük gelirli kesimlerin bölgeden ayrılmasına neden olmuş ve sosyal yapıdaki eşitsizlikleri daha da derinleştirmiştir.[32]

Türk mahallesi olarak bilinen Berlin'in Kreuzberg bölgesi, Berlin Duvarı'nın yıkılmasından önce Batı Berlin'in sınırında kaldığı için daha çok dışlanmış grupların yaşadığı bir bölge olarak kabul edilmekteydi. Ancak duvarın yıkılmasının ardından bölge, Berlin'in merkezine yakın hale gelmiş ve rağbet gören bir yerleşim alanı olmuştur. Bu gelişmeler doğrultusunda, yaşanabilir bir kent alanı oluşturma amacıyla koruma ve sağlıklaştırma yaklaşımı benimsenerek kentsel dönüşüm uygulanmıştır. Proje kapsamında tarihi yapılar restore edilmiş ve modern altyapı hizmetleri sağlanmıştır.

[31] Gülben Çalış, Seher Tan ve Merve Kuru, "Dünyadaki Kentsel Dönüşüm Uygulama Örneklerinin Karşılaştırılması", **Uluslararası Katılımlı 7. İnşaat Yönetimi Kongresi**, 06-07 Ekim 2017, Samsun, s.86. (Çevrimiçi) https://eski.imo.org.tr/resimler/ekutuphane/pdf/18213_20_32.pdf (Erişim Tarihi: 26.03.2025)
[32] Semina Akyapı, "Neoliberalleşme ve Küreselleşme Bağlamında Eski Sanayi Alanlarının Yenilenmesi: Londra Docklands ve Hamburg Hafencity Örnekleri", **JENAS | Journal of Environmental and Natural Studies**, C. 5, S. 1, 2023, s.91.

Ancak, kira fiyatlarının artması nedeniyle bölgede yaşayan göçmen nüfusun bir kısmının Kreuzberg'den ayrılmak zorunda kalması, projenin olumsuz etkilerinin başında gelmektedir.[33]

Rio de Janeiro Kentsel Dönüşüm Projesi, 6,2 milyonluk nüfusuyla Brezilya'nın en büyük ikinci şehri olan Rio de Janeiro'da, zengin ve fakir arasındaki yaşam standardı uçurumunu azaltmayı amaçlamaktadır. 1980'lerden sonra, daha büyük şehirlerde daha iyi işlerde çalışma arzusu nedeniyle kırsaldan kente gerçekleşen orantısız göç, çarpık kentleşmeye, gecekondulaşmaya ve altyapı sorunlarına yol açmıştır. Şehirde yaşayan nüfusun üçte birinin gecekondu alanlarında elektrik, su gibi temel hizmetlerden yoksun, ilkel koşullarda yaşamlarını sürdürmesi; çevre kirliliği, kanalizasyon altyapısı eksikliği gibi fiziksel sorunların yanı sıra maddi imkânsızlıklar, işsizlik ve eğitim olanaklarına erişememe gibi sosyal sorunları da beraberinde getirmiştir. Bu problemlerin en aza indirilmesi amacıyla hayata geçirilen Rio de Janeiro Gecekondu Sağlıklaştırma Projesi, çevre kirliliğini azaltma, konut alanlarını iyileştirme ve sosyal problemleri çözme hedefi taşımış, kamu ve yerel halk iş birliğiyle yürütülmüştür. Bu çerçevede, güvenli alanlara taşınma, altyapının iyileştirilmesi ve iş imkânlarının artırılması gibi çeşitli adımlar atılmıştır.[34]

Son olarak, Beyrut'ta hayata geçirilmek istenen Tarihi Kent Merkezi Kentsel Dönüşüm Projesi, iç savaş sonrasında kent merkezinin yeniden inşa edilmesini amaçlamıştır. Proje, savaş nedeniyle tahrip olan kent merkezini çağın gerekliliklerine uygun şekilde yeniden inşa etmeyi hedeflemiş; bu süreçte kamu ve özel sektör iş birliğiyle hem gerekli finansman kaynaklarının sağlanmasını hem de eğitim ve sağlık alanlarında çeşitli düzenlemeler yapılmasını öngörmüştür. Ayrıca, şehrin tarihi dokusuyla modern mimariyi birleştirerek kent kimliğini korumayı amaçlamıştır. Ancak, projenin uygulanması ekonomik eşitsizliklerin artmasına yol açtığı gerekçesiyle eleştirilmiştir.[35]

Tüm bu uygulanan projeler ile Tarlabaşı'nda gerçekleştirilen Kentsel Dönüşüm Projesi, belirli noktalarda benzerlikler göstermekte ve benzer eleştirilere maruz

[33] Tahire Erman, "Neoliberal Kent Projeleri ve Konut Politikalarının Göçmen Mahalle ve Yaşamlarına Etkisi: Göç Çalışmalarına Yeni Bir Araştırma Gündemi Denemesi", **İdealKent**, S. 15, 2015, s.203.
[34] Canan Ruhi ve Ahmet Celal Ruhi, a.g.e., s.40.
[35] Songül Geldi, "Savaş Sonrası Beyrut'ta Mekânsal Bellek, İmge, Travma" (Mardin: Mardin Artuklu Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Mimarlık Anabilim Dalı Doktora Tezi), Mardin, 2020, s.75.

kalmaktadır. Örneğin, Tarlabaşı projesi de Docklands ve La Défense projeleri gibi ekonomik kalkınmayı, Rio de Janeiro projesi gibi altyapı ve gecekondu sorunlarını çözmeyi, Kreuzberg ve Beyrut projeleri gibi ise tarihi dokuyu ve kentin kimliğini korumayı hedeflemiştir. Ancak, bu süreçlerin birçoğu düşük gelirli kesimlerin bölgeden ayrılmasına neden olmuş ve kültürel devamlılığın sağlanmasında zorluklarla karşılaşılmıştır. Bu projeler, kentsel dönüşüm sürecinin yalnızca fiziksel mekanın yenilenmesiyle sınırlı kalmadığını, aynı zamanda sosyal ve ekonomik sonuçlar doğurduğunu ortaya koymaktadır.

1.2.2. Türkiye'de Kentsel Dönüşümün Tarihsel Gelişimi

Türkiye'de kentsel dönüşüm kavramının gelişimi, ülkede sanayi devriminin yaşanmamış olması ve kırsaldan şehre olan göç hareketinin daha geç gerçekleşmesi nedenleriyle batıdaki gelişimden daha yavaş seyretmiştir.[36] 19.yy ile birlikte batılılaşmanın da etkisi ile hem ekonomik hem de sosyolojik olarak değişimler hız kazanmıştır. Bu değişimler ahşap yapıların, dar sokakların ağırlıkta bulunduğu kent yapısında da değişimine yol açmıştır. Osmanlı Devleti'nin kent planlamasına ilişkin ilk çalışması İstanbul için hazırlanan ve ilk imar mevzuatı olarak kabul edilen 1848 Ebniye Nizamnamesi'dir. Nizamname, İstanbul'un fiziksel sorunlarına çözüm bulmanın yanında kentin batılı bir imaj kazanmasına da öncülük etmiştir. Bu süreçte kentte gerçekleşen büyük yangınlar sonucunda birçok ahşap bina zarar görmüştür. Zarar gören bölgelerin düzenlenmesi, yolların genişletilmesi ve ahşap yerine kâgir binaların yapılmasını desteklemek amacıyla "Islahat-ı Turuk Komisyonu" kurulmuştur. Yapılan çalışmaların sadece İstanbul için değil tüm ülkede kullanımını yaygınlaştırmak amacıyla1864 tarihli Turuk ve Ebniye Nizamnamesi çıkarılmıştır.[37] Şehirlerin batılı görünümü kazanabilmesi için yapılacak binaların irtifalarına, kamulaştırma yönteminin kullanımına ilişkin düzenlemeler getirilmiştir ve kentlerde, Avrupa kentlerinin yapılaşmasına uygun bir biçim de parselasyon çalışmaları yapılmıştır.[38] Cumhuriyetin ilanı sonrasında da düzenli kentleşme hedefi devam etmiş ve 1925 yılında Başkentin planlı gelişimini desteklemek adına 583 sayılı yasa yürürlüğe konulmuş ve taşınmazlar belediye tarafından değerlerinin

[36] Onur Kemal Yılmaz, "Türkiye'de Kentsel Dönüşümün Uygulayıcı Aktörleri ve Yaptıkları Çalışmaların Sayısal Verileri", **Marmara Türkiyat Araştırmaları Dergisi**, S.2, 2019, s.302.
[37]Ahmet Talha Tetik, ''İmar Hukukunda İfraz ve Tevhit İşlemleri'', **TBB Dergisi**, 2022, s.131.
[38] Sibel Gürses Söğüt, ''Modern Bir İmarı Çözümleme Denemesi: 1865 Hocapaşa Yangını'', **Mimarlık Dergisi**, S.406, 2019, s.55.

kat ve kat üzerindeki bedellerle kamulaştırılmıştır.[39] Tüm bu çabalara rağmen Türkiye'de gerçekleştirilmek istenen batılı anlamdaki modern kent planlaması ile mevcut tarihi dokunun birleştirilememesi nedeniyle istenen kentleşme olgusu tamamlanamamıştır. Özellikle Cumhuriyet'in ilk yıllarında Devletin maddi ve teknik imkânlarının yetersizliği sebebiyle gerekli kentsel dönüşüm çalışmaları gerçekleştirilememiş ve tarihi mekânların köhneleşmesi sonucu doğmuştur.[40]

Türkiye'de II. Dünya savaşı öncesi çok yoğun olmayan kırsaldan kente olan göç, sanayileşmenin de etkisiyle hız kazanmıştır. Şehirlerde mevcut konutların yetersiz oluşu programsız ve kanunsuz yerleşmeleri ortaya çıkarmış ve gecekondu alanları oluşumunun önünü açmıştır.[41] 1960'lı yıllara gelindiğinde kanunsuz ve plansız gerçekleştirilen yapılaşma altyapı sorunlarını da beraberinde getirmiştir. Bu sebeplerde 1967 yılında gecekondu kavramını ilk kez tarif eden, mevcut gecekonduların ıslahı ve tasfiyesi ile yeni gecekondu yapımının önüne geçilmeyi amaçlayan 775 sayılı Gecekondu Kanunu kabul edilmiştir.[42] Fakat ilgili kanunun kabulü şehirlerin kontrolsüz bir biçimde büyümesine engel olamamıştır. 1980'li yıllarda yoğun göç alan şehir merkezleri ve gecekondu alanlarının şehirlere kazandırılması amacıyla kentsel dönüşüm kavramı gündeme gelmiştir. 1984 yılında 2981 sayılı ''İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanunu'nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun'' kabul edilmiş ve mevcut gecekondu alanları ıslah edilerek kentsel dönüşüm hedeflenmiştir. Fakat tüm bu gelişmeler çöküntü bölgelerinin sadece fiziksel dönüşümünü gerçekleştirebilmiş, tüm yönleriyle bir dönüşüm sağlanamamıştır.[43]

Şehirlerin büyümesi, sanayileşmenin ve ticaretin artması ile kentler büyük ticaret merkezleri ve apartmanlar ile doldurulmuş fakat mevcut tarihi dokular sahipsiz kalmıştır.[44] 1990 yılı itibari ile tarihi yapıların korunmaya ihtiyacı olduğu geç de olsa fark

[39] Fehmi Yavuz ve Ruşen Keleş, "Başkent Ankara için Elli yıl önce çıkarılan 583 sayılı Yasa üzerinde Türkiye Büyük Millet Meclisinde yapılan görüşmeler", **Ankara Üniversitesi SBF Dergisi**, C.29, S.2, 1974, s.1.
[40] Üstün, a.g.e., s.32.
[41] Melikşah Yasin ve Cenk Şahin, a.g.e., s.85.
[42] Uğur Kasımoğlu, ''Kentsel Yenileme Uygulamalarının Çeşitli Boyutları ile İrdelenmesi ve Tarlabaşı Kentsel Yenileme Projesi Örneği'' (İTÜ Fen Bilimler Enstitüsü Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı Yüksek Lisans Tezi), İstanbul, 2010, s.31.
[43] Canan Ruhi ve Ahmet Celal Ruhi, a.g.e., s.25.
[44] Onur Kaplan, 5366 Sayılı Kanun Kapsamında Yenileme Alanlarında Gerçekleştirilen Kentsel Dönüşüm Süreci Üzerine Bir Deneme, **Hacettepe Hukuk Fakültesi Dergisi**, C.7, S.2, 2017, s.227.

edilmiş ve VI. Beş Yıllık Kalkınma Palanında; belediyelerin altyapı çalışmalarını sürdürürlerken, tarihi mimari dokunun bozulmamasına özen gösterecekleri ve her türlü yerleşme kademelenmesinde fiziki planlara uyulurken bu planlarda, tarihi, kültürel ve doğal değerlerin korunması ve mevcut şehir yoğunluğunun artırılmamasının esas alınacağı hüküm altına alınmıştır. Tüm bu gelişmelere rağmen, tarihi dokuların korunmasına yönelik hedefler uygulamada karşılık bulamamış ve kentlerin yapısal sorunları derinleşerek günümüze taşınmıştır.

1999 yılında Marmara Depreminin gerçekleşmesi sonucunda oluşan büyük yıkım şehirlerin yapılaşma problemlerini bir kez daha gözler önüne sermiş ve şehirlerin daha yaşanabilir hale getirilmesi amacıyla kentsel dönüşüm projeleri hız kazanmıştır. Afet riskini en aza indirebilmek ve oluşan hasarları iyileştirebilmek adına 06.05.2012 tarihinde 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kabul edilmiştir. Tüm bu gelişmelere rağmen 6 Şubat 2023 yılında Kahramanmaraş merkezli gerçekleşen, 10 ilimizi etkileyen ve on binlerce vatandaşımızı kaybettiğimiz depremin yıkımı kentsel dönüşüm adına hala yolun başında olduğumuz gerçeğini gözler önüne sermiştir. Bizce kentsel dönüşüm kavramı, var olanı yıkıp yeniden inşa etmekten ziyade bölgenin iklimi, yer şekilleri ve kültürel özellikleri dikkate alınarak bütüncül bir bakış açısıyla uygulanmasının sağlanmasıdır.

1.3. Kentsel Dönüşüm Projelerinin Temel Hak ve Özgürlüklere Etkisi

1.3.1. Kamu Yararı Kavramı

Kamu yararı kavramı Türk Dil Kurumu Sözlüğünde ‘’ Devletin gereksinimlerine cevap veren ve bu ihtiyaçları karşılayan, topluma yarar sağlayan değerler bütünü, amme menfaati’’ olarak tanımlanmaktadır. Bu tanım ışığında kamu yararı kavramının hukuk disiplinin sınırlarını aşan toplumsal, siyasi ve felsefi bir niteliği olduğunu söylenebilir. Kamu yararı, devletin gerçekleştireceği tüm eylemlerin hukuka uygunluğunun ölçüsü kabul edilmektedir.[45] Kavramı, hukukun temel yapı taşlardan birini oluşturmasının yanında birçok işleve sahiptir. Kamu yararı kavramı, devletin yaptığı işlem ve eylemlerin doğruluğunun incelenmesinde, kamusal işlemlerin hukuka uygunluğunun denetlenmesinde ve en önemlisi temel hak ve özgürlüklerin sınırlandırılmasında esas

[45] Nermin Tombaloğlu, Anayasa Mahkemesi Kararlarında Kamu Yararı Kavramı, **İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C.5, S.1, 2014, s 355.

alınan bir ölçüttür. İdare hukuku bakımından, idarenin yaptığı eylem ve işlemlerin ana amacı kamu yararı olmalıdır. Bu sebeple idarenin elinde bulunan güç ve sınırsız takdir yetkisi kamu yararı amacıyla sınırlandırılarak yapılan eylemler 'kamu faaliyeti' niteliği kazanır.[46] Anayasa hukuku kapsamında ise temel hak ve özgürlüklerden "Mülkiyet hakkı" (md.35) ve "İspat hakkı" (md.39)'nın sınırlandırılması kamu yararının varlığında mümkün olabilirken ayrıca Anayasamızda, "kamu yararı" başlığı altında düzenlenen "Kıyılardan yararlanma" (md.43), "Toprak mülkiyeti" (md.44), "Tarım, hayvancılık ve üretim alanlarında çalışanların korunması" (md.45), "Kamulaştırma" (md.46), "Devletleştirme ve özelleştirme" (md. 47) maddeleri yer almaktadır.[47] Tüm bu özellikleri ile hukukun bu kadar içinde olan ve uygulanan kamu yararı kavramının ilgili mevzuatlarda net olarak tanımı bulunmamaktadır. Tanımı tam olarak yapılamayan bu kavram fiziki olarak varlığını hiç kaybetmemiş olmasının yanında gelişen ve değişen dönemlerin ışığında içeriğinde evrimleşme göstermiştir.[48] Bu gelişmeler ışığında kamu yararı kavramı her ne kadar değişkenlik gösterse de mevcudiyetinden tamamen bağımsız olmadığı, mevcut yasal ve idari yapılanmanın çerçevesinde şekillendiği aşikardır.[49] Özellikle hukuk alanında bu kadar yaygın bir kullanımı olmasının yanında içeriği, konusu, kapsamı veya kanun maddesi belli olmaması sebebiyle özü ve içeriği önceden belli olmayan bu sebeple ancak biçimi itibariyle tanımlanabilen bir kavramdır. Anayasa Mahkemesi dahi kararlarında kamu yararının tanımını yapmak yerine somut olaydaki varlığını incelemektedir. Anayasa Mahkemesi tanımlamada yaşanılan bu belirsizliği kavramın çok işlevli olması ve tek bir tanımının olmaması ile ilişkilendirilmektedir.[50]

Tüm bu açıklamalar sonrası bizce kamu yararı, toplumda yaşayanların büyük bir bölümünün yararını en üst seviyeye çıkartılmasını ve sosyal adaletin sağlanması amacıyla bireylerin önceden belirlenmiş belli haklarının sınırlandırılması olarak tanımlanabilir. Kamu yararı kavramı ile ülkede yaşayan tüm bireylerin çıkarları korunamayacağı için en

[46] Tekin Akıllıoğlu, Kamu Yararı Kavramı Üzerine Düşünceler, **İdare Hukuku ve İlimleri Dergisi**, Prof. Dr. Lütfi Duran'a Armağan Özel Sayısı, S.1-3, C.9, 2011, s.11.
[47] Osman Saraç "Kamu Yararı Kavramı", **Maliye Dergisi**, S.139, 2002, s.4.
[48] Eray Büyükvelioğlu, **İmar Hukuku Şehircilik İlkeleri ve Planlama Esasları**, Bilge Yayınevi, Ankara, 2023, s.18.
[49] Sait Karabulut, Aslıhan Er ve Refhan Abdioğlu, **Şehir Planlama Hukuku**, XII Levha Yayınları, İstanbul, 2023, s.80.
[50] Osman Saraç, a.g.m., s.5.

az fire verilerek en çok fayda sağlamak ve mevcut olan düzenin devamlılığının sağlanması amaçlanmaktadır. [51]

Kamu yararı kavramı amacı ve kullanış biçimi itibariyle tartışılabilir bir terimdir. En önemli sorunlardan biri; toplumun bir kısmı için faydalı olacak kamu yararı amaçlanan eylem gerçekleştirilirken yapılan eylemden memnun olmayacak diğer bir kısmın varlığıdır. Hiçbir zaman toplumun tümü memnun edilemeyeceği için, mevcut yasalar çerçevesinde toplumun büyük çoğunluğunu oluşturanların yararı tercih edilmeli ona göre eylemler gerçekleştirilmelidir.

İdare hukuku yapısı itibariyle statüsel nitelikli ve tek taraflı bir hukuk dalıdır. Özel hukukta bulunan irade serbestinin aksine idare hukukunda kuralları önceden belirtilmiş genel hukuki durumlar ve idarenin tek yanlı irade açıklamaları vardır. İdarenin yaptığı işlemler, ilgili kişinin istemine bakılmaksızın sonuç doğurur. Ancak Anayasamızın 2.maddesinde bahsedilen ‘’Hukuk Devleti’’ ilkesi ile idare tamamen bağımsız ve sınırsız yetkilere sahip değildir. Hukuk devleti ilkesine sahip bir yönetim, eylemlerini var olan hukuk kurallarına bağlı bir şekilde vatandaşlarının hukuki güvenliğini sağlayarak gerçekleştirmelidir.[52] İdare, kamu görevlerini icra ederken vatandaşların sahip olduğu temel hak ve hürriyetler arasında denge kurmalıdır. Kamu yararı adı altında sınırsız bir temel hak ve hürriyet sınırlaması durumunda hukuk devleti ilkesinin varlığından söz edemeyiz. İdare, kendisine verilen görevleri idari gücüyle kamu yararı gözetilerek gerçekleştirirken hukuk devletinde var olması gereken demokratik rejimi ve temel hakları bertaraf etmemelidir.[53] İdare, yapacağı tüm davranışları kamu yararını düşünerek gerçekleştirmelidir. Kamu yararı hesaba katılmadan, yasaların idareye tanıdığı yetkilerin başka gayelere ulaşmak için kullanılması durumunda amaç yönünden sakatlıktan söz edilir. Bu sakatlık usul ve yetki saptırması olarak adlandırılır. Anayasa Mahkemesi bu konu hakkındaki bir kararında yasama işlemlerinin de hukuk devletinin bir ilkesi olarak kamu yararı amaçlaması gerektiğinden bahsetmiş ancak bir kanunun Anayasa’ya aykırılığı incelenirken yargının yapacağı incelemenin yasanın kamu yararı amacıyla yapılıp yapılmadığını araştırmaktan ibaret olduğunu belirtmiştir. Buna gerekçe olarak

[51] Büyükvelioğlu, a.g.e., s.18.
[52] Gözler, a.g.e., s.35.
[53] F. Selin Arıkan, ‘’Sulukule Özelinde Kentsel Dönüşüm Projelerinin Hukuki Boyutu’’, (Galatasaray Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Kamu Hukuku Anabilim Dalı Yüksek Lisans Tezi), İstanbul, 2010. s.61.

yasanın ülke ihtiyaçlarına cevap verip vermediği, siyasi bir yapının kararı ve yasa koyucunun takdiri olarak kabul edilir.[54] Burada Anayasa Yargısı, ilgili yasanın toplumun ihtiyaçlarına cevap verip vermediğinden ziyade kamu yararı kavramının yorumlayarak yasanın anayasaya uygunluğunu denetlemektedir.

Kamu yararı kavramını hukuki bir işlem olan ve bizimde konumuzun bir parçası olan kamulaştırma fiilinde çok büyük bir öneme sahiptir. Bunun en önemli nedeni, amaç ve sebep unsurları bakımından kamu yararına duyulan ihtiyaçtır. Kamulaştırmayı meşru kılan sebep ile eylemin sonucunda varılmak istenen maksat kamu yararıdır.[55] Daha önce de bahsettiğimiz üzere 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 1.maddesinde kamulaştırma amacının açıkça kamu yararı olması gerektiği vurgulanmıştır. Ayrıca kamulaştırma eylemi gerçekleştirilirken ilk aşama olan belli bir ödeneğin temin edilmesi sonrası gerekli ikinci aşama kamu yararı kararı alınmasıdır. Bu karar idarenin yapmak istediği kamulaştırma eyleminde kamu yararının varlığının tespitini ifade etmektedir. Ancak yine aynı kanunun 6.maddesinde ''*Onaylı imar planına veya ilgili bakanlıklarca onaylı özel plan ve projesine göre yapılacak hizmetler için ayrıca kamu yararı kararı alınmasına ve onaylanmasına gerek yoktur. Bu durumlarda yetkili icra organınca kamulaştırma işlemine başlanıldığını gösteren bir karar alınır.''* denilmektedir.

Kentsel dönüşüm konusu özelinde kamu yararından bahsedecek olursak öncelikle imar planlarının niteliğinde bahsetmekte fayda görüyoruz. İmar planları, bir bölgenin yapılaşma ve kullanım şeklinin koşullarını belirleyen, ilgili idareler aracılığıyla yapılan , şehirleşmeye katkı sunan düzenleyici idari işlemlerdir. İmar planları, toplumun ekonomik ve sosyal refahını sağlamak, sağlıklı ve düzenli bir yaşam tarzı kazandırabilmek amacıyla mevcut arazinin kullanımını ve gelişimini düzenlemek için yapılır. İmar planlamaları da idarenin diğer bütün eylemleri gibi kamu yararı amacı gözetilerek gerçekleştirilir.[56] Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 2014 yılında çıkarılan Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin (MPYY) 7. ve 26/1.maddeleri bu konudan açıkça bahsetmektedir. İlgili yönetmeliğin 7.maddesinin a bendinde ''*…Planlar, kamu yararı amacıyla yapılır…''* ve 26/1.maddesinde *''İmar planı değişikliği; plan ana*

[54] Osman Saraç, a.g.m., s.6.
[55] Yusuf Göven, Kamulaştırma İşlemlerinde Kamu Yararı, **Dumlupınar Üniversitesi SBD**, S.1, 1999, s.258.
[56] Cenk Yaşar Şahin, İmar Planlarının Yapım Süreci ve Yargısal Koruma, (İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Kamu Hukuku Anabilim Dalı Yüksel Lisans Tezi), İstanbul, 2002, s.29.

kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır…'' denilmektedir.[57] Bu maddeler ışığında imar planlarının hem yapımı hem de değiştirilmesinde asıl amaç kamu yararı olmalıdır. Ayrıca kamu yararı kavramının şehir planlamalarının temel dayanağı olduğu Danıştay kararlarında da belirtilmektedir.[58] Düzensiz, sağlıksız kentleşmenin önündeki en büyük engel gelecek düşünülmeden hazırlanan ve uygulamada kamu ve toplum yararından daha çok bireysel yararlar düşünülerek hazırlanan imar planları olarak gösterilmektedir. İmar planları, bugünün yanında yarın için de sağlıklı ve düzenli bir şehir oluşturma amacı ile hazırlanmalıdır. Danıştay bu konuda bir kararında imar planlarının hazırlanışı ve değişimindeki amacının kamu yararı olmasından açıkça bahsetmektedir.[59]

Kentsel dönüşüm bakımından yapılacak tüm uygulamalar yetkili idare tarafından gerçekleştirilmektedir. İdarenin, kendisine verilmiş takdir yetkisini sınırsız bir güç olarak kullanmaktan kaçınması için yine kamu yararının varlığı göstermektedir. Ayrıca bizim de konumuzun temelini oluşturan 5366 Sayılı Kanun çerçevesinde ilgili yerlerin yenileme alanı olarak belirlenirken benzer bir süreç öngörülmektedir. Kanun da açıkça belirtilmemiş olması sebebiyle yenileme alanının tespiti yapılırken idare burada da takdir yetkisini kullanmaktadır. İdare takdir yetkisini, yıpranan tarihi ve kültürel yapıların varlığını dikkate alarak, bölgenin hem afet risklerine karşı korunmasını hem de tarihi

[57] https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2014/06/20140614-2.htm
[58] Danıştay 6.Dairesi, T: 21.10.2004, E. 2004/5140, K. 2004/6795.
[59] Danıştay 6. Dairesinin 23.12.1998 tarih, E. 1997/6678 ve K. 1998/6744 sayılı kararı: "*Günümüzde plansız ve aşırı hızlı kentleşme olgusu sağlıklı kentleşmenin önündeki en ciddi engeldir. Kentsel gelişmenin yönlendirilmesinde en temel araçlardan biri olan imar planlaması ile kentsel gelişmenin yakın gelecekteki temel fiziksel özelliklerini oluşturan "yönü, şekli ve büyüklüğü" ile ilgili belirlemeler yapılmaktadır. İmar planı hazırlığının ve uygulamasının kentsel büyümenin önünde gitmesi gereği açıktır. Kentsel planlama sürecinde, zorlayıcı, kısıtlayıcı ve yönlendirici kararların tümü birden rol oynar. Çağdaş bir kentin oluşturulması ve yaşatılması için varlığı zorunlu olan ve aşırı yapılaşmanın etkisinden korunması gereken, kentin bütününe hizmet verecek, kent estetiği ve kentleşme kalitesini yükseltici sağlıklı bir çevre meydana getirmek amacıyla park, çocuk bahçeleri, oyun alanları, günü birlik kullanım alanları, piknik ve rekreasyon alanlarının oluşumu bu yolla sağlanabilir. Bu bağlamda, kamu yararını gerçekleştirmek amacıyla üretilmiş birer belge niteliğinde olan imar planları mevzuatta ve yargı içtihatlarında yöre halkının sağlığını ve çevreyi korumak, sosyal ve kültürel ihtiyaçlarını, iyi yaşama düzenini, çalışma koşullarını ve güvenliğini sağlamak amacıyla, ülke, bölge ve şehir verilerine göre oturma, çalışma, dinlenme ve ulaşım gibi kentsel fonksiyonlar arasında mevcut ve sağlanabilecek olanaklar ölçüsünde en iyi çözüm yollarını bulmak için varsa kadastro durumu da işlenmiş, onaylı haritaların kopyaları üzerine nazım plan ve uygulama planı olarak düzenlenip onaylanmış metinler olarak tanımlamaktadır. İmar planlarının yargısal denetimi sırasında şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve kamu yararı kriterlerinin yanı sıra özelliği itibariyle imar planının bütünlüğü, genel yapısı, kapsadığı alanın nitelikleri ve çevrenin korunması gibi olguların yanı sıra "üstün kamu yararı" ilkesinin de gözetilmesi zorunludur.*

ruhunu kaybetmemesini sağlamak için kullanmalıdır. Tüm bu değerlendirmeler üstün kamu yararı gözetilerek ilgili uzmanların görüşü alınarak yapılmalıdır. [60]

Tarlabaşı kentsel dönüşüm projesi özelinde ilgili idarelerce yenileme alanının tespitinde kamu yararı amacı ön planda tutulmuştur. Yenileme alanı olarak ilan edilen bölge İstanbul'un kalbi sayılabilecek İstiklal Caddesi'ne bağlanan Tarlabaşı Bulvarı üzerinde bulunmaktadır. İstanbul gibi büyük bir metropolün ana merkezlerinden biri olan bölgenin güzergahında olan bu alanın kamu yararı açısından kesinlikle düzenlenmesi ve geliştirilmesi gerektiği aşikardır. Bölgeyi incelediğimiz zaman mevcutta bulunan birçok tescilli yapı maalesef gerekli bakımlardan uzak kalmış, tarihi özelliklerini yitirmiş ve hatta statik bütünlüklerini dahi kaybetmeye yüz tutmuşlardır. Bölgedeki bu köhneleşme ile birlikte yasa dışı göçmenlerin de ikamet ettikleri bir alan olması sebebiyle kozmopolitik bir bölge oluşmuştur. Bu karmaşa sebebiyle suç oranlarının yüksek olduğu güvenilirlikten uzak bir semt haline gelmiştir. Tüm sebepler ışığında bölgenin kangren olmuş yapısının kesilmekten başka çaresi kalmamıştır. Üstün kamu yararı çerçevesinde mevcut üzerinde restorasyon yapmak yerine yıkıp yeni bir bölge düzenlemesiyle yeniden inşası daha makul gözükmektedir. Çünkü bölgenin en önemli sorunu mevcut binaların kullanışsızlığından çok çehresinin bozulmuş olmasıdır.

1.3.2. Mülkiyet Hakkı Kavramı

Mülkiyet terimi Arapça kökenli olup *mülk* kelimesinden türetilmiştir. Mülk kavramı mal anlamına gelirken *malik* ise mala sahip olma anlamı taşımaktadır. Mülkiyet kavram malik olan ile malik olunan arasındaki ilişkiyi, eşya üzerinde kurulan hâkimiyeti ifade etmektedir. Mal ve malik arasındaki ilişkinin hukuk düzeni tarafından tanınması ve korunması durumu Mülkiyet hakkı olarak tanımlanmakta ve hem ulusal hem de uluslararası mevzuatlarda bu isimle koruma altına alınmaktadır.[61] Öncelikle Türk Medeni Kanunumuzun 683.maddesinde Mülkiyet kavramına yer verilmiş ve içeriğinden bahsedilmiştir. Madde içeriğine göre mülkiyet, *malike ilgili eşya üzerinde en geniş yetkiyi sağlayan ayni haktır.*[62] Mülkiyet hakkının ayni bir hak olmasının sebebi, eşya üzerinde doğrudan hâkimiyet sağlamasının yanında herkese karşı ileri sürülebilen mutlak bir hak

[60] Arıkan, a.g.t., s.64.
[61] Kürşat Akça, "Anayasa Mahkemesi Kararlarında Mülkiyet Hakkı", İnönü **Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi,** Özel Sayı, C.1, 2015, s. 551.
[62] M. Kemal Oğuzman ve Özer Seliçi, **Eşya Hukuku,** 9. Baskı, İstanbul, Filiz Kitabevi, 2002, s. 274.

olmasıdır. Mülkiyet hakkı aynı zamanda kişiye malik olduğu mal üzerinde kullanma (usus), yararlanma (fructus) ve tasarrufta bulunma (abusus) yetkileri vermektedir. Malik kendisine verilen bu yetkilerle birlikte eşya üzerinde hakkının ihlal edilmemesini, ihlal edenlerin eylemlerinin durdurulmasını ve herhangi bir zarar oluşması durumunda oluşan zararın tazmin edilmesini talep etme hakkı vardır.[63]

Anayasal olarak Mülkiyet Hakkı, 1961 Anayasası'nda ''Sosyal ve İktisadi Hak ve Ödevler'' başlığı altında, 1982 Anayasası'nda ise ''Kişinin Hak ve Ödevleri'' başlığı altında açıkça düzenlenmiştir. Her ne kadar farklı başlıklarda düzenlenmiş olsa da her iki anayasada da aynı madde içeriğine yer verilmiştir. 1982 Anayasası 35.maddede Mülkiyet Hakkı başlığı altında ''*Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz.''* şeklinde düzenlenmiştir. Her iki Anayasada da mülkiyet hakkı, özel sınırlama sebebi olarak belirtilen kamu yararı amacıyla ancak kanunla sınırlanabileceği belirtilmiştir. Yukarıda kamu yararı başlığında bahsettiğimiz üzere özel sınırlama sebebi olarak kabul edilen kamu yararı amacıyla hakkın sınırlandırılması idarenin sınırsız ve keyfi uygulamalarından uzak bir kullanıma sahip olması gerektiği açıktır. İlgili maddenin 3.fıkrasında ise mülkiyet hakkına sahip malike ödev yükleyerek hakkın kullanımında toplum yararının gözetilmesi gerektiği vurgulanmıştır.[64]

Mülkiyet Hakkı konusunda iç hukukumuzun yanında uluslararası kaynaklardan biri olan ve Türkiye'nin de taraf olduğu Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesinin (AİHS) 1 No'lu Protokol'ünün 1.maddesinde de düzenleme yapılmıştır.[65] AİHS'e göre Mülkiyet Hakkı üç ana konu üzerinden düzenlenmiştir. Bunlar; Genel nitelikte mülkiyet hakkına saygı ilkesi, mülkiyet hakkından yoksun kalmanın şartları ve mülkiyet hakkına konu malların kamu ve toplum yararına göre düzenlenmesidir.[66] Mülkiyet hakkı AİHS' e konu olan haklardan farklı olarak doğuştan kazanılan ve kişiliğin ilişkilendirildiği bir hak değildir. Diğer Temel Hak ve Özgürlükler doğuştan kazanılan ve kişiliğe sıkı sıkıya bağlı olan haklardır. Fakat Mülkiyet Hakkı'nın varlığından bahsedebilmemiz için eşyanın varlığına ve malikliğine ihtiyaç duyulmaktadır. Mülkiyet Hakkı bu bağlamda kişilerden

[63] Akça, a.g.m., s.547.
[64] Akça, a.g.m., s.566.
[65] Arıkan, a.g.t., s.72.
[66] Ergin Ergül, **Anayasa Mahkemesi ve Avrupa İnsan Hakları Mahkemesine Bireysel Başvuru ve Uygulaması**, Yargı Yayınları, Ankara, 2012, s.368.

ziyade malik olunan malın korunmasıyla ilgilidir. Bu hak kapsamında kişilerin mal kazanmalarını garanti altına almaktan ziyade sahip olunan mala karşı olan mülkiyet hakları koruma altına alınmaktadır.[67]

Mülkiyet hakkı kapsamında Anayasa Mahkemesi'nin *2018/1567* Başvuru numaralı *Hanife Yıldız Torum ve Nimet Filiz Seven* Kararında başvurucular, İstanbul Kadıköy Erenköy Mahallesi'ndeki ortak malı taşınmazın 6306 sayılı Kanun uyarınca riskli yapı olarak tespit edilip yıkılmasından sonra mülkiyet paylaşımına karşı çıkmışlardır. Kat karşılığı inşaat sözleşmesine rıza göstermemiş ve hisselerinin 6306 sayılı Kanun gereği resen satılmasını talep etmişlerdir. Satış işlemi birkaç kez iptal edilse de nihayetinde 21/07/2016 tarihinde açık artırmayla satılmıştır. Başvurucular, satış işlemi ve taşınmaz değerinin düşük olması nedeniyle dava açmış, ancak davalar reddedilmiştir. Sonuç olarak başvurucuların hisseleri satılmıştır. Başvurucuların bu konu hakkında Anayasa Mahkemesi'ne yaptıkları bireysel başvuru sonucunda mahkeme, mülkiyet hakkı ile etkili başvuru haklarının ihlal edildiğine karar vermiştir. Mahkeme, satış işleminin denetim eksikliği nedeniyle başvurucuların haklarının korunmadığını, taşınmaz değerinin doğru şekilde belirlenmediğini ve satışın orantısız olduğunu belirterek mülkiyet hakkına yapılan müdahalenin hukuka ve orantılılık ilkesine aykırı olduğuna karar vermiştir**.**[68]

Tüm bu açıklamalar ışığında mülkiyet hakkı ancak kamu yararı nedeniyle sınırlandırılabilen bir temel haktır. İdarenin mülkiyet hakkını sınırlandıran en önemli eylemlerinden biri olan kamulaştırma, kamu yararının varlığı durumunda gerçekleştirilmektedir. Burada en önemli nokta kamulaştırma kararının alınmasından önce idarenin malikler ile anlaşabilmek adına tüm yolların denenmesi gerektiğidir. Kentsel dönüşüm projeleri kamu yararı gerekçesiyle gerçekleştirildikleri için bölgelerde bulunan ve anlaşma sağlanamayan mülklerin kamulaştırılması projenin tamamlanması için üstün kamu yararı ilkesi gereği elzemdir. Tarlabaşı kentsel dönüşüm projesi açısından mülkiyet hakkına getirilen en büyük eleştirilerden biri yetkili idarenin elinde bulunan

[67] H.Burak Gemalmaz, Mülkiyet Hakkı Anayasa Mahkemesine Bireysel Başvuru El Kitapları Serisi 6, 2018, s.50. (Çevrimiçi) https://www.anayasa.gov.tr/media/3548/06_mulkiyet_hakki.pdf (Erişim Tarihi: 26.03.2025)
[68] Anayasa Mahkemesi, T: 10.02.2022*, Hanife Yıldız Torum ve Nimet Filiz Seven*, B. No: 2018/1567.

kamulaştırma hakkını adeta bir koz olarak kullanmak suretiyle anlaşma yolunda gerekli çabayı harcamadan idarenin gücünü arkasına alarak hareket etmesidir.[69]

1.3.3. Soylulaştırma Kavramı

Soylulaştırma kavramı İngilizce kökünden gelen *gentry* kökünden türetilen *gentrification* kelimesinden gelmektedir. Kelime *burjuvalaştırma, nezihleştirme, aydın tabaka* anlamına gelmektedir. Kavram ilk kez 1964 yılında Ruth Glass tarafından Londra'daki işçi mahallerinin olduğu alanların orta ve üst kesim tarafından alınarak yeni ve standartı yüksek yerleşim yerlerinin oluşturulma sürecini ve mahallenin değişen çehresini anlatmak için kullanılmıştır.[70] Soylulaştırma genellikle kent merkezlerinde veya eski yerleşim alanlarında başlayan, sosyo-ekonomik ve fiziksel dönüşüm sürecini tanımlayan bir kavramdır. Düşük gelir grubunda bulunan kişilerin yaşadığı çöküntü bölgelerin, daha varlıklı bireyler tarafından yeniden keşfedilerek dönüştürülmesi sürecini ifade eder. Soylulaştırma, sosyal, ekonomik, kültürel ve mekânsal boyutlarıyla birçok tartışmayı beraberinde getiren bir kentsel dönüşüm olgusudur.

Bu dönüşüm, sadece fiziksel mekânları değil, aynı zamanda toplumsal yapıyı da etkileyen çok boyutlu bir süreçtir. Soylulaştırma, özellikle tarihi bölgelerde veya şehir merkezine yakın yerlerde gözlemlenir. Kavramın olumlu yönlerinin olmasının yanında olumsuz etkileri de bulunmaktadır. Kavramın olumlu yönleri arasında yıpranmış ve ihtiyaçlara cevap veremeyen yapıların yeniden inşası ile bölgenin kullanılabilir hale gelmesi, bölgede yeniden inşa sonrası gerçekleşecek ekonomik kalkınma, ticari ve sosyal olanakların arttırılması ve en önemli konulardan biri olan bölgede asayişin sağlanması gösterilebilir. Olumsuz yönlerine ise, mevcut halkın bölgede maliyetlerin artması nedeniyle yerlerini terk etmek durumunda kalmaları, bölgede kalmaya devam etmeleri halinde ise yeni yerleşen kesim tarafından dışlanma ihtimalleri ile bölgenin kültürel ve tarihi kimliğini kaybetmesi gösterilebilir.[71]

---

[69] Yasemin Tuğçe Soyarat, ''Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Yöntem Olarak Kamulaştırma ve Acele Kamulaştırma Uygulamalarına Eleştirel Bir Bakış: İstanbul Sulukule ve Tarlabaşı Örneği'', **(**İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi Anabilim Dalı Yüksek Lisans Tezi), İstanbul, 2017, s.116.

[70] Neil SMITH, "Yeni Küresellik, Yeni Şehircilik: Küresel Kentsel Strateji Olarak Soylulaştırma," (çev. İlknur Urkun-Bowe, İbrahim Gündoğdu) Planlama Dergisi, S.36, 2006/2, s.20. (Çevrimiçi) https://www.spo.org.tr/resimler/ekler/fbce4c1d7c425ba_ek.pdf (Erişim Tarihi: 01.12.2024)

[71] Pelin Pınar Özden, **Kentsel Yenileme Yasal-Yönetsel Boyut Planlama ve Uygulama**, İmge Kitabevi, Ankara, 2016, s.153.

Yargı kararları da gerçekleştirilen dönüşümlere ilişkin sosyal etkilere dikkat çekmektedir. Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi'nin **Yordanova/Bulgaristan** kararında, yasa dışı olarak tanımlanmış bir Roman yerleşim biriminde yaşayan başvuruculların tahliyesi hukuki açıdan incelenmiş; mahkeme, kişilerin uzun yıllardır bu bölgede yaşadıklarını, sosyal bağlar geliştirdiklerini ve evlerinin "yuva" olarak değerlendirilebileceğini vurgulamıştır. Mahkeme, iç hukukun bu yapıları yasa dışı olarak nitelendirmesinin, bireylerin barınma hakkını ortadan kaldırmayacağını; dolayısıyla bu tahliyelerin yalnızca mülkiyet temelli değil, başvuruculların sosyo-ekonomik durumu, yerinden edilme riskinin yaratacağı olası mağduriyetler ve alternatif konut imkânlarının bulunup bulunmadığı gibi unsurlar çerçevesinde de değerlendirilmesi gerektiğini belirtmiştir. Ayrıca, idarenin bu süreçte alternatif çözüm yolları geliştirmemesi, başvurucularla etkili bir iletişim kurmaması ve yalnızca tahliye seçeneğine yönelmesi mahkeme tarafından orantılılık ilkesine aykırı bulunmuştur. Sağlıksız yapılaşma gerekçesi ise tek başına yeterli bir meşruiyet zemini oluşturmamıştır. Bu karar, kentsel dönüşüm uygulamalarında sosyal bağların ve bireylerin yaşam alanlarıyla kurdukları ilişkilerin dikkate alınmasının, demokratik bir toplumda zorunlu bir yaklaşım olduğunu ortaya koymaktadır.[72]

Aynı şekilde Danıştay'ın **Denizli Çınar Meydanı** kararı da sosyal etkileri dikkate alması bakımından önemlidir.[73] Bu kararda, kentsel dönüşüm projesi kapsamındaki plan değişikliklerinin sosyal hedefler tanımlanmadan yapılmış olması, yerinden edilmelerin kaçınılmaz hale gelmesine neden olacağı gerekçesiyle hukuka aykırı bulunmuştur. Mahkeme, sosyal boyutu göz ardı eden dönüşüm projelerinin alanda faaliyet gösteren bireyler ve topluluklar açısından ciddi refah kayıplarına yol açabileceğini, bu nedenle şehircilik ilkelerine ve kamu yararına uygunluk taşımadığını belirtmiştir.[74]

Sulukule ve Tarlabaşı örnekleri, diğer kentsel dönüşüm projelerinden farklı bir konumda yer almaktadır. Bu bölgelerde dönüşüm, bireysel tahliye kararlarından ziyade, belediyenin öncülüğünde bütüncül yenileme projeleri kapsamında, tarihi kültürel varlıkların korunması, yaşatılarak kullanılması hedefiyle gerçekleştirilmiştir. Her iki projede de hak sahiplerine, konutlarını belirli bir bedel karşılığında yenileterek bölgede

[72] Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi, T.24.04.2012, *Yordonova ve Diğerleri/Bulgaristan*, B. No: 25446/06.
[73] Danıştay 6.Dairesi, T: 12.03.2010, E. 2008/10-11, K. 2010/2564-2576.
[74] Melikşah Yasin ve Cenk Şahin, a.g.e.,s.298.

kalmaları ya da sosyal konutlara taşınarak daha düşük ödeme koşullarından yararlanmaları olmak üzere iki seçenek sunulmuştur. Ancak bölge halkı, ilk seçeneği "kendi mülkleri için neden ödeme yapmaları gerektiği" sorusuyla sorgulamış, ikinci seçeneği ise sosyal ve kültürel bağların kopması olarak görmüştür. Komşuluk ilişkilerinin ve mevcut yaşam biçiminin sosyal konutlarda sürdürülemeyeceği düşüncesi yaygınlık kazanmıştır. Bu süreçte bölge sakinlerinin bir kısmı geçici ya da sosyal konutlara yerleştirilmiştir. Ancak sosyal konutlara taşınanların önemli bir bölümü, yeni çevreye uyum sağlayamayarak eski mahallelerine ya da çevre semtlere dönmüştür.[75]

Tüm bu gelişmelerin yanında özellikle Tarlabaşı Kentsel Dönüşüm Projesi özelinde bölgenin yenileme projesinin yapımına başlanmasıyla birlikte değer kazandığı aşikardır. Tarlabaşı, hem tarihi ve kültürel dokusuyla hem merkezi bir konumda olmasıyla hem de turistlerin bulunduğu bir bölgede olması sebebiyle çöküntü halinde olsa dahi potansiyelini hiçbir zaman kaybetmemiştir. Proje kapsamında hak sahiplerinin doğrudan yerlerinden edildiği söylenemese de yapılan proje üst gelir gruplarına hitap edecek şekilde dönüştürülmesi nedeniyle eski maliklerin bölgeyi terk ettiği gözlemlenmiştir. Proje kapsamında, eski yapılar yıkılmış veya restore edilmiş; modern ofisler, oteller ve lüks konutlar inşa edilmiştir. Bu değişim ile yerel halkın ekonomik ve sosyal yapısına uygun olmayan bir çevre oluşturulmuştur. Benzer şekilde Sulukule Kentsel Yenileme Projesi'nde de soylulaştırma etkileri gözlemlenmektedir. Proje kapsamında hak sahipliği yalnızca maliklere değil, kiracılara da tanınmış olması olumlu bir gelişme olmakla birlikte, proje maliyetleri dolayısıyla maliklerin yalnızca sınırlı bir kısmı bölgede mülk sahibi olabilmiştir. TOKİ'nin Taşoluk'ta inşa ettiği konutlara yönlendirilen kiracılar ve ekonomik olarak zayıf kesimler ise yeni yaşam alanlarına adapte olamama ve sosyal çevre kaybı gibi nedenlerle bölgeyi terk etmek zorunda kalmıştır. Bu durum, yalnızca fiziksel bir dönüşümü değil, aynı zamanda sosyal dışlanmayı da beraberinde getirmiştir.[76]

Sonuç olarak, soylulaştırma olgusu kentteki mekânsal düzenlemelerin ötesinde, sosyal adalet, kültürel mirasın korunması ve toplumsal uyum gibi temel ilkelerle birlikte değerlendirilmelidir. Kentsel dönüşüm projeleri yalnızca mekânı değil, toplumu da

[75] Murat Şentürk, "Yenilemeye Karşı Sıhhileştirme: Fener-Balat-Ayvansaray'da Kentsel Müdahalelere Yaklaşımlar", **Sosyoloji Dergisi**, 3. Dizi, S.22, 2011, s. 416.
[76] Melikşah Yasin ve Cenk Şahin, a.g.e.,s.298.

dönüştürmekte ve bu dönüşümün adil, sürdürülebilir ve herkesin sürece dâhil olduğu biçimde gerçekleştirilmesi, şehir planlamasının temel amaçlarından biri olmalıdır.

1.3.4. Özel hayatın Gizliliği Hakkı Kavramı

İnsan, yaradılışı itibariyle toplumsal bir varlıktır. Bu sebeple yaşamsal ihtiyaçlarının karşılanması için bir arada, ilişki içerisinde yaşama gereksinimi duyarlar. Toplumsal yaşama duyulan ihtiyaç beraberinde sorunları da getirmektedir. İnsanlar toplumsal bir birliktelik içinde yaşarken özgürlüklerinden vazgeçmek zorundaymış gibi bir düşünce söz konusu olamaz. Çünkü, insanlar sosyal bir varlık olmalarının yanında kendilerine ait özel bir alanının olmasını istemektedirler. Buradan insanların yaşamlarının iki yönlü olduğu sonucu çıkarılabilir. Bir tarafta hayatın bir parçasını oluşturan toplum içinde herkese açık olan alan diğer tarafta sadece kendine ya da kendisinin istediği kişilerle sınırlı olan kapalı bir alan bulunmaktadır.[77]

Özel yaşam kavramı TDK'nın sözlüğünde ''kişinin kendine özgü yaşayışı, yaşama tarzı, kendisini ilgilendiren tutum ve davranışları'' şeklinde ifade edilmektedir.[78] Bireylerin kendilerine ait, özel bir alan oluşturma ihtiyacı ile birlikte demokratik devletler bu ihtiyacın bireylerin temel bir hakkı olduğuna karar vererek koruma altına alınma zorunluluğu bulunduğuna karar vermişlerdir.

İlgili hak hem AİHS hem de Anayasamızda koruma altına alınmıştır. Fakat ele alınış biçimleri farklılık göstermektedir. AİHS kapsamında 'Özel Yaşama ve Aile Yaşamına Saygı Hakkı' başlıklı 8.madde dört farklı temel hakkı koruma altına almaktadır.[79] Bunlar, maddenin birinci fıkrasında açıkça yazıldığı üzere 'özel yaşama saygı hakkı', 'aile yaşamına saygı hakkı', 'konuta saygı hakkı' ve 'haberleşmeye saygı hakkı'dır.[80] Anayasamızda ise Özel hayatın gizliliği hakkı 20.maddede yer alırken AİHS'

---

[77] Ali Korkmaz, "İnsan Hakları Bağlamında Özel Hayatın Gizliliği ve Korunması". **Karamanoğlu Mehmetbey Üniversitesi Sosyal ve Ekonomik Araştırmalar Dergisi**. 2014(3), s.100.

[78] https://sozluk.gov.tr/ (Erişim Tarihi: 03.03.2025)

[79] AİHS 8.md ''*Herkes, özel ve aile yaşamına, konutuna ve haberleşmesine saygı gösterilmesi hakkına sahiptir. Bu hakkın kullanımına, yasa uyarınca olması ve ulusal güvenlik, kamu emniyeti ya da ülkenin ekonomik refahı, düzensizliğin ya da suçun önlenmesi, sağlığın ya da ahlakın korunması ya da başkalarının hak ve özgürlüklerinin korunması için, demokratik bir toplumda gerekli olanlar dışında, kamusal bir makam tarafından müdahale edilmeyecektir.*"

[80] Gülay Arslan Öncü, ''Özel Yaşam ve Aile Hayatına Saygı Hakkı''**, İnsan Hakları Avrupa Sözleşmesi ve Anayasa**, (ed. Sibel İNCEOĞLU), 3. Baskı, Beta Yayınları, İstanbul 2013, s.301.

de 8.md içeriğinde bahsedilen diğer haklardan olan Konut Dokunulmazlığı 21.maddede Haberleşme Hürriyeti ise 22.maddede ayrı ayrı yer almaktadır.

Sözleşme'nin 8.maddesinde düzenlenen *özel hayatın ve aile hayatının korunması* hakkının içeriğini oluşturan özel hayat, aile hayatı, konut ya da haberleşme kavramları AİHM tarafından açıkça tanımı ve kapsamı belirtilmemiş, mümkün olduğunca geniş şekilde yorumlanmıştır. Mahkeme'nin geniş yorumlamasındaki en büyük etken bu kavramları bir kez sınırlı olarak tanımlanması halinde tanım dışında kalan olgulara uygulama imkânının kaybedilme ihtimalidir. Mahkemenin bu icraatı çok açık bir şekilde hakkın koruma alanının daraltılmasına karşı bir tedbir olarak düşünülmektedir. Sonuç olarak madde metnindeki terimlerin tanımlanmaması bir yetersizlikten kaynaklanmadığı tam tersine hakkın koruma alanının geniş tutulması için bu kavramların tanımlanmasından kaçınıldığı anlaşılmaktadır.

Kolektif hak, kişinin tek başına değil ancak topluluk halinde kullanabileceği haklardır." Bu açıklama ışığında, ilgili hak bireyler tarafından tek başlarına kullanılabildiği için kolektif değil, bireysel içerikli bir hak olmaktadır. Bu madde kapsamında kişiler, haklarının ihlal edilmesi sebebiyle ferdi olarak mahkemeye başvurabilmektedir. Hakkın öznesi olarak madde metninde "herkes" kavramı tercih edildiği için yaş, ayırt etme gücü, vatandaşlık ya da cinsiyet temelinde herhangi bir ayrım gözetilmeksizin bu haktan yararlanılabilmektedir. Hak kapsamının tabiatı gereği, tüzel kişiliklerin aile hayatı ve özel hayatı bulunmadığından bu haklardan gerçek kişiler yararlanabilmektedir. Ancak tüzel kişiliklerin bir ikametgâhları, merkezleri bulunması ve yaptıkları işler bakımından haberleşme fiilini kullanmaları sebebiyle konut hakkından ve haberleşme hakkından yararlanabilmektedirler.

AİHS 8.maddesinin süjesi bakımından temel amacının kişiyi, kamu gücünün keyfi uygulamalarından korumaktır.[81] ' *'Negatif yükümlülük, devletlere Sözleşme 'deki mevcut hakları ihlal etmekten kaçınma mecburiyeti verirken, pozitif yükümlülük ise devletlere hak ve özgürlükleri korumak için gerekli tedbirleri alma mecburiyeti anlamına gelir.''* Esas olarak bu hak devlete negatif yükümlülükler getirir. Devlet asli vazife olarak kişinin aile hayatına, özel hayatına, konutuna ve haberleşme hürriyetine müdahale etmeme ve bireyin mahremiyetini ihlal etmeme yükümlülüğü altındadır. Fakat özellikle

[81] Ergül, a.g.e., s. 273.

aile hayatına ve özel hayata saygı cümlesi nedeniyle kimi durumlarda pozitif bir yükümlülük de söz konusu olabilmektedir. Pozitif yükümlülüğün dayanağı, madde metninde yer alan 'saygı' terimidir. Özellikle kişilerin zihinsel ve fiziksel bütünlüklerinin korunması açısından devletin pozitif bir yükümlülük altına girerek kişiyi koruma altın alması, kişiye bir saldırı yapıldığında bu saldırının failini hukuka uygun bir şekilde yargılanması konusunda pozitif yükümlülüğü bulunmaktadır.

AİHM'in içtihatları ışığında "özel yaşama saygı hakkı" temelinde dört alt unsur sıralanabilir. Bunlar; *fiziksel ve zihinsel bütünlük hakkı***,** bireyin beden ve ruh sağlığının korunmasını ve bu bütünlüğe dışarıdan müdahale edilmemesini güvence altına almaktadır. *Bireyin kendini gerçekleştirme ve kendisi hakkında karar verebilme hakkı*, kişinin hayatına dair seçimlerini özgürce yapabilmesini ve kendi kimliğini oluşturma sürecine müdahale edilmemesini kapsamaktadır. *Bireyin mahremiyet hakkı***,** özel yaşamın dış tehditlerden korunmasını ve kişisel alanın ihlal edilmemesini sağlar. Son olarak, *kendisine ilişkin bilgiye ulaşabilme hakkı*, bireyin kendi kişisel verileri üzerinde kontrol sahibi olmasını ve bu bilgilere erişebilmesini ifade etmektedir.[82]

AİHS kapsamında aile yaşamına saygı hakkı ise *aile bütünlüğünün korunması***,** devlet tarafından güvence altına alınması gereken temel bir haktır. Aile bireylerinin birlikte yaşama hakkı korunmalı ve devlet, keyfi olarak aile bireylerini ayırmamalıdır. Sözleşmenin hazırlanma süreci ile bulunduğumuz zaman dilimi arasında bazı kavramlar da gelişen ve değişen dünyanın sonucu olarak değişikliğe uğramıştır. Mahkeme hem kavramın evrimleşmesi hem de maddenin koruduğu hakların daralmaması için maddenin diğer alt başlıklarındaki kavramların geniş yorum yaklaşımını sürdürülmüştür.

Sözleşme'nin 8.maddesi kapsamında korunan haklardan bir diğeri de 'Konuta saygı Hakkı'dır. Madde metninde bahsi geçen ''konut'' kavramı sözleşmenin tarafı olan devletlerin iç hukuklarındaki sınırlandırmalarla bağlı değildir. Genel anlamda konut, kişilerin özel hayatlarını devam ettirdikleri yerlerdir. Sözleşme kapsamında bir yerin konut sayılabilmesi için kişi ile kaldığı yer arasında 'yeterli ve devam eden bağların bulunması gerekmektedir.[83] Sözleşme kapsamında konut dediğimiz yer her zaman bir ev

[82] Ivana Roagna, **Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi Kapsamında Özel Hayata ve Aile Hayatına Saygı Gösterilmesi Hakkının Korunması** (çev. Ayşe Gül Alkış Schäling), Avrupa Konseyi İnsan Hakları El Kitapları, Avrupa Konseyi, Strazburg, 2012, s. 12.
[83] Arslan Öncü, a.g.e., s.319.

olmak zorunda değildir. Bazen bir karavan hatta diğer şartların varlığı halinde otel odası dahi olabilir. Konuta saygı hakkı kapsamında bir yerin konut kabul edilip edilmeyeceği somut olaylara göre Mahkeme tarafından belirlendiği görülmektedir. Örneğin; ***Niemietz / Almanya*** ve **Işıldak/ Türkiye** davalarında başvurucuların mesleklerini icra etmek amacı ile kullandıkları yeri aynı zamanda ikamet etmek amacıyla kullandıklarının anlaşılması üzerine her ne kadar iş yeri gibi gözüküyor olsa da Mahkeme tarafından 8.maddenin kapsamında konut hakkı ihlali olduğuna karar verilmiştir.[84]

Anayasamızın 21. maddesi kapsamında koruma altına alınan Konut dokunulmazlığı hakkı, bireylerin özel yaşam alanlarının korunmasını güvence altına alan temel bir haktır. Bu hak bireyin konutunda huzur ve güven içinde yaşamasını, konutuna keyfi olarak girilmemesini ve özel alanına müdahale edilmemesini içerir. Bu kapsamda, bireylerin rızası olmadan evlerine girilemez, konutları keyfi olarak aranamaz ve zorla tahliye edilemez. Devlet, bireyin konutuna yönelik her türlü hukuka aykırı müdahaleyi önlemekle yükümlüdür. Ancak, **suç soruşturmaları,** başkalarının hak ve özgürlüklerinin korunması**, kamu güvenliği, genel sağlık, genel ahlak** ve **milli güvenlik** gibi **istisnai hallerde,** yasal prosedürlere uygun olarak müdahale edilebilir. Bu tür müdahaleler, ancak kanuni düzenlemelere dayanarak ve belirlenen hukuki prosedürlere uygun şekilde yapılabilir. Konut dokunulmazlığı hakkı yalnızca fiziksel müdahaleleri değil, bireyin konutunda özel hayatını yaşama hakkını da kapsar. Bu doğrultuda, hukuka aykırı dinleme, izleme veya gözetleme faaliyetleri bu hakkın ihlali sayılabilir.[85]

AİHS'in 8. maddesi kapsamında korunan haklar mutlak nitelikte olmayıp belirli sınırlar çerçevesinde sınırlandırılabilir. **8/2. madde**, bu haklara hangi şartlar altında müdahale edilebileceğini düzenler. Öncelikle, **hukukilik ilkesi** gereği, yapılan müdahalenin yasal bir dayanağı olmalıdır. Bu dayanak, iç hukukta var olan somut kurallara dayanmalı, ulaşılabilir ve anlaşılır olmalıdır. Ancak, yasaya dayalı olsa bile müdahale, hakkı tamamen ortadan kaldırmamalıdır.[86] **Meşru amaç** bakımından ise

---

[84] Ladji Kaba, "AİHM Kararlarında Aile Hayatına Saygı Hakkının Uygulanmasında Devletin Yükümlülükleri'', (Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Kamu Hukuku Anabilim Dalı Yüksek Lisans Tezi), Konya, 2018, s.18.

[85] Suphan Olcay, Konut Dokunulmazlığı Hakkı ve Konut Dokunulmazlığının İhlali Suçu, **İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, S.6 (1), 2019, s.234.

[86] Yusuf Ziya Polater, "Türk Hukukunda ve Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesinde Özel Hayatın Gizliliği ve Korunması'', (Erciyes Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Kamu Hukuku Anabilim Dalı Yüksek Lisans Tezi), Kayseri 2009, s.110.

sınırlandırmalar yalnızca ulusal güvenlik, kamu düzeni, suçların önlenmesi, sağlığın ve ahlakın korunması gibi kanunda belirtilen sınırlı sebeplerle yapılabilir. Bu sebeplerin varlığını ispat yükü devlete aittir. **Gereklilik ve ölçülülük** ilkesi doğrultusunda, bireyin çıkarları ile toplumun çıkarları arasında adil bir denge sağlanmalı ve müdahale, demokratik toplum düzeni için zorunlu ve orantılı olmalıdır. Bu çerçevede, Mahkeme devletlere belirli bir takdir hakkı tanımakta, ancak bu hakkın sınırlarını içtihatlarıyla belirlemektedir.[87]

Kentsel dönüşüm süreci, bireylerin özel hayatına önemli etkilerde bulunabilir ve bu süreçte çeşitli müdahaleler söz konusu olabilir. İlk olarak, **zorla tahliye ve kamulaştırma** işlemleri, bireylerin rızası olmadan konutlarından çıkarılmalarına yol açarak, özel hayatın gizliliğini ihlal edebilir. Hem Anayasa Mahkemesi hem de AİHM kararları, devletin bu tür müdahalelerde hukuka uygun, şeffaf ve orantılı hareket etmesi gerektiğini vurgulamaktadır. Ayrıca, **bireylerin katılımı ve bilgilendirme hakkı** da önemli bir unsurdur. Kentsel dönüşüm kararları alınırken bireylerin görüşlerinin dikkate alınmaması, özel hayatın korunmasına dair demokratik süreçleri zedeleyebilir. Ayrıca bu hak kapsamında bireylerin yalnızca konutlarının fiziksel yapısını değil, sosyal ilişkilerini ve mahremiyet alanlarını da koruma altına alması gerekmektedir. **Yeni yaşam alanlarının sosyal ve psikolojik etkileri** de göz önünde bulundurulmalıdır. Zorla yerinden edilme, bireylerin sosyal çevresini kaybetmesine yol açabilmekte ve özellikle yoksul mahallelerde yaşayan bireyler için yüksek maliyetli yeni konutlara erişim güçleşebilmektedir. Bu durum, özel hayatın ve aile hayatının devamlılığını tehdit etmektedir.

1.4. Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Yasal Dayanakları

1.4.1. 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ve Uygulama Yönetmeliği'nin Kentsel Dönüşüme Yönelik Düzenlemeleri

Ülkemiz bulunduğu konum itibari ile birçok doğal afet riski altında bulunmaktadır. Buna rağmen ülkemizde bulunan mevcut yapıların büyük bir kısmının doğal afetlere karşı dayanıklı olmadığı ülkenin geçirdiği orta şiddette yaşanan afetlerde dahi anlaşılmaktadır. 1999 Marmara Depremi ile gerçekleşen büyük yıkımlar ve binlerce

[87] Ergül, a.g.e., s.288.

insanın ölümü, ülkemiz açısından en büyük sorunlardan biri olan deprem faktörünün ciddiye alınması gerçeğini gözler önüne sermiştir. Deprem sonrası 4452 sayılı Yetki Kanunu kabul edilmiştir.[88] İlgili kanuna dayanılarak var olan sorunları çözebilmek adına birçok Kanun Hükmünde Kararname çıkarılmıştır. Bu süreçte her ne kadar bir şeyler değiştirilmeye çalışılmış olsa da maalesef etkili eylemlere geçilememiştir.[89] Fakat 2011 yılında gerçekleşen Van Depremi ile aynı acılar tekrar yaşanınca gerçek bir eyleme ihtiyaç duyulmuş ve 16.05.2012 tarihinde 6306 Sayılı kanun kabul edilmiştir. Kanun, özellikle afetler nedeniyle yıkılan ya da yıkım tehlikesi altında bulunan yapıların tekrardan kente kazandırılması adına yapılacak kentsel dönüşüm uygulamalarının temeli olarak gösterilmektedir. Kanunda belirtilen uygulamaların kim tarafından nasıl yapılacağı ise 6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinde detaylı bir şekilde belirtilmiştir.[90]

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, ülkemizin doğal afetlere karşı dayanıklı kentler oluşturma hedefinin temel taşlarından biridir. Türkiye'de yaşanan doğal afetler sonrasında 2012 yılında yürürlüğe giren bu kanun, öncelikli olarak deprem riski altındaki yapıların ve bölgelerin güvenli hale getirilmesini amaçlamaktadır. Ancak zamanla kapsamı genişletilmiş hem afet riski taşıyan bölgelerde hem de şehirlerin genel yapı stoğunun yenilenmesinde önemli bir araç haline gelmiştir. Bu çerçevede, riskli yapıların belirlenmesi, bu yapıların yıkılması ve yerine daha güvenli binaların inşa edilme süreçleri de kanun kapsamında düzenlenmektedir.

Riskli yapı kelime anlamı itibariyle 6306 sayılı kanunun 2.maddesinde şöyle tanımlanmıştır; ''*Riskli yapı: Riskli alan içinde veya dışında olup ekonomik ömrünü tamamlamış olan ya da yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığı ilmî ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapılardır.''* Riskli yapı tespitine konu olacak yapıların taşıması gereken bazı özellikler 6306 sayılı kanunun uygulama yönetmeliğinde belirtilmiştir. İlgili yönetmeliğe göre bir yapının riskli yapı tespitine konu olabilmesi için ilk olarak; ''*na tamam''* olmaması gerekmektedir. Yani inşaat halinde değil oturmaya hazır inşaatı tamamlanmış halde olmalıdır. İkinci olarak ise metrukluktan dolayı statik bütünlüğü bozulmamış yapılar olmalıdırlar. Yapılar, bu iki özelliği birlikte taşıdıkları takdirde riskli

[88] R.G. T: 29.8.1999, S. 23801.
[89] Ali Rıza İlgezdi, **Adım Adım Kentsel Dönüşüm**, 3. Baskı, Seçkin Yayınları, Ankara, 2021, s. 60.
[90] Üstün, a.g.e., s.129.

yapı tespitine konu olabilmektedir. Bu iki özelliğe sahip yapıların riski olduğu düşünülüyorsa hakkında risk analiz raporu hazırlanır. Statik ve dinamik hesapların yapılması ile yapının riskli olduğu sonucuna varılırsa yapı, kentsel dönüşüm kapsamında riskli yapı ilan edilebilir.[91] Riskli yapı ilan edilen taşınmazın maliklerine gerekli bildirimlerin yapılması sonrası itiraz süreçleri başlamaktadır. İtirazların değerlendirmesi sonucu riskli yapı olduğu kesinleşen taşınmaz için yıkım kararı verilmektedir. Bu süreçte malikler dönüşüm kararı almak için bir araya gelir ve anlaşma sağlanması hedeflenir. Anlaşmanın sağlanması sonrası projenin hazırlanması ve gerekli izinlerin alınma süreci başlar. Tüm bu aşamalar sonucunda mevcut riskli yapı yıkılarak dönüşümü gerçekleştirilen yeni yapı maliklere teslim edilir.

Sonuç olarak ilgili kanun, konfordan uzak, köhneleşmiş, can ve mal güvenliği bakımından riskli ve şehir siluetini bozan yapılaşmaları ortadan kaldırarak kentlerin daha yaşanabilir bir hale getirilmesini amaçlamaktadır. Bu kanunun uygulanması ile birlikte riskli olarak kabul edilen yapıların yenilenerek bireylerin daha sağlıklı ve güvenli şartlar altında ikamet etmelerine olanak sağlanması ve afetler nedeniyle oluşabilecek can ve mal kayıplarını en aza indirmeyi hedeflenmektedir. Fakat kanunun sağladığı imkanlar ve hedeflediği tüm bu gelişmelerin yanında getirilen eleştiriler ve uygulamada karşılaşılan zorluklar da bulunmaktadır. Bu kanun kapsamında yapılan dönüşümlerin şehre fayda sağlayabilmesi, kentsel ve kapsamlı bir dönüşüm gerçekleştirilebilmesi için daha bütüncül bir bakış açısıyla bölgenin her türlü özelliği dikkate alınarak, yeni altyapı ve ulaşım sistemini de içinde barındıran dönüşüm projeleri hazırlanmalıdır.[92]

1.4.2. 5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun ve Uygulama Yönetmeliği

5366 sayılı kanun Türkiye'de kentsel dönüşüm uygulamalarını tarihi ve kültürel varlıkların korunması yönüyle ele alan önemli bir düzenlemedir. 16.06.2006 tarihinde kabul edilen kanun, özellikle yıpranan, ekonomik ömrünü tamamlamış ve özelliğini

[91] Didem Akbey Erdidal,''6306 Sayılı Kanun'a Dayalı Riskli Alan ve Riskli Yapı Tespiti ve Hukuki Sonuçları'', (İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Kamu Hukuku Anabilim Dalı Yüksek Lisans Tezi), İstanbul, 2020, s.42.

[92] Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Tasarısı ile Bayındırlık, İmar, Ulaştırma ve Turizm Komisyonu Raporu, 24. Yasama Dönemi, 2.Yasama Yılı, 180. Sıra Sayısı, s.5. (Çevrimiçi) https://www5.tbmm.gov.tr/tutanaklar/TUTANAK/TBMM/d24/c016/tbmm24016078ss0180.pdf (Erişim Tarihi:20.11.2024)

kaybetmeye yüz tutmuş tarihi dokunun bulunduğu alanların yeniden düzenlenmesini, bölgenin gelişimine uygun olarak yeniden yapımını veya onarımını hedeflemektedir. Bu alanlarda sürdürülebilir kentler oluşturulurken aynı zamanda kültürel ve tarihi mirasın korunması amaçlanmaktadır.[93]

İlgili kanun, tarihi ve kültürel yapıların bulunduğu bölgelerde gerçekleştirilecek kentsel dönüşüme doğrudan etki ederek, tarihi şehir merkezleri ve çevresindeki alanların yenilenmesini sağlamıştır. Tarihi ve kültürel varlıkların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılması ile hem ekonomik hem de sosyal açıdan kente önemli kazanımlar sunmaktadır. Kanun kapsamında bir alan için kentsel dönüşüm yapılabilmesi için daha önce sit alanı olarak ilan edilen bölgenin içinde kalan bir alanın yenileme alanı olarak belirlenmiş olması gerekmektedir. Yenileme alanı ilan edilen bölgelerde, kültürel değer taşıyan yapıların restore edilmesi, her açıdan atıl durumda olan alanların yeniden topluma kazandırılması, bölgenin sosyal ve fiziksel onarımının gerçekleştirilmesi hedeflenmektedir. Hedeflenen bu dönüşümün gerçekleştirilmesi ile birlikte kentlerin hem turizm potansiyelinin arttırılması hem de bireylerin sosyal hayatlarının gelişmesine katkı sağlanmaktadır.[94] 5366 sayılı kanun çerçevesinde gerçekleştirilmek istenen kentsel dönüşüm projeleri fiziksel yenilemenin yanında kentin tarihi ve kültürel yapısını da korumayı amaçlamaktadır. Tarihi sokaklar, eski şehir merkezleri ve kültürel değere sahip yapıların yer aldığı bölgelerin korunması ve aynı zamanda etkili bir şekilde kullanılabilmesi gerekmektedir. Bu yaklaşım, kentsel dönüşüm projelerinin şehirlerin hafızalarını korumanın yanında günün şartlarına göre bölgenin en verimli şekilde kullanılmaya devam edilmesinin gerekliliğini vurgulamaktadır.

Kanunun 3.maddesinde kentsel dönüşüm uygulamalarının nasıl yapılacağından bahsedilmiştir. Kanuna göre projenin uygulanmasında yetkili idareye geniş yetkiler tanınmış ve yenileme projelerinin hızlı ve etkili bir şekilde yürütülmesi amaçlanmıştır. Bu kapsamda, mahalli idareler, yenileme projelerini planlamak ve uygulamak konusunda önemli bir role sahip olmuştur. Ayrıca, kamu-özel sektör iş birliği modelleriyle, özel sektöre yatırım fırsatları sunulmuş ve bu alanların modernize edilmesi desteklenmiştir.

[93]Karabulut vd., a.g.e., s.138.
[94] Kaplan, a.g.m., s.280.

Kanun, finansal teşvikler ve vergi avantajları sağlayarak dönüşüm süreçlerinin ekonomik yükünü hafifletmeye çalışmıştır.[95]

Ancak kanunda bahsi geçen tüm bu uygulamaların gerçekleştirilmesi esnasında bazı eleştiriler de gündeme gelmiştir. Bu eleştirilerin başında bölgelerde gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projelerinde soylulaştırma yöntemi kullanılarak mevcut halkın yerinden edilmesi ve bu nedenle sosyo-ekonomik dengelerin bozulma riski taşıması ile tescilli yapıların yıkılması ile yerine yapılan yapıların tarihi dokudan bir hayli uzak olmaları gelmektedir.[96]

Sonuç olarak, bizim de çalışmamızın temelini oluşturan 5366 sayılı Kanun kapsamında yapılacak kentsel dönüşüm uygulamalarıyla şehirlerin kültürel miras boyutu ele alınmakta ve tarihi dokunun korunması ve yenilenerek kullanılması için önemli bir çerçeve sunmaktadır.

1.4.3. 5393 Sayılı Belediye Kanunu

5393 sayılı Belediye Kanunu, 03.07.2005 tarihinde kabul edilmiş ve belediyelere kentsel dönüşüm uygulamaları konusunda önemli yetkiler tanımaktadır. Bu kanunun temel amacı, belediyelere, kentlerin gelişimini sağlama, altyapı sorunlarını çözme ve sosyal ihtiyaçları karşılamak amacıyla bir dizi yetki ve sorumluluk vermektir. Bu kanunun 69. ve 73. maddeleri, belediyelere kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulama yetkisi vermekle birlikte, bu projelerin gerçekleştirilebilmesi için belirli şartlar da öngörülmektedir.[97]

İlgili kanun ile belediyelere, düzenli kentleşmeyi sağlamak amacıyla, imarlı ve altyapılı arsalar üretme, konut yapma ve gerektiğinde kamulaştırma yapma yetkisi verilmektedir. Bu yetkiler, belediyelerin kentlerdeki dönüşüm süreçlerine katkıda bulunmalarını sağlayan önemli düzenlemelerdir. Belediye Kanunu'nun 69. maddesinde doğrudan "kentsel dönüşüm" ifadesine yer verilmemekle birlikte, düzenli kentleşmenin

[95] Mehmet Aslan, ''Güncel Durum ve Uygulamaları Üzerinden 5366 Sayılı Yasa; Tarihi Yarımada Örneği'', (Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı Yüksek Lisans Tezi), İstanbul, 2018, s. 22.
[96] Kaplan, a.g.m., s.290.
[97] Serhat Orhun Urfalı, "5393 Sayılı Belediye Kanunu Uyarınca Kentsel Dönüşüm ve Yargısal Denetimi", (Hacı Bayram Veli Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü Kamu Hukuku Anabilim Dalı Yüksek Lisans Tezi), Ankara, 2021, s. 74.

sağlanmasına yönelik olarak belediyelerin kullanabileceği bazı yöntemler hüküm altına alınmıştır. Öte yandan, aynı Kanun'un 73. maddesi ise belediyelere, dönüşüm projeleri hazırlayıp uygulama konusunda açık bir yetki tanımakta ve bu çerçevede belediyelerin kentsel dönüşüm sürecindeki rolünü pekiştirmektedir.[98]

Belediye Kanunu'nun 69. maddesinde, belediyelerin sadece fiziki altyapı oluşturmaktan öte, aynı zamanda sosyal donatı alanları, ticaret alanları, sanayi alanları, teknoloji parkları ve kamu hizmeti alanları oluşturma gibi daha geniş çaplı projeler geliştirmelerine olanak tanınmaktadır. Bu bağlamda, kentsel dönüşüm, belediyelere sadece mevcut alanların iyileştirilmesi değil, aynı zamanda yeni alanların geliştirilmesi için de imkan tanımaktadır.

Belediyelere verilen en önemli yetkilerden biri de kentsel dönüşüm projelerini gerçekleştirme yetkisidir. Kanun'un 73. maddesi, belediyelere konut alanları, sanayi alanları, ticaret alanları, teknoloji parkları ve sosyal donatı alanları oluşturma gibi hedeflerle kentsel dönüşüm projeleri uygulama yetkisi tanımaktadır. Ayrıca, eskiyen kent kısımlarının yeniden inşa edilmesi, restore edilmesi, kentin tarihi ve kültürel dokusunun korunması gibi hedeflerin yanında deprem riski gibi doğal afetlere karşı tedbirler almak amacıyla da dönüşüm projeleri uygulamaya konulabilir. Bu düzenleme, belediyelere kentsel dönüşüm projelerini çeşitli amaçlarla gerçekleştirme yetkisi verirken, aynı zamanda şehirlerin gelişimine yönelik önemli adımlar atılmasını sağlamaktadır.

Belediyeler, kentsel dönüşüm projeleri için belirli alanları dönüşüm alanı olarak ilan edebilir. Ancak bu alanların büyüklüğü belirli bir sınırla sınırlıdır. 73. maddenin 2. fıkrası, kentsel dönüşüm ve gelişim alanlarının en az 5 hektar, en fazla ise 500 hektar arasında olmasını öngörmektedir. Ancak, daha küçük alanlarda dönüşüm yapılması gerektiğinde, birden fazla küçük alan birleştirilerek tek bir dönüşüm alanı oluşturulabilir. Bu düzenleme, kentsel dönüşüm projelerinin uygulanabilirliğini artırırken, farklı büyüklükteki alanlarda dönüşüm yapılabilmesini mümkün kılmaktadır.[99]

Belediyeler tarafından yürütülen kentsel dönüşüm projelerine ilişkin uygulama alanları, belediye meclisince alınan kararla belirlenmektedir. Söz konusu kararın geçerli

[98] Şilan Çelik Şimşek, *''*Kentsel Dönüşümün Hukuki Süreci''*,* (Dicle Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Kamu Hukuku Anabilim Dalı Yüksek Lisans Tezi), Diyarbakır, 2024, s.23.
[99] Şimşek, a.g.t., s.24.

olabilmesi için, meclis üye tam sayısının salt çoğunluğunun onayı gereklidir. Bir bölgenin kentsel dönüşüm alanı olarak ilan edilebilmesi için, ilgili alanın belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde yer alması ve yüzölçümünün en az elli bin metrekare olması şarttır. Belediyelere verilen bir diğer önemli yetki ise, kentsel dönüşüm ve gelişim alanlarında taşınmazların yıkılmasına ve kamulaştırma yapılmasına karar verme yetkileridir. Bu yetki, belediyelerin projeleri uygulamak adına mevcut yapıları yıkmaları ve gerektiğinde kamulaştırma yaparak dönüşüm projelerinin hayata geçirilmesini sağlamalarına olanak tanımaktadır. Bu konuda yapılacak tahliye ve kamulaştırma işlemlerinde öncelikli yöntem uzlaşma yoludur. Ayrıca, kentsel dönüşüm sürecine ilişkin doğabilecek uyuşmazlıklar, yargı mercilerince ele alınarak sonuçlandırılmak zorundadır.[100]

Ancak, kentsel dönüşüm projelerinde kamu mülkiyetindeki alanlarda dönüşüm yapılabilmesi için farklı bir süreç işlemektedir. Kamu mülkiyetindeki alanlarda dönüşüm yapılabilmesi için belediyelerin Cumhurbaşkanlığı'ndan onay alması gerekmektedir. Bu düzenleme, kamu alanlarındaki dönüşüm projelerinde daha sıkı bir denetim ve onay süreci öngörmektedir.

Sonuç olarak, 5393 sayılı Belediye Kanunu, belediyelere kentsel dönüşüm uygulamaları konusunda geniş bir yetki yelpazesi sunmaktadır. Bu yetkilerle birlikte, kentlerdeki sosyal ve fiziksel altyapı güçlendirilebilir, tarihi dokular korunabilir ve deprem gibi doğal afetlere karşı tedbirler alınabilir. Ancak, kentsel dönüşüm projelerinin uygulanmasında dikkat edilmesi gereken en önemli faktör, bu projelerin sosyal ve kültürel dengenin korunmasını sağlamasıdır.

1.4.4. 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu

5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu, 10.07.2014 tarihinde yürürlüğe girmiş olup, Kanunun 1. maddesinde büyükşehir belediyelerinin hukuki statüsünün düzenlenmesi ve hizmetlerin etkin, planlı, programlı ve düzenli bir şekilde yürütülmesinin amaçlandığı ifade edilmiştir. Aynı Kanunun "Büyükşehir Belediyesinin Görev, Yetki ve Sorumlulukları" başlıklı 7. maddesinin (e) bendinde ise, büyükşehir

[100] Halil İbrahim Aydınlı ve Adem Kaya, "Yargı Kararları Örnekleri ile Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Sorun Alanları", **Afyon Kocatepe Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi**, C.15, S. 2, 2013, s. 454.

belediyelerinin görev ve yetkileri arasında, 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 69. ve 73. maddelerinde yer alan yetkileri kullanma yetkisi de açıkça belirtilmiştir. Bu düzenleme, büyükşehir belediyelerinin kentsel dönüşümle ilgili olarak Belediye Kanunu'nda belirlenen tüm yetkileri kullanabilmelerine olanak sağlamaktadır. 5393 sayılı Belediye Kanunu, kentsel dönüşümle ilgili katılım, uygulama şartları, kamulaştırma gibi önemli hükümler içerdiğinden, bu düzenlemeler büyükşehir belediyeleri tarafından da uygulanacaktır.

Böylelikle, büyükşehir belediyeleri, kendi sınırları içerisindeki kentsel dönüşüm projelerinde yetki sahibi olurken, bu projeleri uygulama konusunda önemli sorumluluklar üstlenmektedirler. Özellikle, 5216 sayılı Kanun'un 7/3-f maddesinde yer alan "Afet riski taşıyan veya can ve mal güvenliği açısından tehlike oluşturan binaları tahliye etmek ve yıkmak" hükmü, büyükşehir belediyelerinin görevleri arasında sayılmaktadır. Bu yetki, yalnızca yapıların ortadan kaldırılmasıyla sınırlı olmayıp, aynı zamanda güvenli yaşam alanlarının oluşturulması sürecine hizmet eden önemli bir uygulama alanını da kapsamaktadır.[101] Kentsel dönüşüm sürecinde, bu tür yapıların kaldırılması, yeniden inşa faaliyetlerinin sağlıklı bir şekilde başlatılması açısından kritik öneme sahiptir.

Bununla birlikte, büyükşehir belediyeleri, mücavir alan sınırları dâhilinde kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulama, bu alanları ilan etme, projelendirme, imar ve parselasyon planlarını hazırlama, gerekli hallerde taşınmazları kamulaştırma ve yeniden yapılandırma işlemlerini yürütme yetkisiyle donatılmıştır.[102] Bu kapsamda, kentsel dönüşüm proje alanları, büyükşehir belediyesinin onayı ve ilgili planlama esasları doğrultusunda belirlenmekte; ilgili taşınmazların tahliyesi, yıkımı, yeniden inşası gibi işlemler belediye tarafından yürütülmektedir.

Tüm bu düzenlemeler ışığında, büyükşehir belediyeleri hem şehirlerin fiziki yapısını modernize etme hem de afetlere karşı daha dayanıklı ve güvenli yaşam alanları oluşturma açısından temel bir rol üstlenmektedir. Bu yetkiler doğrultusunda hayata geçirilen kentsel dönüşüm projeleri, şehirlerin sürdürülebilir kalkınması ve yaşam kalitesinin artırılması açısından stratejik bir önem taşımaktadır.

[101] Şimşek, a.g.t., s.31.
[102] Aydınlı ve Kaya, a.g.m., s.454.

2. TARLABAŞI KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİNİN ÖZELLİKLERİ

2.1. Tarlabaşı Kentsel Dönüşüm Proje Alanının Tarihçesi

Tarlabaşı semtinin tarihsel gelişimini anlatabilmek için öncelikle semtin içinde bulunduğu Beyoğlu ilçesinin ve özellikle Galata ve Pera semtlerinin geçmişi ve gelişiminden kısaca bahsedilmesi gerekmektedir. Erken dönemlerde ‘’Sykea’’ olarak adlandırılan bölge, içinde barındırdığı iki önemli tapınak nedeniyle kutsal bir alan olarak kabul edilmiştir. Günümüzdeki adı Galata olan bu bölge daha sonraları yerleşim alanı olarak kullanıma açılmış ve artan nüfus ile bölgeye girişlerin kontrol altına alınabilmesi için ‘Kastellion ton Galatau’ hisarı yaptırılmıştır.[103]

1204 yılında IV. Haçlı Seferi ile Konstantinopolis'in yağmalanması sonrası Bizans İmparatorluğu'nun ardıl devletlerinden biri olan İznik İmparatorluğu bölgeyi de kapsayacak şekilde kurulmuştur. Daha sonra bölge, İstanbul’un fethine kadar Cenevizlilere ait özerk bir alan olarak kabul edilse de Haçlı Yönetiminin varlığı süresi içinde bir dönem Venedik Kolonisi olarak gelişme göstermiştir. Bu gelişme neticesinde bölgeye Venedikliler ile Cenevizliler yerleşmeye başlamışlardır. Akabinde Bizans İmparatorluğu'nun ardıl devletlerinden biri olan İznik İmparatorluğu ile Cenevizliler arasında 1261 yılında Nymphaion Antlaşması imzalamıştır.[104] Bu antlaşma ile birlikte Cenevizliler, Bizans İmparatorluğu ile ittifak kurarak Galata’da Pera ismiyle bir koloni kurmak suretiyle bölgeye hakim olmuşlardır. Bu hâkimiyetin İstanbul’un fethine kadar olan süreç içerisinde bölgesel olarak gelişme göstermesi, Venediklilerin bölgeye yerleşmek için birçok sosyal donatı alanı ve kolonilerini emniyet altına alabilmek amacıyla Galata surlarının inşa etmeye başlamalarını beraberinde getirmiştir. Kademeli olarak hâkimiyet kurdukları bölgenin sınırlarını genişleten Cenevizliler 1349 yılında yerel kaynaklarda Büyük Burç (Megalos Purgos), Ceneviz kaynaklarında ise İsa Kulesi (Christea Turris) adıyla anılan günümüz Galata Kulesi’ni inşa etmişlerdir.[105] Pera ise fetihten önce yerleşimin bulunmadığı hatta içinde bulundurduğu bağlar nedeniyle Pera

[103] Kasımoğlu, a.g.t., s.53.
[104] Ahmet Sefa Yıldırım, ‘’XIII-XV. Yüzyıllarda Karadeniz’de Ceneviz Ticaret Kolonileri ve Ticaret’’, (Atatürk Üniversitesi Türkiyat Araştırmaları Enstitüsü Tarih Ana Bilim Dalı Orta Çağ Tarihi Bilim Dalı Doktora Tezi), Erzurum, 2022, s.10.
[105] "Beyoğlu'nun Öyküsü", **Beyoğlu'nda Bir Hoş Sada**, (Çevrimiçi) https://www.sinangenim.com/tr/medya/yayimlar-ve-bildiriler/beyoglunun-oykusu-800/

Bağları olarak anılan bir bölgeydi. Haliç limanlarının kontrol etmek amacıyla inşa edilen Galata Kulesi ile birlikte Pera gelişim göstermeye başlamıştır. Özellikle İstanbul'un fethi sonrası bölgede II. Bayezid tarafından yaptırılan ve bugün hala faaliyetlerine devam eden Galata Sarayı Mektebi (Mekteb-i Sultani) ve Galata Mevlevihanesi hem yabancı elçiliklerin hem de yerli azınlıkların, Rumların, Ermenilerin ve Yahudilerin bölgeye taşınması ile bölgenin gelişme göstermesinin önünü açmıştır.[106] Tarlabaşı bölgesindeki durağan yaşam Tanzimat Fermanı sonrası azınlıklara verilen hukuki haklar ile hareketlilik kazanmıştır. Bu gelişmeler ile birlikte Pera daha zengin insanların yaşadığı bir bölge haline gelirken Tarlabaşı ise orta-alt gelirli insanların yaşadığı bir bölge olarak gelişme göstermiştir. Bu süreçte her iki bölgede de mimarı olarak aynı çizgi üzerinde ilerlenirse de Tarlabaşı içinde bulundurduğu çevre nedeniyle daha mütevazi yapılara ev sahibi olmuştur.[107] 1870 yılında gerçekleşen Pera yangını ile bölge büyük zarar görmüştür. Bölgede sadece ahşap binaları değil aynı zamanda kâgir binaları da olumsuz etkilemiştir. Pera yangını sonrası Tarlabaşı Bulvarı özellikle çevredekiler tarafından daha çok tercih edilir hale gelmiştir. Ayrıca Tarlabaşını da kapsayan yenileme ve şehirleşme hareketi başlatılmış, özellikle geniş meydanlar ve caddeler temelinde gelişen ''Yeni Şehir'' projesi oluşturulmuştur.[108] Yeni Şehirleşme hareketi bölgede daha önceleri tercih edilen bahçeli, ahşap, müstakil binalar terk edilerek nüfusun artışı ve bölgede gerçekleşen yangın nedeniyle kâgir dört-beş katlı apartmanlar benimsenmiştir.[109]

Bölge, Cumhuriyet'in ilanına kadar geçen süre boyunca hem yapı faaliyeti, hem nüfus yoğunluğu bakımından gelişmeye devam etmiştir. Fakat Cumhuriyet'in ilan edilmesi ve başkentin Ankara olarak değiştirilmesi bölgenin en eski yerleşimcileri olan elçiliklerin taşınmasına ayrıca yabancı şirketlerin Lozan Antlaşması ile imtiyazlarını kaybetmesi de tacirlerin İstanbul ve özellikle Beyoğlu'nu terk etmelerine neden olmuştur. Bu nedenle bölge eski canlı, dışa dönük hayatına ara vermek mecburiyetinde kalmıştır.[110]

---

[106] Ceren Balcan, ''Kentsel Yenileme ve İki Şehir Hikâyesi: Tarlabaşı, Süleymaniye'', (Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı Yüksek Lisans Tezi), İstanbul, 2012, s.46.

[107] Gökhan Yiğit, "Kentsel Yenileme ve İstanbul: Tarlabaşı Örneği.", (Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Kamu Hukuku Anabilim Dalı Yüksek Lisans Tezi), İstanbul, 2011, s.92.

[108] Hande Akarca ve Rıfat Doğan, **Tarlabaşı Bir Kent Mücadelesi**, TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi, 2018, s. 18.

[109] K. Kutgün Eyüpgiller, Zeynep. Eres (der), **Mimari ve Kentsel Koruma**, Prof. Dr. Nur Akın'a Armağan, Istanbul: YEM Yayınları, 2013, s.117.

[110] Asuman Türkün (der.), **Mülk, mahal, insan İstanbul'da Kentsel Dönüşüm**, İstanbul: İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları, 2013, s.275.

Bu sürece Mübadele, dünya genelinde varlık gösteren 1929 Ekonomik Krizi, Varlık Vergisi ve II.Dünya Savaşı eşlik etmiştir. Mübadele sonrası yabancı nüfustaki azalma Varlık Vergisi sonrası mallarını elden çıkararak ülkeyi terk eden yabancılar ile 1955 tarihinde gerçekleşen 6-7 Eylül olayları ve 1964 yılında ülkede yaşayan Yunanistan vatandaşlarının ülkelerine gönderilmeleri ile devam etmiştir. Bu süreçte Beyoğlu'nda yabancılar bölgeyi terk etmesinin yanında Müslümanların bölgeyi tercih etmeleri sebebiyle toplumsal yapıda değişiklik ve bölgede farklılaşma meydana gelmeye başlamıştır.[111] Her ne kadar İstiklal Caddesi Cumhuriyetin ilanı ile birlikle Cumhuriyetin simgesi haline getirilmiş olsa da 1960'lı yıllardan itibaren geçmişte oluşan gelişmelerin etkisi ile prestijini yitirdiği ifade edilmiştir. Özellikle bölgenin öne çıktığı eğlence mekânları şekil değiştirmiş, üst gelir gruplarına hitap eden alışveriş mekânlarının merkezi Şişli-Nişantaşı merkezine kaymıştır.[112] Bölge üst gelir grubuna sahip insanları kaybetmesi, semtte yaşayan Musevilerin İsrail'e ve semtin çoğunluğunu oluşturan Rumların da Yunanistan'a gitmeleri semtin iyice köhneleşmesine sebep olmuştur.[113] Bakımsız kalan semt aynı zamanda özveri gösterilmediği için yanlış müdahalelere maruz kalmıştır. Çehresi tamamen değişen semt iyice yoksullaşarak kentsel çöküş dönemine girmiştir. 1980'lerde bu çöküşü sonlandırmak ve bölgeye kaybettiği eski ruhu kazandırabilmek adına canlandırma çabaları gündeme getirilmiştir. Bu canlandırma çabalarından en çok dikkat çekeni İstiklal Caddesi'nin yayalaştırılması ve tramvayın yeniden kullanıma açılmasıdır. Meşhur pastaneler ve sinemalar tekrar açılarak eski bakımsız binalar restorasyona sokularak semte kazandırılmaya çalışılmıştır.

1980'li yıllarda semtin yeniden canlandırılması amacıyla geçirdiği imar uygulamalarından en ses getireni ve en çok eleştirileni şüphesiz dönemin İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanı Bedrettin Dalan tarafından gerçekleştirilen Tarlabaşı Bulvarının genişletilmesi ve semtin rehabilite edilmesi projesidir. Dalan'a göre bu projenin gerçekleştirilme nedenlerinin başında semtin başa çıkılamaz hale gelen trafiğine bir çözüm bulmak, bölgedeki uyuşturucu ve fuhuş pazarının önünün kesmek, semtin kaybettiği ihtişamını yeniden kazandırmak ve böylelikle semti ''kenar mahalle''

[111] Gülbanu Yılmaz, ''Tarihi Kent Mekânlarını Kullanıcısıyla Birlikte Korumak: Yenikapı Yalı Mahallesi Örneği'', (Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı Yüksek Lisans Tezi), İstanbul, 2020, s.74.
[112] Türkün, a.g.e., s.276.
[113] 21.05.2009 tasdik tarihli, 1/5000 ölçekli "Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Plan Raporu", s.1. (Adı geçen rapor, İBB, Şehir Planlama Müdürlüğü tarafından hazırlanmıştır)

sıfatından kurtarmak gösteriliyordu. Her ne kadar projenin dayandığı amaçlar çok gerekli olsa da projenin uygulama yöntemleri çok büyük eleştirilere maruz kalmıştır. Projenin en büyük eleştirilerinden biri bulvarın genişletilmesi esnasında 167'si tescilli olan 368 binanın yıkılmasıdır. Bu eleştirilerin oluşturduğu tartışmaların bir tarafı modernleşmeyi savunanlar diğer tarafı ise korumayı savunanlar olarak nitelendirilmektedir. Dalan'a göre tarihi yapılar eğer kalkınmaya engel olacaksa bunun karşısında olunmalıdır. Ayrıca Tarlabaşı'nda yıkımına karar verilen binaların tarihi eser sayılamayacağını, mevcut binaların birçoğunun yıkılmaya yüz tutmuş, atıl bir vaziyette beklediğini beyan etmiştir.[114] Mevcut binaların korunması gerektiğini savunan taraf ise bu yapıların semtin geçmişi olduğunu, semti eski ihtişamına kavuşturmak için tarihinden, düzeninden, ruhundan koparmamak gerektiğini beyan etmektedir. Bunun yanında getirilen ikinci büyük eleştiri, bulvarın açılmasıyla birlikte Tarlabaşı'nın Beyoğlu ile bağının kopması ve projenin amacının aksine daha içine kapanık hale gelmesidir. O dönemlerde Tarlabaşı trafiğine maruz kalmış birçok kişi caddenin genişletilmesinin şehrin trafiğine olumlu anlamda büyük bir etki kattığını beyan etmektedirler. Fakat bulvarın açılması semti Beyoğlu'nun kalbi sayılabilecek bölgelerinden uzaklaştırdığı için ve semtin tarihini anlatan binaların eleme yöntemi yapılmadan boylu boyunca yıkılması da semtin ruhunu, tarihi kaybetmesine yol açtığı için semtin sosyal ve fiziksel çöküşüne hız kazandırdığı ifade edilmiştir.[115]

İlçenin daha fazla yıkıma maruz kalmaması, en azında mevcutta kalan yapıların bir bütün halinde yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılması amacıyla İstanbul I Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu 07.07.1993 tarihinde 4720 sayılı kararı ile Tarlabaşı semtini de içine alan bölgeyi Kentsel Sit Alanı ilan etmiştir.[116] Beyoğlu'nun Kentsel Sit Alanı İlanı sonrasında Nazım ve Uygulama imar planlarının yerel yönetimlerce hazırlanışına kadarki süreç içerisinde bölgede İstanbul I Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 29.09.1993 tarihli ve 4954 sayılı kararıyla geçici yapılaşma koşulları belirlenmiştir.

[114] Çağlar Keyder, **İstanbul Küresel ile Yerel Arasında**, Metis Yayınları, 2009, s.48.
[115] Balcan, a.g.t., s.70.
[116] Özge Erdoğan, ''Neoliberal Kent Politikaları ve Tarlabaşı'nda Kentsel Yenileme'', (Yıldız Teknik Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Siyaset Bilimi ve Uluslararası İlişkiler Anabilim Dalı Yüksek Lisans Programı Yüksek Lisans Tezi), İstanbul, 2009, s.91.

Tarlabaşı semtini içine alan bölgenin sit alanı ilan edilmesi ile birlikte bölgede imara dayalı eylemlerin gerçekleştirilememesi ve hatta mevcut binalar üzerinde gerekli bakım ve onarımın çalışmalarının dahi yapılmasının güçleşmesi nedeniyle semt çöküntü bölgesi olarak yoksulluğa terk edilmiştir. Daha sonra Koruma altına alınan bölge 5366 sayılı kanuna dayanılarak 20.02.2006 tarihinde 2006/10172 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile İstanbul'da ilk yenileme alanı olarak ilan edilmiştir. Tarlabaşı 1.Etap Yenileme Alanı, yaklaşık 20.000 m^2'lik bir alan üzerinde bulunan 360, 361, 362, 363, 385, 386, 387, 593, 594 numaralı 9 yapı adasını içine almaktadır. Yenileme projesi, alanda bulunan 210'u tescilli sivil mimarlık örneği olarak kabul edilen 278 binanın, sokakların ve altyapıların yenilenmesini kapsamaktadır.[117]

Yenileme alanı ilanı sonrası 16.03.2007 tarihinde Beyoğlu Belediyesi tarafından ihale gerçekleştirilmiş, maliklere en yüksek alanı teklif eden Gap İnşaat ihaleyi kazanmış ve Beyoğlu Belediyesi ihaleyi kazanan özel hukuk tüzel kişisi ile 04/04/2007 tarihinde alanın yenilenmesi için sözleşme imzalamıştır.[118] İhalenin sonuçlanması sonrasında Tarlabaşı yenileme alanına ilişkin avan projeler hazırlanarak Kültür ve Turizm Bakanlığına bağlı İstanbul Yenileme Alanları Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'na sulunmuş ve avan projeler 30.11.2007 tarihinde kurul tarafından oy çokluğu ile onaylanmıştır. Avan projenin onaylanması sonrasında hazırlanan ruhsat projesi Beyoğlu Belediye Meclisi'nde 11.01.2008 tarih ve 28 sayılı karar ile oy birliğiyle onaylanmıştır. Projenin şekillenmesi ile birlikte 5366 sayılı Kanun'un 4.maddesinde bulunan *'...Yenileme alanlarında bulunan yapıların boşaltılması, yıkımı ve kamulaştırılmasında anlaşma yolu esastır. Anlaşma sağlanamayan hallerde gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan taşınmazlar ilgili il özel idaresi ve belediye tarafından kamulaştırılabilir...'* ifadesi ışığında bölgede yaşayan maliklerle 18 Şubat 2008 tarihinden itibaren Tarlabaşı'ndaki Beyoğlu Belediye Başkanlığı Yenileme ve Uygulama Birimi binasında bire bir görüşmelere başlanmıştır.[119] Görüşmeler sonucunda maliklerin çoğunluğu ile anlaşma sağlanmış, anlaşma sağlanamayan taşınmazlar için kamulaştırma yöntemine başvurulmuştur. Tüm bu gelişmeler sonucunda

[117] Üstün, a.g.e., s.195.
[118] Melikşah Yasin ve Cenk Şahin, a.g.e.,s.325.
[119] "50 soruda Tarlabaşı Yenileme Projesi" https://mimdap.org/mimarlik-gundemi/50-soruda-tarlabathy-yenileme-projesi/ (Çevrimiçi)

Eylül 2008'de binalar boşaltılmaya başlanmış ve 2010 yılı itibariyle bölgede yıkımların gerçekleştirilmesiyle birlikte projenin inşasına başlanmıştır.

Bu süreçte aynı zamanda bölgenin üst ölçekli 1/5000 Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı(KANİP) 21.05.2009 tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onaylanmış ve KANİP doğrultusunda Beyoğlu Belediyesince hazırlanan 1/1000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı (KAUİP) 21.12.2010 tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı tarafından onaylanarak 13.01.2011 tarihinde Beyoğlu Belediyesi tarafından askıya çıkartılmıştır.[120]

Yenileme kararının alınması, planların tamamlanması ile kentsel yenileme çalışmaları devam ederken aynı zamanda hukuki süreç de devam etmiştir. Son olarak 2017 yılında İdare Mahkemesinin tamamını iptal ettiği 'Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'' Danıştay tarafından kısmi bozma kararı verildi. 2024 yılı itibari planların iptal edilen kısımları için İstanbul Büyükşehir Belediyesince çalışmaların devam ettiği söylenmektedir.

2.2. Tarlabaşı Kentsel Dönüşüm Projesinin Konumu

Tarlabaşı İstanbul'un en eski yerleşim yerlerinden biri olmakla birlikte aynı zamanda şehrin en önemli kültür, turizm ve sanat merkezlerinden de biri olan Beyoğlu ilçesine bağlı bir semttir. Tarlabaşı, etrafında bulunan köprüler ile bir taraftan Tarihi Yarımadaya diğer taraftan da Taksim, Harbiye, Nişantaşı gibi birçok semte bağlanmaktadır. Beyoğlu ilçesinin kuzeyden Şişli, doğudan Beşiktaş, güneyden Fatih ve batıdan Eyüp ilçeleri ile çevrelenmiş olması Tarlabaşı semtinin birçok noktaya açılan merkezi konumunun en büyük nedenlerinden biridir.[121]

Tarlabaşı semti, hem hiç uyumayan sokakları ile devamlı hareket halinde olan Taksim Meydanına yakın olması hem çok köklü geçmişi ile bu zamana kadar birçok etnik gruba ev sahipliği yapmış ve hala yapmaya devam ediyor olması sebebiyle içinde bulunduğu Beyoğlu ilçesinin her anlamda merkezinde sayılabilecek bir konuma sahiptir.[122] Semt, kuzeyden Dolapdere Caddesi, güneyden Tarlabaşı Bulvarı batıdan Ömer Hayyam Caddesi ve Kasımpaşa semti, doğudan ise Talimhane ile sınırlanmaktadır.

[120] Soyarat, a.g.t., s.118.
[121] İBB Beyoğlu 1/5000 İmar Plan Raporu, s. 21.
[122] Yiğit, a.g.t., s.91.

Semt, Tarlabaşı Bulvarının her iki tarafında bulunan Hüseyin Ağa, Sururi, Kamer Hatun, Kalyoncu Kulluğu, Bostan, Bülbül, Şehit Muhtar ve Çukur Mahallelerinden oluşmaktadır.[123]

Beyoğlu ilçesi tarihi geçmişi ve içinde barındırdığı kültür çeşitliliği nedeniyle birçok tarihi yapıya ev sahipliği yapmaktadır. Bu sebeple İstanbul I Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 07.07.1993 tarihli 4720 sayılı kararıyla ilçenin %39'u ''Beyoğlu Kentsel Sit Alanı'' ilan edilmiştir. Bu süreçte varlığını sürdüren 2863 Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'na ek olarak 05.07.2005 tarihinde 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun yürürlüğe girmiştir. Bu yasanın yürürlüğe girmesi ile birlikte 20.02.2006 tarihinde 10172 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile 21 yapı adasını kapsayan altı alt bölge İstanbul'da ilan edilen ilk yenileme alanları olmuştur.[124] Bu bölgelerden ilk projelendirilen ve araştırmamızın da konusunu oluşturan ''Tarlabaşı 1.Etap Yenileme Alanı'' Şehit Muhtar, Çukur ve Bülbül Mahallelerinin sınırları içinde bulunan 9 yapı adasını kapsamaktadır.[125]

2.3. Tarlabaşı Kentsel Dönüşüm Proje Alanının Sosyal Yapısı

Proje alanının sosyal yapısını bilmek, o bölgede gerçekleştirilen dönüşümün hem yapısal hem de hukuki anlamda daha etraflı incelenmesine ve değerlendirilmesine yardımcı olmaktadır. Araştırmalarda genellikle proje alanının sosyal yapısı incelenirken üç farklı kaynaktan alınan bilgilerin harmanlandığı görülmektedir. Bu kaynaklar; yerel yönetimin yani Beyoğlu Belediyesi'nin, Tarlabaşı Toplum Merkezi'nin ve bölgede yaşayanlar tarafından kurulan Tarlabaşı Mülk Sahipleri ve Kiracıları Koruma Derneği'nin hazırladığı raporlardır.[126]

Bölge, tarihinden de anlaşılacağı üzere şehrin mozaiğini hep içinde barındıran bir yapıya sahiptir. Özellikle yabancı azınlıkların bölgeyi terk etmeleri ile birlikte başlayan çöküş sonrası semt, içine kapanmış, şehrin merkezinde cazibesini yitirmiş ve düşük kira olanakları sunan bir bölge halini almıştır. Gelişen olaylara rağmen semtin yerlisi olmaya devam edenlerin yanına özellikle 1990'lı yıllar ile birlikte Doğu ve Güneydoğu Anadolu

[123] a.g.t. s.90.
[124] Hande Akarca ve Rıfat Doğan, a.g.e., s.204.
[125] Kasımoğlu, a.g.t., s.51.
[126] Melikşah Yasin ve Cenk Şahin, a.g.e., s. 316.

bölgelerinden birçok aile göç etmiştir. Bu sebeple proje alanının etnik yapı bakımından çok çeşitli olduğu söylenebilir. Azınlık olarak kalan Rumlar, Ermenilerin yanında aynı zamanda Roman ve Kürt kökenli vatandaşlar da ikamet etmektedir. Ayrıca 2011 yılında Suriye'de başlayan savaş sonrası Türkiye'ye göç eden Araplarında bir kısmının bölgeye yerleştiği bilinmektedir.

Proje alanındaki sosyal yapıyı oluşturan kişiler, Proje alanında yaşayan mülk sahipleri, proje alanında yaşamayan mülk sahipleri, kiracılar ve kira ödemeden yaşayanlar olarak sınıflandırılabilir.[127] Bölgede ikamet edenlerin yaklaşık %75'i kiracı, %20'si mülk sahibi, %5'i ise kira ödemeden oturanlardan oluşmaktadır. Ayrıca proje alanında yaşayanların büyük bir bölümü, iç göç ile bölgeye taşınmış, imalata ve üretime dayalı işyerlerinde ya da serbest işlerde çalışan, sosyal güvenceden yoksun kişilerdir. Yaşayanların, %92'si, kalifiye olmayan işlerde çalışmaktadırlar. Bu yüzdede en büyük oranını %29 ile hizmet sektöründe çalışanlar ve %18 ile serbest olarak çalışanlar oluşturmaktadır. Herhangi bir işte çalışmadığını belirtenlerin oranı ise %11,5'tir.[128] Bunun yanında bölgede yaşayanların %66'ının sosyal güvencesi bulunmamaktadır.[129] 2006 yılında Tarlabaşı Toplum Merkezi'nin bölge hakkında yaptığı araştırmaya ait ara raporda bölgede yaşayanların üçte biri ile yarısı arasındakilerin yeşil kart sahibi olduğunu belirtmiştir.[130] Son olarak bölgenin sosyal yapısı ile değinilmesi gereken nokta bölgede yaşayanların suç potansiyelidir. Bölgedeki yoksulluk seviyesinin ileri düzeylerde olması, proje alanını; suç oranının ve bunun yanında suç potansiyelinin de yüksek olduğu bir bölge haline getirmiştir. Bu sebeplerle bölge güvenlik problemlerinin yaşandığı ve sosyal olarak dışlanmış grupların yer edindiği bir yerleşim yeri haline gelmiştir.[131]

[127] Melikşah Yasin ve Cenk Şahin a.g.e., s. 315.
[128] A.Faruk Göksu, Tarlabaşı Stratejik Sosyal Plan Taslağı (SSP), s.22.
[129] Asu Aksoy, Tarlabaşı Yenileme Projesi: Küresel İstanbul'un Yeni Kent Siyaseti, Voyvoda Caddesi Toplantıları, 2008-2009, s.11 (Çevrimiçi) https://archives.saltresearch.org/bitstream/123456789/165139/1/ECOBARCE164.pdf (Erişim Tarihi:01.09.2024)
[130] Bahar Şahin ve Basri Çağlayan, Tarlabaşı Toplum Merkezi Alan Araştırması Ara Rapor, s.2 (Çevrimiçi) https://www.tarlabasi.org/docs/raporlar/ttm-alan-arastirmasi-2006.pdf (Erişim Tarihi: 02.09.2024)
[131] A.Faruk Göksu, Tarlabaşı Stratejik Sosyal Plan Taslağı (SSP), s.62.

2.4. Tarlabaşı Kentsel Dönüşüm Projesinin Sebepleri ve Amacı

2.4.1. Tarlabaşı Kentsel Dönüşüm Projesinin Sebepleri

Kentsel dönüşüm, birçok farklı sebebin varlığı ile gündeme gelmektedir. Kentsel dönüşümü gerekli kılan sebeplerin başında kuşkusuz nüfus artışı ve şehirlerin aldığı büyük göçler gelmektedir. Nüfusun hızlı bir şekilde artması ve özellikle taşradan şehir merkezlerine yapılan orantısız göç sebebiyle kentlerde konutlara, kamusal mekânlara ve sosyal donatı alanlarına duyulan ihtiyacı arttırmaktadır. Nüfusun artması ile aynı zamanda altyapıdaki yetersizlik gün yüzüne çıkmakta ve ulaşımda kullanılan araçların artışı yeni yollara olan ihtiyacı arttırmaktadır. Bu durumun sonucunda, kentlerden en iyi şekilde faydalanabilmek için şehirlerde bulunan arazilerin yüzölçümün yetersizliği sebebiyle kentleşme dikey olarak yaygınlaşmaktadır. Günümüzde kentler, arazilerin ada/parsel olarak bölünüşünden sonra kat mülkiyeti kurularak daha da küçük parçaların birleşimini oluşturan apartmanların bir araya gelmesi ile oluşmaktadır. Kişilerin apartmanlarda, toprakta uzak yaşamaları ruhları hırçınlaştırarak öz benliklerini kaybetmelerine sebep olduğu, bu durumun da kentlerin ruhsuzlaşarak tipikleşmeleri sonucunu beraberinde getirdiği ifade edilmektedir. [132]

Kentsel dönüşümü gerektiren sebeplerden bir diğer önemli olan ise; kentlerde var olan yapıların, yıpranması, artık ihtiyaçlara cevap vermiyor oluşları, oluşan bir afet sonucu zarar görmeleri veya oluşabilecek afetlere karşı önlem alınması gerekliliği sebebiyle dönüştürülmesidir. Bu durum günümüzde, ülkemiz açısından kentsel dönüşümün dayandırıldığı başlıca sebeptir.[133]

İstanbul birçok farklı medeniyete ev sahipliği yapmış olması nedeniyle çok farklı kültürlere ait eserleri içinde barındırmaktadır. Bu eserler devlet tarafından restore edilmekte ve ilgilenilmektedir. Fakat daha küçük çaplı, mahalle aralarında kalmış tescilli yapıların birçoğu tarihi eser konumunda oldukları için yıkılıp yeniden yapılamamakla birlikte restorasyonun çok maliyetli olması, prosedürlerinin çok fazla ve bunaltıcı olması nedeniyle atıl bir vaziyette kaderlerine terk edilmektedirler. Bölgede bulunan tarihi ve

[132] Mehmet Saner, '' Ankara'da Eski Sanayi Bölgesinin Dönüşümü ve Politik Aktörler'', **TMMOB Şehir Plancıları Odası- Kentsel Dönüşüm Sempozyum,** Yıldız Teknik Üniversitesi Oditoryumu, İstanbul, 11-13 Haziran 2003, s.373.

[133] Fatma Neval Genç, "Türkiye'de Kentsel Dönüşüm: Mevzuat ve Uygulamaların Genel Görünümü", **Yönetim ve Ekonomi**, C.15, S.1, s.127.

kültürel yapıların kullanılamaması bölgenin hem altyapı hem de fiziki olarak yenilenememesine sebebiyet vermekte bu nedenle de bölgeler çöküntü olarak kalarak köhneleşmeye mahkum bir şekilde zamana karşı direnmektedirler. Bu durumun giderilebilmesi, çöküntü bölgelere bir son verilerek köhneleşmenin önüne geçilmesi ve tarih kokan semtlerin tekrar şehre kazandırılarak gelecek nesillere aktarılabilmesi amacıyla bir kentsel dönüşüm uygulamasına ihtiyaç duyulmuştur.[134] Bu nedenle 21/07/1983 tarihinde 2863 Sayılı ''*Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu''* kabul edilmiştir. 2004 yılında ise ilgili kanunun yetersizliği sebebiyle geliştirilmesi ve amacına uygun hale getirilmesi hedeflenerek 5226 Sayılı '*Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ile Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun*'' kabul edilmiştir. Tüm bu gelişmeler sonrasında uygulamada hala devam eden tıkanıklıklar giderilememiş ve bu sebeple 2005 yılında 5366 Sayılı *'Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun'* kabul edilerek yürürlüğe konulmuştur.

Tarihi bölgelerde, bünyelerinde bulundurdukları tescilli yapılar nedeniyle gelişme ve iyileştirmenin yavaş ve yetersiz işlendiği söylenebilir. Tescilli yapılarla çevrili alanların dokularını kaybetmeden topluma tekrar kazandırılabilmeleri amacıyla yürürlüğe konulan 5366 sayılı kanunun uygulanmasının birkaç temel sebebi bulunmaktadır. Bunlar; riskli yapıların varlığı, kamu hizmetlerinin iyileştirilememesi ve kent dokusunun bozulması olarak sıralanabilir.

Tarlabaşı semti birçok farklı kültüre ev sahipliği yapmış sokaklarında birçok tescilli eser barındıran fakat göçler ve yanlış kentsel müdahaleler ile eski ruhunu kaybetmiş bir bölge olarak ifade edilmektedir. 1993 yılında Tarlabaşı bölgesini de içinde bulunduğu bir alanın ''Beyoğlu Kentsel Sit Alanı'' ilan edilmesi ile birlikte semtin daha fazla yanlış müdahaleye maruz kalmasının önüne geçilmesi amaçlanmıştır.[135] Tarlabaşı

[134] Kaplan, a.g.m., s.279.
[135] İBB Beyoğlu 1/5000 İmar Plan Raporu, s.2-14.
"Şişli ve Beyoğlu, Piyalepaşa Bulvarı-Dolapdere Caddesi ve Çevresine ait 1/5000 Ölçekli planda çizilen sınır içinde kalan alanın Beyoğlu İlçesi Kentsel Sit Alanın bir parçası olarak belirlenmesine ve bu bağlamda, Bahriye Caddesinden Haliç kıyısına, kıyıyı izleyerek Atatürk Köprüsü ve Tersane Caddesinden Karaköy sahiline, kıyıyı izleyerek ve Dolmabahçe Cami'sini içine alarak, İnönü Caddesinden Asker Ocağı Caddesine devam eden ve Yedikuyular Caddesi, Abdulhakhamit Caddesi, Taksim Caddesi, Yenikafa Sokak, Leman Sokak, Dereotu Sokak, Serdar Ömer Paşa Caddesi, Dilbaz Sokak, Tevfik Efendi Sokak, Ömer Hayam Caddesi, Tahta Fırını Sokağı izleyerek Bahriye Caddesine uzanan sınırlar içinde kalan alanın Kentsel Sit olarak ilan edilmesine, bu alanın tümüne ilişkin hazırlanacak "Koruma Amaçlı İmar Planı'nın"

semtinin kaybettiği ihtişamını tekrar kazabilmesi, köhneleşmiş sokaklarını tekrar canlandırılabilmesi yani her anlamda İstanbul'un merkezinde daha yaşanabilir bir semt olabilmesi için sit alanı olarak ilan edilen bölgede geniş çaplı kentsel dönüşüm projesinin, semtin içinde barındırdığı çok sayıda tescilli eserin varlığı nedeniyle 5366 sayılı Yıprana Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun kapsamında uygulanmasına karar verilmiştir.[136] Bu kapsamda Tarlabaşı kentsel dönüşüm projesinin uygulanma sebepleri 5366 sayılı kanunun yayımlanma ve uygulanma sebepleri ile benzerlik göstermektedir.

Tarlabaşı kentsel dönüşüm projesinin sebeplerinin en başında riskli yapıların varlığı gelmektedir. Tarlabaşı bölgesindeki birçok yapı, deprem riski, yapısal bozulmalar veya sağlık ve güvenlik açısından risk oluşturacak durumlarla karşı karşıya kalmıştır. Kentsel dönüşüm projesi, bu riskli yapıları güvenli ve sağlam yapılarla değiştirerek yaşam kalitesini artırmayı hedeflemiştir.

Projenin gerçekleştirilme sebeplerinin ikincisi altyapı eksiklikleridir. Tarlabaşı bölgesinde altyapı sistemlerindeki eksiklikler ve yetersizlikler, su, kanalizasyon, elektrik gibi temel hizmetlerin sağlanmasını engellemektedir. Kentsel dönüşüm projesi, altyapıyı güçlendirerek ve geliştirerek bölgedeki yaşam koşullarını iyileştirmeyi amaçlar.

Projenin gerçekleştirilme sebeplerinden üçüncüsü kentsel bozulma olarak adlandırılabilir. Tarlabaşı bölgesi bünyesinde küçük parsellerden oluşan ve güncel ihtiyaçlara cevap veremeyen yapı stokuna sahiptir. Bu yapılar zamanla bozulmuş ve bakımsız hale gelmiştir.[137] Çürümüş ve yıkılmaya yüz tutmuş yapılar hem estetik açısından hem de sağlıklı bir çevrenin oluşamaması nedeniyle birçok sorunu beraberinde getirmektedir. Kentsel dönüşüm, bu bozulmuş yapıları restore ederek ve yenilerini inşa ederek bölgenin yeniden canlanmasını hedefler. Projenin gerçekleştirilme sebeplerinin sonuncusu olarak da bölgede bulunan sosyal ve ekonomik sorunlar gösterilebilir. Tarlabaşı, sosyal ve ekonomik sorunlarla mücadele eden bir bölgedir. Yoksulluk, işsizlik,

Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kuruluna iletilmesine, planlar kurula iletilinceye kadar Geçici Yapılaşma Koşullarına göre uygulama yapılmasına,..." kararı alınmıştır.

[136] Melikşah Yasin ve Cenk Şahin , a.g.e., s.317.

[137] a.g.e., s.318.

sosyal dışlanma gibi sorunlar bölgedeki yaşam koşullarını olumsuz etkilemektedir.[138] Bu sebeple Tarlabaşı bölgesi, kentsel dönüşüm politikalarının uygulanması gereken bir alan olarak belirlenmiştir. Uygulanacak kentsel dönüşüm projesi, bölgedeki sosyal ve ekonomik sorunları çözmek, yerleşim alanlarını iyileştirmek ve yerel ekonomiyi canlandırmak için çözüm önerileri içermektedir.

Tarlabaşı kentsel dönüşüm projesinin gerçekleştirilme sebepleri yukarıda kısaca bahsedildiği üzere, riskli yapıların yenilenmesi, altyapı eksikliklerinin giderilmesi, kentsel bozulmanın önlenmesi, sosyal ve ekonomik sorunların çözülmesi gibi faktörlerden kaynaklanmaktadır. Bu proje, bölgenin yaşam kalitesini artırarak sürdürülebilir bir kentsel gelişim sağlamayı hedeflediğini söylemek mümkündür. Bölgenin dönüşümü, şehir planlamaları ve bölgesel kalkınma stratejileri ile uyumlu bir şekilde gerçekleştirilmesi gerektiği kabul edilmiştir. Fakat projenin uygulanması esnasında karşılaştığı en büyük eleştirilerden biri uyumlu bir dönüşüm hedeflenen projenin, yüklenici şirket tarafından sadece kar amacı güdülerek gerçekleştirildiği iddiasıdır.[139]

2.4.2. Tarlabaşı Kentsel Dönüşüm Projesinin Amacı

Kentsel dönüşüm uygulamaları sonucunda amaçlanan temel gayelerin başında kentlerin problemli alanlarının sosyo-kültürel ve ekonomik anlamda yeniden düzenlenmesi ve bireylere zamansal gelişmeler ışığında sağlıklı ve yaşanabilir bir çevre sunulmasıdır. [140] Şehirlerde oluşan düzensiz yapılaşma ve beraberinde getirdiği gecekondulaşma ile ruhlarını ve kimlikleri kaybeden kentlerin devamlılığı baltalanmaktadır. Bu sebeple kentsel dönüşüm ile plansız, düzensiz yerleşmenin önüne geçmek, şehirlere kimliklerini ve toplumsal değerlerini tekrar kazandırmak amaçlanmaktadır.

Kentsel dönüşüm uygulamaları için bahsettiğimiz tüm bu amaçların yanında Tarlabaşı kentsel dönüşüm projesi, dayandığı 5366 sayılı kanunun adından da anlaşılacağı üzere amaçladığı en önemli noktanın bölgesinde bulunan tarihi ve kültürel

[138] Melis Göker, ‘’Tarlabaşı Bölgesinin Kamusal Mekan Açısından Değerlendirilmesi: Tarlabaşı Yenileme Projesi Öncesi ve Sonrası’’, (Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Mimarlık Anabilim Dalı Yüksek Lisans Tezi), İstanbul, 2014, s.48.
[139] Yiğit, a.g.t., s.122.
[140] Selami Demirkol ve Zuhal Bereket Baş, ‘’Kentsel Dönüşümün, 6306 Sayılı Yasa Kapsamında Hak ve Özgürlükler Açısından Ele Alınması’’, **TBB Dergisi**, S.108, 2013, s.41.

yapıları tekrar yaşatmak olduğunu ifade edilebilir. 5366 Sayılı Kanun'un 1.maddesi amaç ve kapsam başlığı altında kanunun amacını belirlemiştir. Kanuna göre; ''*Bu Kanunun amacı, büyükşehir belediyeleri, büyükşehir belediyeleri sınırları içindeki ilçe ve ilk kademe belediyeleri, il, ilçe belediyeleri ve nüfusu 50.000'in üzerindeki belediyelerce ve bu belediyelerin yetki alanı dışında il özel idarelerince, yıpranan ve özelliğini kaybetmeye yüz tutmuş; kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurullarınca sit alanı olarak tescil ve ilan edilen bölgeler ile bu bölgelere ait koruma alanlarının, bölgenin gelişimine uygun olarak yeniden inşa ve restore edilerek, bu bölgelerde konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturulması, tabiî afet risklerine karşı tedbirler alınması, tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılmasıdır.''*[141]

Kanun metninden de anlaşılacağı üzere kanunun amacı, daha önce sit alanı olarak ilan edilen tarihi ve kültürel varlıkların bulunduğu bölgeleri korumanın yanında bu bölgeleri yeniden inşa etmek ve yeni sosyal donatı alanları oluşturmaktır. Bu kanun çerçevesinde büyükşehir olan illerde büyükşehir belediyeleri veya ilçe belediyeleri ile büyükşehir olmayan diğer illerde il özel idareleri veya ilçe belediyeleri tarafından projenin uygulanmasına karar verilir. Bu karar ile birlikte bölge restorasyon ya da yeniden inşa yöntemleri kullanılarak tekrar topluma kazandırılır. Bu projenin uygulanması ile birlikte bölgedeki tarihi ve kültürel varlıkların korunması ve kullanılmasının yanında sadece konut değil aynı zamanda ticaret, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturulması, bölgenin oluşabilecek afetlere karşı korunması ve riskli yapılardan arındırılması hedeflenmiştir.[142]

5366 sayılı Kanunun kentsel dönüşümde hedeflediği amaçlar doğrultusunda Tarlabaşı kentsel dönüşüm projesinin de benzer amaçlar ortaya konularak düşünüldüğü söylenebilir. Tarlabaşı kentsel dönüşüm projesindeki teorideki en büyük amaçlardan biri Tarlabaşı' nın yenilenmesidir. Bölgenin yenilenmesi ile birlikte semtin çöküşünün engellenmesi, köhneleşmiş sokaklarının topluma tekrar kazandırılması ve daha yaşanabilir, güvenli, semt ile bütünleşen, turizme katkı sağlayabilecek bir yer haline getirilmesi hedeflenmiştir.[143]

[141] RG.T: 05.07.2005, S.25886.
[142] Kaplan, a.g.m., s.282.
[143] Melikşah Yasin ve Cenk Şahin, a.g.e., s.318.

İhtiyacı olduğu düşünülen bir alanda kentsel dönüşümün yapılmasına karar verildikten sonraki en önemli aşamalardan biri de hangi yöntem veya yöntemler uygulanarak projenin gerçekleştirileceğidir. Burada projenin fiziki konumunun yanında bulunduğu sosyal ve ekonomik durum da göz önüne alınarak uygulanılacak yöntem belirlenmelidir. Seçilecek yöntem, alanda gerçekleştirilmek istenen değişim, dönüşüm ve korumanın bir yansıması olmalı ve alan için hedeflenen dönüşüm amacına hizmet etmelidir.[144] Kentlere, sistematik bir düzen içerisinde kaybettikleri işlevlerini yeniden kazandırmak veya var olan çehrelerini değiştirmek olarak adlandırdığımız kentsel dönüşüm farklı yöntemler ile uygulanabilmektedir.

Kentsel dönüşüm, kentsel yenileme, yeniden oluşum, yeniden canlandırma, sağlıklaştırma, imar-ıslah, soylulaştırma, eski hale getirme, koruma gibi yöntemler ile yapılmaktadır. Bu yöntemler tek başına uygulanabileceği gibi birkaçı birlikte de uygulanabilmektedir. Bu yöntemlerin belirlenmesi ile kentsel dönüşüm bölgesinden nasıl bir beklenti içinde olunduğu anlaşılmakta ve uygulamanın ne şeklide yapılacağı belirlenmektedir.

Tarlabaşı kentsel dönüşüm projesinde kentsel dönüşüm yöntemlerinden en radikal olan kentsel yenileme yöntemine başvurulmuştur. Kentsel yenileme, var olan yapıların mevcut halleri bakımında yapılacak bir ıslah ya da düzenleme çalışmasının işe yaramayacağının anlaşılması üzerine halihazırda bulunan yapıların kaldırılması ile kentin yeniden inşa edilmesidir. Beyoğlu Belediyesi, Tarlabaşı bölgesinin dar adaları üzerine kurulu işlevsiz yapı stokunun yanında dar sokaklarının, otopark sorunun varlığının ve kötü çevre koşulları sebebiyle yatırım yapılamayan bir bölge oluşunun ancak semti yeniden inşa ederek çözülebileceği kanaatindedir.[145]

2.5. Tarlabaşı Kentsel Dönüşüm Projesinin Uygulama Aşamaları

2.5.1. Yenileme Alanı Kararının Alınması

Kentsel dönüşüm projelerinin uygulanabilmesi için öncelikle gerekli aşamaların tamamlanması gerekmektedir. Kentsel dönüşüm projelerini yapmak ve uygulamak 5393

[144] Özden, a.g.e., s.233.
[145] Ümmü Gülsüm Erdoğan, ‘’Hukuki, Teknik ve Sosyal Boyutu ile Beyoğlu Tarlabaşı Kentsel Yenileme Alanı Projesi’’, (İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İstanbul Araştırmaları Anabilim Dalı Yüksek Lisans Tezi), İstanbul, 2010, s.47.

sayılı Belediye Kanunu ile belediyelere ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ile büyükşehir belediyelerine bırakılmıştır.[146]

> ***Madde 73-*** *Belediye, belediye meclisi kararıyla; konut alanları, sanayi alanları, ticaret alanları, teknoloji parkları, kamu hizmeti alanları, rekreasyon alanları ve her türlü sosyal donatı alanları oluşturmak, eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek, kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak veya deprem riskine karşı tedbirler almak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir. Bir alanın kentsel dönüşüm ve gelişim alanı olarak ilan edilebilmesi için yukarıda sayılan hususlardan birinin veya bir kaçının gerçekleşmesi ve bu alanın belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde bulunması şarttır. Ancak, kamunun mülkiyetinde veya kullanımında olan yerlerde kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı ilan edilebilmesi ve uygulama yapılabilmesi için ilgili belediyenin talebi ve Cumhurbaşkanınca bu yönde karar alınması şarttır.*

Kentsel dönüşüm projeleri, kanun maddesinde belirtilen hususlardan en az birinin varlığı sebebiyle uygulamaya koyulabilir. Kentsel dönüşüm projeleri afet riskine karşı tedbir almak, bölgede yer alan kültürel ve tarihi yapıyı korumak ya da sosyal donatı alanlarını geliştirmek amacıyla uygulanabilir. Kanunda da açıkça belirtildiği üzere kentsel dönüşüm projelerinin yapımı mahalli idarelere bırakılmıştır. Mahalli idareler, kentsel dönüşüm projeleri kapsamında afet riskini gidermeyi amaçlıyorsa 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun'u, tarihi ve kültürel yapının korunmasını amaçlıyorsa ise 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkındaki Kanun'u esas almalıdır.

Tarlabaşı kentsel dönüşüm projesinin uygulanma amaçlarının temelinde bölgede bulunan tarihi ve kültürel yapıyı tekrar şehre kazandırmak gelmektedir. Bu sebeple 5366 sayılı kanun çerçevesinde projenin uygulanma aşamalarının nasıl gerçekleştirildiği üzerinde durulacaktır.

Projenin uygulama aşamalarından en önde geleni yenileme alanlarının belirlenmesidir. Yenileme alanları kanunun açıkça yetkilendirdiği idare tarafından belirlenir. 5366 sayılı kanunun 2.maddesi yenileme alanlarının hangi yetkili idare tarafından belirleneceğini düzenlemiştir. Kanuna göre yenileme alanı belirlenirken büyükşehir olmayan illerde ilgili alanın belediye sınırları içerisinde kalması durumunda belediye meclisinin üye tam sayısının salt çoğunluğu, belediye sınırları dışında kalan

[146] Melikşah Yasin ve Cenk Şahin, a.g.e., s.323.

bölgeler için ise il özel idaresince il genel meclisinin üye tam sayısının salt çoğunluğu ile karar alınır. Büyükşehirlerde ise ilçe belediye meclisi tarafından alınan kararlar büyükşehir belediye meclisi tarafından onaylanır. Alınan yenileme kararı Cumhurbaşkanına sunulur. Cumhurbaşkanı projenin uygulanıp uygulanmaması hakkında üç ay içerisinde karar verir.[147] İlgili kanun maddesi 2018 yılında değişikliğe uğramış ve daha önce yenileme kararı alınmasının son basamağı olan bakanlar kurulu ibaresi, bakanlar kurulu kurumunun kaldırılması nedeniyle kaldırılarak yerine cumhurbaşkanı ibaresi getirilmiştir.[148] Kanun maddesi değişiklikten hem önce hem de sonra yenileme kararı alınırken salt mahalli idarelerin kararını yeterli kabul etmeyerek üst bir makamın onayının gerekliliğini vurgulamıştır. Mahalli idarelerin ayrı kamu tüzel kişiliği olmasına rağmen merkezden yönetimin onayına ihtiyaç duymaktadır. Bu durum Anayasa'nın 127.maddesinde bahsi geçen merkezi idarenin yerinden yönetim kuruluşları üzerinde var olan idari vesayet yetkisine örnek gösterilebilir.[149]

Yukarıda bahsettiğimiz yenileme kararı alınması için gereken usulün uygulanmaması veya eksik uygulanması durumunda idare hukuku bakımdan sakatlık ile karşılaşılır. Gerekli yeter sayısına ulaşılmadan karar alınması ya da aşamalarda eksiklik olması durumunda şekil unsuru bakımından sakatlık karşımıza çıkmaktadır. İdare hukuku bakımından şekil unsuru, idari işlemlerin gerçekleştirilmesinde uygulanması gereken usuli kaidelerin bütününü ifade etmektedir. İdari işlemin şekle uygun gerçekleştirilmesi hukuk alemindeki varlığını tescillemektedir.[150] Tüm bu anlatımlar ışığında çalışmamızın kapsamını oluşturan Tarlabaşı Kentsel Dönüşüm Projesinde yenileme kararı, 5366 sayılı kanuna dayanılarak 2006/10172 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile Yenileme Alanı ilan edilmiştir.[151]

---

[147] 5366 sayılı kanunun 2.md" *Yenileme alanları; il özel idarelerinde il genel meclisinin ve belediyelerde belediye meclisinin üye tam sayısının salt çoğunluğunun kararı ile belirlenir. İl özel idaresinde il genel meclisince ve büyükşehirler dışındaki belediyelerde belediye meclisince bu konuda alınan kararlar, Cumhurbaşkanına sunulur. Büyükşehirlerde ise ilçe belediye meclislerince alınan kararlar, büyükşehir belediye meclisince onaylanması üzerine Cumhurbaşkanına sunulur. Cumhurbaşkanı projenin uygulanıp uygulanmamasına üç ay içinde karar verir. Cumhurbaşkanınca kabul edilen alanlardaki uygulama bir program dahilinde etap etap projelendirilebilir...*"

[148] 2/7/2018 tarihli ve 700 sayılı KHK'nin 165 inci maddesiyle 2 nci maddesinin birinci fıkrasında yer alan "Çevre ve Şehircilik Bakanlığının teklifi ile Bakanlar Kuruluna" ibareleri "Cumhurbaşkanına", "Bakanlar Kurulu" ibaresi "Cumhurbaşkanı" ve ikinci fıkrasında yer alan "Bakanlar Kurulunca" ibaresi "Cumhurbaşkanınca" şeklinde değiştirilmiştir.

[149] Kaplan, a.g.m., s.283.

[150] Turan Yıldırım vd., **İdare Hukuku**, Güncellenmiş 6. Baskı, XII Levha Yayınları, İstanbul 2015. s.446.

[151] Melikşah Yasin ve Cenk Şahin, a.g.e., s.324.

2.5.2. Projelendirme ve İhale Süreci

Kentsel dönüşüm projelerinin ilgili alanları için yenileme kararı alınması sonrası kanunda da belirtildiği üzere projelendirme aşamasına geçilir.[152] İlgili bölge gerekli görülmesi halinde etaplar şeklinde projelendirilebilir. Yapılan projeler ve planlamaları meclis üye tam sayısının salt çoğunluğunun kararı ve belediye sınırlarında bulunan bölgelerde belediye başkanının, il özel idaresinin sorumluluğunda bulunan bölgelerde ise valinin onayı ile uygulamaya konulur. Burada tıpkı yenileme kararı alınma sürecinde olduğu gibi projelendirilme aşamasında da nitelikli çoğunluk aranmakta ve bir üst makamın onayına ihtiyaç duyulmaktadır. Bu onay sisteminin varlığı mahalli idareleri alınan kararlar açısından yalnız bırakmamak adına yerinde bir uygulamadır.

İlgili projenin yetkili mahalli idareler tarafından hazırlanacak yenileme projeleri ile varsa etap çalışmalarının da onayı sonrası kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurulunca karar bağlanması gerekmektedir. Kanun maddesinin devamında büyükşehirlerde bulunan ve ilçe belediyelerinin kararları ile yapılacak yenileme projelerinin büyükşehir belediye başkanının onayına duyduğu ihtiyaçtan bahsetmesinin yanında koruma kurul kararından bahsetmemiştir. Fakat 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu'nun 28. maddesinde Belediye Kanunu'nda bahsedilen hükümlerin Büyükşehir Belediye Kanunu'na aykırı olmadığı sürece hem büyükşehirler hem de ilçe belediyeleri hakkında kullanılacağı hükme bağlandığı için bu bağlamda büyükşehir belediyeleri tarafından yapılacak yenileme projeleri de koruma kurulu kararına ihtiyaç duymaktadır.[153] Yenileme projeleri onaylayacak kurum, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununa göre kurulan Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurullarıdır.[154] Tüm bu onay süreçlerinin sonunda koruma kurulunca mimari avan proje ile statik, tesisat, elektrik, ulaşım ve alt yapı ön raporlarını kapsayan Yenileme Avan Projesi karara bağlanmakta ve proje için yapılacak her türlü uygulamanın kurul tarafından onaylanan avan projeye aykırı olmayacak şekilde yapılması gerekmektedir.

---

[152] 5366 sayılı kanunun 2.md "...*Cumhurbaşkanınca kabul edilen alanlardaki uygulama bir program dahilinde etap etap projelendirilebilir. Etap proje ve programları, meclis üye tam sayısının salt çoğunluğunun kararı ve belediyelerde belediye başkanının, il özel idarelerinde valinin onayı ile uygulamaya konulur*..."

[153] Üstün, a.g.e., s. 105.

[154] Melikşah Yasin ve Cenk Şahin, a.g.e., s.324.

5366 sayılı kanunun 3. maddesinde yetkili idare tarafından yapılan yenileme projelerinin kimin eliyle uygulanabileceği üzerinde durulmuş fakat hangi usul kullanılarak kime yaptırılacağı belirtilmemiştir. Bu nedenle yetkili idare, uygulamayı kendi yapabileceği gibi idare hukukunun kamu hizmetlerini gördürme usullerinden birini seçerek özel hukuk tüzel kişilerine de yaptırabilir**.** Proje uygulanırken TOKİ ile ortak çalışılabileceği gibi direkt TOKİ tarafından da proje gerçekleştirilebilir.[155] Kentsel dönüşüm uygulamalarının idare tarafından özel hukuk tüzel kişileri eliyle gördürülmesine karar verilmesi durumunda ihale yöntemi kullanılarak ilgili özel hukuk tüzel kişisi belirlenir. Bu süreç doğrultusunda incelenen projede 2006 tarihli 63 sayılı Beyoğlu Belediye Meclisi kararı ile 1.Etap Yenileme Projesinin uygulama usul ve esasları belirlenmiş ve projenin özel hukuk tüzel kişisine gördürülmesine karar verilmiştir. Bu kararın akabinde 16/03/2007 tarihinde Beyoğlu Belediyesi tarafından *Beyoğlu İlçesi Tarlabaşı 1. Etap Yenileme Alanı yenileme avan ve uygulama projesinin hazırlanması ve uygulanması işi* adı altında ihale düzenlenmiştir. İhale 4737 Sayılı *Kamu İhale Kanunu'nun* gördürülme usullerinden biri olan açık ihale usulü ile gerçekleştirilmiştir.[156] İlgili kanunun 40.maddesinde belirtildiği üzere ‘*'yapılan değerlendirme sonucunda ihale, ekonomik açıdan en avantajlı teklifi veren isteklinin üzerinde bırakılır''*. İhaleyi maliklere en yüksek pay oranı vererek en avantajlı teklifi veren Çalık Holding bünyesindeki Gap İnşaat kazanmıştır. Beyoğlu Belediyesi ihaleyi kazanan özel hukuk tüzel kişisi ile 04/04/2007 tarihinde alanın yenilenmesi için sözleşme imzalamıştır.

2.5.3. Kamulaştırma Süreci

2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 1.maddesi Kamulaştırma kavramını, kamu yararının gerektirdiği hallerde gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan taşınmaz malların, Devlet ve kamu tüzel kişilerince bedel karşılığında mülkiyetin el değiştirilmesi olarak tanımlamaktadır.

Yenileme alanlarının belirlenmesi ve projelendirilmesi sonrası yetkili idare, ilgili alan üzerindeki dönüşümün gerçekleşmesi için gerekli işlemleri tahsis eder. Bu işlemlerin en temelinde kamulaştırma bulunmaktadır. Projenin tamamlanabilmesi ve dönüşümün hızlı biçimde gerçekleştirilebilmesi için yetkili idarenin bölgede bulunan yapıları

[155] Melikşah Yasin, "Tarihi Mekânların Dönüştürülmesi Sürecinde Mahalli İdarelerin Rolü." **Legal Hukuk Dergisi** , C.4, S.45, 2006, s.2713.
[156] https://www.resmigazete.gov.tr/ilanlar/eskiilanlar/2007/01/20070131-3.htm#A15

kamulaştırabileceği hem anayasamızda hem de kanunda belirtilmiştir. Anayasa'nın 46. maddesinde de "D*evlet 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."* denilerek idareye açık bir şekilde kamulaştırma yetkisi verilmiştir. 5366 sayılı kanunun 4.maddesi de projenin gerçekleştirilebilmesi için geçici kısıtlamaların uygulanabileceğinden bahsetmesinin yanında bölgede bulunan taşınmazların kamulaştırılması, tahliyesi ve yıkımı konusunda idare ve malikler arasında anlaşma yoluna gidilmesinin esas olduğundan bahsetmektedir. İdarenin anlaşma konusunda her türlü yolu denemesinin yanında anlaşma sağlanamaması halinde projenin atıl bir vaziyette kalmaması adına kamulaştırma yoluna gidilebileceği karara bağlanmıştır. Bölgede yapılacak kamulaştırmalar 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu uyarınca gerçekleştirilir.[157] Bu kanun uyarınca yetkili idare, kamu yararı için gerçekleştirilecek kamu hizmetinin icra edilebilmesi için özel hukuk kişilerinin mülkiyetinde bulunan taşınmazları bedel karşılığı onlardan satın alarak kamulaştırma işlemi gerçekleştirilmektedir. Burada önemli noktalardan biri hazineye ait taşınmazların kamulaştırılamamasıdır. Kamulaştırma yapılacak alandaki taşınmazın mülkiyetinin hazineye ait olması durumda kamulaştırma yerine Cumhurbaşkanı' nın kararı ile projeyi yürüten idareye bedelsiz olarak devredilir. İlgili kanun maddesi *2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu kapsamında bulunan yerler ile sivil ve askeri hava alanları ve mania plânları*[158] *kapsamında kalan* yerlerin devri hariç tutulmuştur. Devir sonrası beş yıl içerisinde devir alan idarenin ilgili alanı projenin amaçlarına uygun kullanmaması halinde ilgili taşınmazın bedelsiz bir şekilde tekrar hazineye devri gerçekleştirilir. Bir diğer önemli nokta ise kamulaştırma bedelinin nakit ödenmesi gerekliliğinin istisnasını oluşturan durumların varlığı halinde bedelin belli şartlar altında taksitli olarak ödenmesi durumudur. Kamulaştırma Kanunu'nun 3. maddesinin devamında kamulaştırma bedelinin hangi şartlarda taksitli ödenebileceğinden

[157] 2942 sayılı Kanun'un 3.md: ‘’*İdareler, kanunlarla ve Cumhurbaşkanlığı kararnameleriyle yapmak yükümlülüğünde bulundukları kamu hizmetlerinin veya teşebbüslerinin yürütülmesi için gerekli olan taşınmaz malları, kaynakları ve irtifak haklarını; bedellerini nakden ve peşin olarak veya aşağıda belirtilen hallerde eşit taksitlerle ödemek suretiyle kamulaştırma yapabilirler*.’’

[158] *Mania planı*: hava araçlarının geçişlerinin engellenmemesi için düzenlenen yüksekliğe ilişkin imar planıdır.

bahsedilmiştir.[159] Cumhurbaşkanınca kabul edilen iskân projelerinin gerçekleştirilmesi de bu istisnalar arasında sayılmıştır.

Araştırma konumuzu oluşturan Tarlabaşı kentsel dönüşüm projesinde öncelikle maliklerle birebir görüşmeler yapılmış; projenin herhangi bir bölümünden taşınmaz seçmeyi kabul edenler ve taşınmaz yerine bedelini almak isteyenler ile anlaşmaya varılmıştır. Anlaşma sağlanamayan durumlarda ise kamulaştırma yoluna gidilmiştir.[160] Anlaşma sağlanan maliklerin oranının %70 civarı olduğu belirtilmiştir.[161]

Proje, kanun metninde Cumhurbaşkanı tarafından onaylanan iskân projelerinden sayıldığı için kamulaştırma bedeli yetkili idare tarafından altıda biri nakit ve peşin ödendikten sonra geri kalan bedel beş yılı geçmemek şartı ile taksitle ödenebilmesine müsaade etmektedir. Kamulaştırma işleminin hangi aşamalardan oluştuğuna Kamulaştırma Kanunu'nda açıkça bahsedilmiştir. Fakat yine Kamulaştırma Kanunu'nun 27. maddesinde Cumhurbaşkanı tarafından aceleliğine karar verilen durumlarda genel prosedür uygulanmadan acele kamulaştırma yapılabileceği belirtilmiştir. Acele kamulaştırma kararı verilmesi halinde kamulaştırmanın kıymet takdiri dışındaki aşamalarının daha sonra tamamlanmak üzere işlem tesis edilmektedir.162 İlgili kanun uyarınca Tarlabaşı projesi için de 07. 06. 2006 tarihinde Bakanlar Kurulu tarafından Beyoğlu belediyesine acele kamulaştırma yetkisi verilmiştir.163 Ancak acele kamulaştırma kararının projenin 2007 de tamamlanan ihale sürecinden daha önce alınmış olması ve acele kamulaştırma yönteminin dayandırıldığı 5366 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği'nde bulunan 24. maddenin son fıkrasının Danıştay tarafından iptal edilmesi nedeniyle bu kamulaştırma yoluna başvurulamayacağı savunulmuş ve acele

---

[159] 2942 sayılı kamulaştırma kanunu 3. md "*...cumhurbaşkanınca kabul olunan, büyük enerji ve sulama projeleri ile iskan projelerinin gerçekleştirilmesi, yeni ormanların yetiştirilmesi, kıyıların korunması ve turizm amacıyla yapılacak kamulaştırmalarda, bir gerçek veya özel hukuk tüzelkişisine ödenecek kamulaştırma bedelinin o yıl genel bütçe kanununda gösterilen miktarı, nakden ve peşin olarak ödenir. Bu miktar, kamulaştırma bedelinin altıda birinden az olamaz. Bu miktarın üstünde olan kamulaştırma bedelleri, peşin ödeme miktarından az olmamak ve en fazla beş yıl içinde faiziyle birlikte ödenmek üzere eşit taksitlere bağlanır. Taksitlere, peşin ödeme gününü takip eden günden itibaren, devlet borçları için öngörülen en yüksek faiz haddi uygulanır. Kamulaştırılan topraktan, o toprağı doğrudan doğruya işleten küçük çiftçiye ait olanların bedeli, her halde peşin ödenir.*"
[160] Melikşah Yasin ve Cenk Şahin, a.g.e., s. 326.
[161] Erdoğan, a.g.t., s.76.
[162] Yıldırım vd., a.g.e., s.678.
[163]2006/10573 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı, (Çevrimiçi) https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2006/07/20060706-2.htm

kamulaştırma kararının iptali istemi ile dava açılmıştır. Danıştay 6.Dairesi'nin 2006/5246 Esas ve 2008/1995 Karar sayılı kararında bu konuyu iki açıdan ele almıştır. İlk olarak;

> *"Yönetmeliğin kamulaştırma başlıklı 24.maddesinin son fıkrasında olağan kamulaştırma sürecinin projenin uygulanmasında gecikmeye neden olacağının anlaşılması halinde 2942 sayılı kanunun 27.maddesi hükümlerine göre acele kamulaştırma yoluna gidilebileceği, hükmü yer almıştır. Anılan yönetmelik maddesi ile yönetmeliğin dayandığı 5366 sayılı yasada yer almayan bir düzenleme getirilmiştir. Yasada yer almayan bir düzenlemenin yönetmelik yoluyla yapılmasında hukuka uygunluk bulunmamaktadır."*

denilerek yönetmelikte bulunan acele kamulaştırmaya ilişkin hükümleri Kanunda bulunmadığı gerekçesiyle iptal etmiştir. İkinci olarak ise

> *"Bakanlar Kurulu kararı 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 27.maddesine göre aceleliğine Bakanlar Kurulunca karar verilen haller kapsamında tesis edilmiştir. Bu durumda kamulaştırma işleminde uygulanacak olan 2942 sayılı yasanın 27.maddesinde öngörülen acelelik halinin uyuşmazlıkta uygulanıp uygulanamayacağının değerlendirilmesi gerekmektedir. Uyuşmazlık konusu Yenileme Alanı içerisinde kalan, ancak fiziki durumları itibarı ile çok fazla miktarda yıpranmış, yıkılmış, çöküntü ve harabe halini almış tarihi ve kültürel binaların çoğunlukta olduğu Tarlabaşı Bölgesi ile Galata Kulesi çevresindeki yapıların mevcut durumları itibarı ile can ve mal güvenliğini tehdit eden bir halde olduğu, malikleri itibarı ile de çok fazla hisseli ve sahipsiz olduklarından bir takım uygunsuz kişiler tarafından da işgal edilmiş olduğu, bu işgal nedeniyle de malikler yerlerine sahip çıkmadıkları için bu durumun, bölgenin asayiş ve güvenliği açısından da olumsuzluk yarattığı, gasp, soygun vb. gayrimeşru olayların oluşmasına sebebiyet verildiği, şehrin en işlek caddesi olan Tarlabaşı Caddesi üzerinde ve Galata Kulesi çevresinde bulunan bu alanların mevcut durumlarından kurtarılıp yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılabilmesi ancak Yenileme Projelerinin çok hızlı ve aksamadan yürütülmesi ve sonuçlandırılması ile mümkün olduğu, projenin uygulanmasında tabi ki esas olan, mülkiyet sahipleri ile satın alma, kat karşılığı, proje iştirak vb. tasarruf yolları ile anlaşarak işe başlandığı, ancak belediyenin bütün iyi niyet girişimleri ve gayretlerine rağmen, bazı taşınmazlarda anlaşma yollarının tıkanma ihtimalinin oluşması durumunda, bölgenin ıslahı, uygulamanın aciliyeti ve projenin zaman kaybetmeden hedefine ulaşıp sonuçlandırılması ve bölgeye kazandırılması amacıyla kamulaştırılması gerekli olan taşınmazların acele şekilde kamulaştırılmasına karar verilmesinde, işlemin sebep unsuru yönünden hukuka aykırılık görülmemiştir.''*

denilmiş ve Danıştay, acele kamulaştırma kararının iptal edilen yönetmelik maddesine değil Bakanlar Kurulu kararına dayandığını belirtmiş kararın hukuka uygun olduğu sonucuna varmıştır.[164] Bu gelişmelerin yanında Beyoğlu Belediyesi tarafından, Bakanlar

[164] Melikşah Yasin ve Cenk Şahin, a.g.e., s.328.

Kurulunca verilen acele kamulaştırma yetkisine sahip olunmasına rağmen bu yola başvurulmadığını, yapılan kamulaştırmaların normal usul ile yapıldığı belirtilmiştir.[165]

2.5.4. Maliklere Verilen Kendi Binalarını Yenileme Hakkı

5366 sayılı Kanun'un 3.maddesinde; "…*Yenileme alanı içinde yapı parsellerindeki uygulamalarda kendi parseli ve yapısı aynen korunarak yenilenecek yapılar, projenin bütünlüğünü bozmamak şartıyla belediyece kabul edilen projeye bağlı kalmak ve il özel idaresi ve belediyenin belirleyeceği amaçta kullanılmak kaydıyla parsel sahibince yapılabilir…"* denilerek maliklerin kendini binalarını yenileyebilmeleri için kanuni bir zemin hazırlamaya çalışılmıştır. Kanun, yenileme alanı ilan edilen bölgelerde mülk sahiplerine, taşınmazlarını kendi imkânlarıyla yenileme hakkı tanır. Ancak bu hak, belirli bir prosedüre ve yetkili idarelerin denetimine tabidir. Öncelikle mülk sahiplerinin kendi yapılarını yenilemek istemeleri durumunda hazırlanan yenileme projelerinin bütünlüğünü bozmamak şartıyla yetkili idare tarafından onaylanan projeye bağlı kalmak şartıyla belirlenen amaçla kullanılması gerekmektedir.[166] Yapılacak projelerin, yenileme alanı kapsamında düzenlenen kullanım ilkelerine ve kültürel mirasın korunması amacıyla belirlenen ilke kararlarına uygun olması zorunludur. Malikler tarafından yapımı gerçekleştirilecek yapıların tarihi ruhlarının ve mimari özelliklerinin korunması, kültürel dokunun bozulmaması ve yapılacak dönüşümün estetik açıdan çevreye uyum sağlaması gerekmektedir.

Bu hakkın kullanımı açısından teoride maliklerin mülkiyet haklarının korunması bakımından olumlu bir düzenleme gibi gözükse de uygulamada birçok sorunla karşı karşıya kalınması muhtemel gözükmektedir. Bu sorunların başında ekonomik yetersizlikler, projelerin onaylanma sürecindeki yaşanan uzun ve yorucu bürokratik süreçler gelmektedir.

Tarlabaşı projesinin yanında diğer ada bazlı geniş planlamaları içeren büyük dönüşümlerde incelendiğinde böyle bir uygulamanın gerçekleştirilmeye çalışılamayacağı aşikardır. Bütün bu projeler bütünleşik bir sistem içerisinde hazırlanmakta ve sadece taşınmaz yapıları değil aynı zamanda kamu yararı amacı ile kamu hizmetine tahsis edilen

[165] Erdoğan, a.g.t., s.76.
[166] Melikşah Yasin, "Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Hukuki Boyutu", **TBB Dergisi**, S. 60, 2005, s. 121.

donatı alanlarını da kapsamaktadır. Parsel sahibi tarafından inşa edilecek alanın projede idare tarafından belirlenen amaç dışında kullanılamayacağından dolayı inşayı gerçekleştirmesi bir anlam ifade etmeyecektir. Tarlabaşı projesinde de bazı malikler kendi parsellerini yenileme talebinde bulunmuşlar fakat hem durumun elverişsizliği hem de mevzuatın detaylı bir şekilde düzenlenmemiş olması nedeniyle bu taleplerin gerçekleşmesi mümkün olmamıştır.[167]

2.5.5. Projenin Sonuçlandırılması

Tarlabaşı kentsel dönüşüm projesi, 5366 sayılı Kanun kapsamında geliştirilen projelerin ilk örneklerden biri olarak kabul edilmektedir. Yapılmak istenen proje, bölgenin kalkınması açısından oldukça önem arz etmektedir. Her ne kadar projenin gerekliliği elzem olsa da projenin uygulanması esnasında birçok eleştiriye maruz kalınmıştır. Malikler projenin içeriğinden ziyade ellerinde kalan pay oranlarına, akademisyenler ise projenin kamu yararına hizmet etmekten çok rantsal bir kazanımı desteklediği ve soylulaştırmaya yol açtığı konusunda ağır eleştirilerde bulunmuşlardır. Özellikle TMMOB İstanbul Büyükkent Şubesi bu konu ile ilgili hem yetkili idareyi hem de hükümeti ağır şekilde eleştirmiş ve bu eleştirilerini içeren bir yayın hazırlamışlardır.[168]

Tarlabaşı Kentsel Dönüşüm Projesi'nde hem yetkili idare tarafından gerçekleştirilen kamulaştırma işlemlerine hem de projenin kendisine karşı iptal davaları açılmıştır. Kamulaştırma işlemlerine karşı açılan iptal davaları reddedilmiştir. Projenin iptali istemiyle TMMOB İstanbul Büyükkent Şubesi tarafından açılan iptal davası ilk derece mahkemesi tarafından iptal edilmesi üzerine temyiz edilmiş ve temyiz sonucu ilk derece mahkemesine gönderilen dosya tekrar görüşülerek 2017 yılında projenin iptaline karar verilmiştir.[169] Danıştay tarafından yeniden görüşülmek üzere gönderilen dosya hakkında *İstanbul 3. İdare Mahkemesi 16.10.2017 tarihinde 2017/2272 sayılı oybirliği ile aldığı karar ile; Beyoğlu İlçesi, Tarlabaşı Yenileme Alanı sınırları içinde* bulunan *360, 361, 362, 363, 385, 386, 387, 593, 594 sayılı adaları kapsayan alana ilişkin yenileme projelerinin onaylandığı tarihte Koruma amaçlı imar planlarının bulunmadığı, proje onay tarihinden sonra onaylanan 21.05.2009 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli ve 21.12.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit alanı Koruma amaçlı Nazım ve*

[167] Melikşah Yasin ve Cenk Şahin, a.g.e., s. 329.
[168] Hande Akarca ve Rıfat Doğan, a.g.e., s.13.
[169] Canan Ruhi ve Ahmet Cemal Ruhi, a.g.e., s. 50.

Uygulama İmar Planlarının İstanbul 10. İdare Mahkemesi tarafından 12 Nisan 2017 tarihinde iptal edildiğinden de bahisle; dava konusu kurul kararı ve eki yenileme projelerinin planlama esaslarına kamu yararına ve hukuka aykırı olduğu sonucuna vararak iptal etmiştir.[170] Her ne kadar proje iptal edilmiş olsa da halihazırda inşaatın Tarlabaşı Bulvarı'na bakan kısmı neredeyse tamamlanmış, üçüncü kişilere satışları yapılmış ve projenin arka sokaklara bakan kısımlarının da inşasının devam ettiği görülmektedir.[171]

[170] https://sehirplanlama.ibb.istanbul/wp-content/uploads/2022/02/beyoglu-planlama-sureci.pdf
[171] Safa Avcıoğlu, ‘’5366 Sayılı Yasa Kapsamında Yürütülen Yenileme Projelerinin Yasal Boyutu: Tarlabaşı, Sulukule ve Fener-Balat Örnekleri’’, (Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı Doktora Tezi), İstanbul, 2023, s.92.

3. TARLABAŞI KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİNİN YARGISAL BOYUTU

3.1. Tarlabaşı Kentsel Dönüşüm Projesine İlişkin Kararlar ile Sulukule Kentsel Dönüşüm Projesine İlişkin Kararların Karşılaştırılması

Tarlabaşı, İstanbul'un tarihi ve kültürel kimliği açısından son derece önemli bir yerleşim alanı olup, 2006 yılında ilan edilen Beyoğlu Yenileme Alanı kapsamında kentsel dönüşüm projelerine konu edilmiştir. Bu projeler kapsamında özellikle 5366 sayılı Kanun'a dayanılarak yürütülen uygulamalar, zamanla hem planlama hem de mülkiyet boyutunda çeşitli hukuki ihtilaflara yol açmıştır. Koruma amaçlı imar planlarının ve bu planlara dayalı olarak gerçekleştirilen kamulaştırma işlemlerinin hukuka uygunluğu, açılan davalarla yargı denetimine taşınmış ve bu süreçte Danıştay birçok karar vermiştir. Tarlabaşı özelinde verilen bu kararlar, yalnızca somut davalara ilişkin değerlendirmeler sunmakla kalmayıp, aynı zamanda kentsel sit alanlarında gerçekleştirilen yenileme uygulamalarının sınırlarını belirleme niteliği de taşımaktadır. Bu bölümde öncelikle Tarlabaşı Kentsel Sit Alanı'na ilişkin olarak Danıştay ve AYM tarafından verilen kararlar değerlendirilecek daha sonra Tarlabaşı Kentsel Dönüşüm Projesiyle aynı dönemlerde gerçekleştirilen ve benzer süreçlerden geçen Sulukule Kentsel Dönüşüm Projesine ilişkin kararlar incelenecek ve analiz edilecektir.

Tarlabaşı Kentsel Dönüşüm Projesine ilişkin direkt kararların çok fazla bulunmamasının yanında Beyoğlu Kentsel Sit Alanına ve 1/1000 ile 1/5000 ölçekli planların iptaline ilişkin Danıştay tarafından verilen kararlar bulunmaktadır. Bu kararlardan ilki *Danıştay 6.Dairesinin 27.09.2021* tarihli *E:2020/1184 ve K: 2021/10137* sayılı kararıdır. İstanbul I Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun kararlarıyla Beyoğlu ilçesi kentsel sit alanı olarak tescil edilmiştir. Uzun süre yalnızca geçiş dönemi yapılaşma koşulları çerçevesinde uygulamaların sürdürüldüğü bu bölgede, daha sonra hazırlanan 1/5000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından onaylanmış, gerekli düzeltmelerin ardından 2009 yılında yürürlüğe girmiştir. Benzer şekilde, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı da Kurul onayını takiben 2010 yılında kabul edilmiştir. 21.12.2010 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planına yönelik bazı unsurlar dava konusu edilmiş, iptali istemi ile ilk derece mahkemesine dava açılmıştır. Dava dilekçesinde, koruma amaçlı imar planlarında,

sosyal-kültürel tesis alanı olarak belirlenen taşınmazlara farklı teknik altyapı ve işlevsel ihtiyaçlar doğuran kullanım kararlarının (örneğin huzurevi, aşevi, kültür merkezi vb.) birlikte yansıtıldığı; bu durumun farklı lejantlarla gösterilmesi gerekirken, hangi işlevin hangi alanda uygulanacağına ilişkin belirgin bir planlama yapılmaması nedeniyle plan kararlarının belirsiz ve yetersiz olduğu, bu yönüyle planlama esaslarına aykırılık teşkil ettiği, Galatasaray Lisesi'nin güney cephesine ilişkin olarak katlı otopark öngörüldüğü, ancak buradaki kadim duvarın Koruma Kurulu kararı ile tescil edilmesine rağmen bu kararın imar planlarına işlenmediği, otopark inşasının, tescilli kültür varlığı niteliğindeki bu duvarı kapatacak şekilde öngörülmesi hem koruma kararları hem de şehircilik ilkeleri ile bağdaşmayacağı, diğer taraftan, tescilli bir yapı olan Doğan Apartmanı'nın bitişiğinde öngörülen yapılaşmanın, bu yapının nitelikli cephesinin görünürlüğünü olumsuz etkileyeceğinden koruma ilke kararlarına aykırılık oluşturduğu, daha sonra alınan bir başka kurul kararında, çekme mesafesinin arttırılarak, yapılaşmanın iki farklı yükseklikte kütleye dönüştürülmesi ve bu kütleler arasında şeffaf bir bağlantının önerilmiş olmasının yanında bu karar doğrultusunda plan değişikliği yapılmamış olması, park alanı daraltılmış ve öneri nitelikteki vaziyet planı şehircilik ilkeleri ve kamu yararı yönünden yeterli görülmediği ifade edilmiş, ihya kararlarına ilişkin olarak ise, plan raporlarında tescilli veya tescilsiz kayıp eserlere yönelik çok sayıda ihya kararı alındığı görülmesinin yanında özellikle, 1/1000 ölçekli plan raporunda bazı ihya kararlarından vazgeçildiği belirtilse de, 1/5000 ölçekli planlarda bu kararların sürdürüldüğü ve böylece yapılaşma izni verildiğinin anlaşılması, kayıp eserlere dair ihya kararlarının ise yeterli belge, bilgi ve analiz yapılmadan verildiği, planlamalarda yer alan ihya kararlarının bilimsel verilere ve yüksek kurul ilke kararlarına dayanmadığı vurgulanmıştır. Dava sürecinde başvurulan bilirkişi raporunda, konut adalarının ortasında yer alan ve fiziksel koşullar nedeniyle aktif kullanıma uygun olmayan "ada içi yeşil alanların" planda "aktif yeşil alan" olarak önerilmesinin şehircilik ilkeleriyle örtüşmediği belirtilmiş, yapılan itirazlar doğrultusunda itiraz edilenler bakımından arka bahçeye dönüştürülmüş; dava açılmayan kısımlar ise planın yürürlükte kalması nedeniyle uygulanabilir hale gelmiştir. Bu durum, bilirkişi raporundaki olumsuz tespitlere rağmen, şehircilik ilkeleri ve planlama teknikleri açısından bir sakınca bulunmadığı yönünde değerlendirilmiş ve planın söz konusu kısmı yönünden hukuka aykırılık bulunmadığı sonucuna varılmıştır. Tüm bu hususlar bakımından yargı mercilerince yapılan değerlendirmede, dava konusu Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları ve 1/5000 ölçekli

Nazım İmar Planlarında bu gerekçelerle iptallerini gerektirecek bir hukuka aykırılık bulunmadığı kanaatine varılarak planların ONANMASINA karar verirken diğer hususlar yönünden dava hakkında karar verilmesine yer olmadığına karar verilmiştir. İlk derece mahkemesinin bu kararı sonrası yapılan temyiz başvurusu sonucunda Danıştay, bilirkişi raporunda bulunan "ada içi yeşil alan" konusundaki tespitlerin göz önünde bulundurulması gerekliliğini vurgulayarak il derece mahkemesinin bu konuda vermiş olduğu kararın BOZULMASINA, geri kalan tüm hususlar bakımdan verilen kararların ONANMASINA oybirliği ile karar vermiştir.[172]

Beyoğlu Tarlabaşı Kentsel Dönüşüm Projesi'nin uygulanması sürecinde, projeye konu alanlarda gerçekleştirilen kamulaştırma işlemlerine karşı açılan davalar sonucunda idare mahkemeleri ve Danıştay nezdinde verilen çok sayıda iptal kararı bulunmaktadır. Bu bölümde, söz konusu kararlardan biri olan *Danıştay 6. Dairesi*'nin *31.05.2021* tarihli ve *E: 2020/10097 ve K: 2021/7372* sayılı kararı incelenecektir. İlgili kararda Beyoğlu İlçesi sınırları içerisinde yer alan bir taşınmazın kamulaştırılmasına ilişkin belediye encümeni kararının iptali talebiyle açılan davada, İdare Mahkemesince verilen iptal kararının temyiz incelenmesi sonucunda, karar ve gerekçesinin hukuka ve usule uygun olduğu gerekçesiyle onanmasına hükmedilmiştir. Kararda, yenileme alanı ilan edilen bölgede geçici olarak uygulanacak koruma esasları ve kullanım şartlarının, 2863 sayılı Kanun'un 17. maddesi uyarınca İstanbul I Numaralı Yenileme Alanları Koruma Kurulu tarafından belirlendiği ve davaya konu taşınmazı da kapsayan yeni projelerin yine aynı kurul tarafından onaylandığı belirtilmiş; ancak bu yeni projelerin, dava konusu kamulaştırma kararına dayanak oluşturamayacağı vurgulanmıştır. Bununla birlikte, 5366 sayılı Kanun kapsamında, malikler ile uzlaşma sağlanamaması halinde kamulaştırma yapılmasını engelleyen bir düzenleme bulunmadığı ifade edilmiştir. Ayrıca, uyuşmazlığa konu alanı kapsayan koruma amaçlı imar planlarına ilişkin yargı süreci özetlenmiş ve bu planlara dair kararların, temyiz sınırları kapsamında yeniden değerlendirilmesinin mümkün olmadığı sonucuna varılmıştır. Nihayetinde, ilk derece mahkemesi kararının hukuka uygun olduğu kanaatiyle temyiz istemi reddedilmiş ve karar oybirliğiyle onanmıştır.[173] Verilen karar, kamulaştırma işlemlerinin dayanağını oluşturan plan ve projelerin hukuki geçerliliği açısından önemli bir içtihat niteliği taşımaktadır. Danıştay,

[172] Danıştay 6.Dairesi, T: 27.09.2021, E.2020/1184, K. 2021/10137.
[173] Danıştay 6.Dairesi, T: 31.05.2021, E. 2020/10097, K. 2021/7372.

sonradan hazırlanan imar ve yenileme projelerinin önceki kamulaştırma işlemlerine meşruiyet kazandıramayacağını vurgulayarak, idarenin işlem süreçlerinde planlama hiyerarşisine ve zamanlamasına uygun hareket etmesi gerektiğini ortaya koymuştur. Ayrıca, 5366 sayılı Kanun'un kamulaştırmaya imkân tanıyan hükümlerinin varlığına rağmen, somut olayda bu yetkinin usulüne uygun kullanılmadığı yönündeki değerlendirme yargının, idarenin yetkilerinin kullanımına ilişkin denetim işlevini etkin bir şekilde yerine getirdiğini göstermektedir.

Tarlabaşı Kentsel Dönüşüm Projesi ile benzer zamanlarda gerçekleştirilen Sulukule Kentsel Dönüşüm Projesine ilişkin de aynı Tarlabaşı Projesinde olduğu gibi çeşitli kişi ve kurumlar tarafından çok sayıda dava açılmıştır. Bu çerçevede özellikle Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi ile Şehir Plancıları Odası tarafından Fatih Belediyesi ve Kültür ve Turizm Bakanlığı'na karşı açılan davada verilen ilk derece mahkemesi kararı önem arz etmektedir. İstanbul 4. İdare Mahkemesi 26.04.2012 tarihli ve K.2012/783 sayılı kararında davacılar, projeye ait avan projelerin üst ölçekli planlarla uyumlu olmadığını, koruma amaçlı imar planında yeşil alan, kreş gibi fonksiyonlara ayrılmış alanların ticaret, konut ve eğlence gibi kullanımlara dönüştürüldüğünü, ayrıca bölgede yoğun bir yapılaşma öngörüldüğünü iddia etmişlerdir. Projenin UNESCO Dünya Kültür Mirası listesinde yer alan kara surları ve çevresi üzerinde olmasına rağmen, bu özelliğin dikkate alınmadığı, yeraltı otoparklarının tarihi mirasa zarar verebileceği, bölgenin tarihsel, kültürel ve sosyal dokusunun korunması gerektiği de ileri sürmüşlerdir. Davacılar ayrıca bölgenin roman kültürü açısından önemli bir merkez olduğunu ve projenin bu kültürel yapıyı tehdit ettiğini belirtmiş; projenin hazırlanması sürecinde yeterli halk katılımı sağlanmadan ilerlenmesi nedeniyle 5366 sayılı Kanun'un gereklerinin yerine getirilmediğini vurgulamışlardır. Davalı idareler ise projenin mevcut yasal mevzuata uygun olarak hazırlandığını, koruma amaçlı imar planı bulunmamasının yasal bir eksiklik oluşturmadığını ve UNESCO kriterlerine riayet edildiğini savunmuştur. Ayrıca hazırlık sürecinde çeşitli paydaşlarla görüşüldüğü, yerel halkın ve sivil toplum kuruluşlarının da sürece dahil edildiği belirtilmiştir. Mahkemenin yaptığı inceleme sonucunda Sulukule Yenileme Alanı sınırlarının büyük ölçüde 1970'li yıllarda UNESCO kriterleri doğrultusunda hazırlanan koruma amaçlı imar planı kapsamında yer almasının yanında yenileme projesi ile sur koruma bandı sınırlarının değiştirildiği, bu değişiklikle koruma alanının yaklaşık yarı yarıya küçültüldüğü ve bu alanda üç-dört katlı

yapılaşmalara izin verildiği tespit edilmiştir. Mevcut durum ile onaylı yenileme avan projesi karşılaştırıldığında, sokak dokusunda ve ada yapılanmasında belirgin farklılıklar olduğu, özgün morfolojinin ve sokak rejiminin yeterince korunmadığı ifade edilmiştir. Alanın mevcutta 12 yapı adasından oluşmasına karşın projede bu sayının 24'e çıkarıldığı, bostan gibi kamuya ayrılmış donatı alanlarının yapılaşmaya açıldığı, sokak genişliklerinin artırılarak mevcut sokak karakterlerinin değiştirildiği ve proje kapsamında yeşil alanlara yeterince yer verilmediği belirtilmiştir. Ayrıca, mevcut tescilli yapıların ölçüleriyle uyumlu olmayan, üç-dört katlı yeni yapı tipolojilerinin öngörüldüğü vurgulanmıştır. Tüm bu nedenlerle, 5366 sayılı Kanun'un amaçlarına ve 2863 sayılı Kanun'un koruma ilkelerine aykırı şekilde hazırlanan yenileme avan projesinin kamu yararına uygun olmadığı sonucuna varılmıştır.[174] Öte yandan, davalı idare tarafından savunma dilekçesinde, dava konusu avan projeye ilişkin olarak 22 adet uygulama projesi hazırlandığı ve bunların uygulamaya geçirildiği ileri sürülmüş; ancak mahkemece bu iddialar üzerine alınan ek bilirkişi raporunda, söz konusu uygulama projeleriyle dava konusu avan projede herhangi bir değişiklik yapılmadığı, dolayısıyla önceki bilirkişi raporunda tespit edilen aykırılıkların giderilmediği sonucuna ulaşılmıştır. Tüm bu gerekçelerle dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir.[175]

Her ne kadar yürütülen proje ''şehircilik ilkeleri ve kamu yararına uygun olmadığı'' gerekçeleriyle iptal edilmiş olsa da kararın tesis edildiği tarihe kadar proje tamamlanmıştır.[176] Bu sonucun ortaya çıkmasında, yürütmenin durdurulması yönündeki taleplerin mahkemece reddedilmiş olmasının önemli bir rol oynadığı görülmektedir. Bu nedenle, proje ilerlemiş ve hatta tamamlanmış olduğundan geri dönülmesi güç hatta imkânsız zararlar meydana gelmiştir. Sonuç itibarıyla verilen iptal kararı, yalnızca işlemin hukuka aykırılığını saptamakla sınırlı kalmış, uygulamayı fiilen durdurabilecek bir etki gösterememiştir.[177]

Bu sonucun ortaya çıkmasında yürütmenin durdurulması taleplerinin mahkemece reddedilmesi etkisi büyüktür projenin uygulanmasıyla telafisi güç veya imkansız bir zarar doğmuş, iptal kararı hukuka aykırılığı tespit etmekten öte bir sonuç doğurmamıştır. Sonuç

[174] Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi, "Sulukule Kentsel Yenileme Projesi Çalışma Raporu", 2008, s.4. (Çevrimiçi) https://www.mimarist.org/calisma_raporlari/sulukule.pdf (Erişim: 10.04.2025)
[175] İstanbul 4. İdare Mahkemesi, T: 26/4/2012, E.2009/758, K.2012/783.
[176] Üstün, a.g.e., s.193.
[177] Melikşah Yasin ve Cenk Şahin, a.g.e., s.307.

olarak, Sulukule Projesi, 5366 sayılı Kanun çerçevesinde hayata geçirilen ilk uygulamalardan biri olmasına rağmen, yargı süreci sonucunda verilen iptal kararı ile bu projeye ilişkin değerlendirme, benzer uygulamalara örneklik teşkil edebilecek düzeyde bir içtihat zenginliği yaratamamıştır.

3.2. Kentsel Dönüşüm Projelerine İlişkin Anayasa Mahkemesi ve Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi Kararları

Kentsel dönüşüm projeleri, özellikle mülkiyet hakkı ihlalleri ve kamu yararı ilkesi çerçevesinde önemli hukuki tartışmalara konu olmaktadır. Bu doğrultuda Anayasa Mahkemesi (AYM) ve Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi (AİHM) kararları ışığında, kentsel dönüşüm uygulamalarının hukuka uygunluğu ve hak ihlalleri değerlendirilmelidir. Bu sebeple mülkiyet hakkının sınırlandırılması ile kamu yararı arasındaki dengenin mahkeme kararları çerçevesinde nasıl kurulduğu ve bu süreçte bireylerin temel hak ve özgürlüklerinin ne şekilde korunduğu incelenmelidir. Böylelikle hem dünyada hem de ülkemizde gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projelerine ilişkin hak ihlal kararları daha iyi anlaşılması hedeflenmektedir.

Tarlabaşı ve benzeri Kentsel Dönüşüm Projelerine ilişkin Anayasa Mahkemesi'ne hak ihlali gerekçesiyle yapılan bireysel başvurular bulunmaktadır. Bu başvurular AYM tarafından kabul edilemezlik kararı ile sonuçlanmıştır. Bu kararlardan ilki; *17.09.2013* tarihli ve *2013/1205* Başvuru Numaralı ***Hayrettin Aktaş*** kararıdır. Başvurucu, Beyoğlu Belediyesi tarafından kamulaştırılan taşınmazının kamulaştırma bedelinin tespiti ve tescil istemiyle açtığı davada, kamulaştırma bedelinin düşük bir değer olarak tespit edildiğini, kamulaştırma işleminin iptali talebiyle açtığı davanın bekletici mesele yapılmadığını, kamulaştırma nedeniyle mülkiyet hakkını kullanamadığını ve mahkeme kararlarının gerekçesiz olduğunu belirterek adil yargılanma, mülkiyet ve konut dokunulmazlığı haklarının ihlal edildiğini ileri sürmüştür. Bu iddialar, Anayasa Mahkemesi tarafından başvurucunun temel haklarına yönelik müdahale edildiği gerekçesiyle Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi (AİHS) ve Anayasa çerçevesinde değerlendirilmiştir. Anayasa Mahkemesi, başvurucunun gerekçeli karar hakkına ilişkin iddialarını incelediğinde, Asliye Hukuk Mahkemesi'nin taşınmazın değer tespiti için bilirkişi heyetinin keşif yaptığı, emsal taşınmazlar ile karşılaştırmalar yapıldığı ve nihayetinde uygun bedelin tespit edilerek ödeme işleminin gerçekleştirildiği gerekçesine dayanarak verilen kararın yeterli bir şekilde gerekçelendirildiğini belirtmiştir. Yargıtay 5. Hukuk Dairesi de

08.03.2012 tarihli E: 2011/18331, K: 2012/4342 sayılı kararıyla, Asliye Hukuk Mahkemesi'nin kararının gerekçelerinin yeterli olduğunu ve kararın isabetsiz bulunmadığını ifade etmiştir temyiz aşamasında mahkeme kararını onamış ve kamulaştırma bedelinin belirlenmesinde herhangi bir usulsüzlük bulunmadığını ifade etmiştir. Bu bağlamda, başvurucunun gerekçeli karar hakkının ihlali yönündeki iddialarının geçerli bulunmadığı sonucuna varılmıştır. Gerekçeli karar hakkı, başvurucunun adil yargılanma hakkının temel bir parçası olmakla birlikte, Mahkeme, verilen kararların öngörülebilirliğini ve hukukî açıklığı sağlamak adına her iki mahkemenin de kararlarında gerekli gerekçeyi sunduğunu ve bu kararların hukuka uygun olduğunu belirtmiştir. Bu sebeple, başvurucunun bu yöndeki şikayetinin açıkça dayanaktan yoksun olduğu değerlendirilmiştir. Ayrıca başvurucunun konut dokunulmazlığı hakkına ilişkin iddiaları da kapsamlı bir şekilde ele alınmıştır. Kamulaştırma işleminin, 2863 sayılı Kanun ve 5366 sayılı Kanun'a dayalı olarak, kültür ve tabiat varlıklarını koruma amacı güden bir kamu yararına dayalı olduğu ifade edilmiştir. Başvurucunun taşınmazının kamulaştırılması ve tahliye edilmesi işleminin, hukuki bir dayanağa sahip olduğu ve kamu yararı doğrultusunda gerçekleştirildiği vurgulanmıştır. Kamulaştırma bedelinin mahkeme aracılığıyla belirlenmiş olması ve bedelin ödenmesi sürecinin usule uygun bir şekilde yapılması, başvurucunun mülkiyet hakkı ile kamu yararını dengede tutma amacını gütmüştür. Mahkeme, başvurucunun taşınmazının kamulaştırılmasından sonra tahliye edilmesinin, yasal düzenlemelere ve kamulaştırma sürecinin doğal bir sonucu olarak değerlendirilebileceğini belirtmiştir. Bu bağlamda, kamulaştırma işlemi ve tahliye süreci, başvurucunun konut dokunulmazlığına orantılı bir müdahale teşkil etmektedir. Kamulaştırma amacının kültürel mirası koruma ve restorasyon olduğu göz önüne alındığında, yapılan müdahalenin ölçülü ve meşru olduğuna karar verilmiştir. Bu nedenle, başvurucunun konut dokunulmazlığı hakkına yönelik bir ihlal bulunmamıştır. Başvurucu son olarak Anayasa'nın 63. maddesinin ihlal edildiğini de iddia etmiştir. Anayasa'nın 63. maddesi, devletin tarih, kültür ve tabiat varlıklarını koruma yükümlülüğünü içermekte olup bu çerçevede ilgili varlıkların korunması için özel mülkiyete yapılacak müdahalelerin kanunla düzenlenmesi gerektiği ifade edilmektedir. Ancak Anayasa Mahkemesi, başvurucunun Anayasa'nın 63. maddesinin ihlali iddialarını, Anayasa ve Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi'nin ortak koruma alanı dışında kalan bir mesele olarak değerlendirmiş ve "konu bakımından yetkisizlik" nedeniyle başvuruyu kabul edilemez bulmuştur. Bu maddede bireysel bir hak

düzenlemesi olmadığı ve Sözleşme ’de de aynı şekilde korunmadığı için başvurunun bu yönüyle incelenemeyeceği sonucuna varılmıştır. Sonuç olarak, başvurucunun gerekçeli karar hakkı ve konut dokunulmazlığı hakkına ilişkin iddiaları yönünden herhangi bir ihlalin olmadığına karar verilmiş, Anayasa'nın 63. maddesinin ihlali iddialarının da konu bakımından yetkisizlik nedeniyle kabul edilemez bulunmuştur.[178]

Bu konuya ilişkin bir diğer karar da *18.09.2014* tarihli ve *2013/1675* Başvuru Numaralı ***Mülayim Vural ve Ramazan Vural*** kararıdır. Başvurucular, taşınmazlarının bulunduğu bölgede Beyoğlu Belediyesi tarafından gerçekleştirilen tarihi kültürel varlıkların yenilenmesi kapsamında gerçekleştirilen projeye ilişkin birçok hukuki ihlali ileri sürmüşlerdir. Bunlar arasında, ihalenin gizli tutulması, mülk sahiplerinin projeye dâhil edilmemesi ve kendi imkânlarıyla taşınmazlarını yenileme haklarının ellerinden alınması yer almaktadır. Ayrıca, başvurucular hukuka aykırı olarak acele kamulaştırma kararı alındığını ve uygulanmadığını belirterek haklarının ihlal edildiğini iddia etmektedirler. Öncelikle Anayasa Mahkemesi'nin başvuruları incelemesi, iç hukuk yollarının tüketilmesi ile gerçekleşebilmektedir. Başvurucular, şikâyetlerini önce yerel mahkemelerde dile getirmeli ve bu mahkemelerin kararlarından tatmin olmamaları durumunda temyiz yoluna başvurmalıdır. Ancak başvurucular, proje ile ilgili şikâyetlerini daha önce dava konusu yapıldığına dair herhangi bir belge sunamamışlardır. Bu nedenle, başvurucuların iddialarının başvuru yollarının tükenmemesi sebebiyle kabul edilemez olduğuna karar verilmiştir. Kamulaştırma bedelinin tespiti ve tescil davasında başvurucular, bedelin düşük belirlenmesini ve yıpranma paylarının yüksek hesaplanmasını eleştirmiştir. Ancak Anayasa Mahkemesi, bu iddiaların derece mahkemelerinin takdir yetkisi dahilinde olduğunu ve bu kararların bariz takdir hatası içermediğini belirterek başvurunun bu bölümünü de "açıkça dayanaktan yoksun" olarak kabul edilmez olarak değerlendirmiştir. Başvurucular, mülkiyet ve konut dokunulmazlığı haklarının ihlal edildiğini iddia ederek, kamulaştırma işleminin kamu yararı taşımadığını ve kendilerinin tahliye edilmesinin haksız olduğunu ileri sürmüşlerdir. Ancak Anayasa Mahkemesi, kamulaştırmanın yasal çerçevede yapıldığını ve kamu yararı amacı güttüğünü, dolayısıyla mülkiyet hakkının ihlali söz konusu olmadığını vurgulamıştır. Kamulaştırma işlemi, 5366 sayılı Kanun ve 2942 sayılı Kanun çerçevesinde gerçekleştirilmiş ve başvuruculara makul bir bedel ödenmiştir. Kamulaştırma işlemi

[178] Anayasa Mahkemesi, T: 17.09.2013, *Hayrettin Aktaş,* B. No: *2013/1205*.

sonrası tahliye edilmesi, bu sürecin doğal bir sonucudur. Son olarak, başvuruculların mahkeme kararlarının gerekçesiz olduğu iddiaları da ele alınmıştır. Anayasa Mahkemesi, mahkeme kararlarının gerekçeli olmasının gerekli olduğunu ancak gerekçenin tüm iddialara detaylı yanıt verme zorunluluğunda olmadığını ifade etmiştir. Bu bağlamda, başvuruculların gerekçesiz karar nedeniyle adil yargılanma haklarının ihlal edilmediğine karar verilmiştir. Bu çerçevede, başvuruculların tüm iddiaları hakkında, anayasal hakların ihlal edilmediği ve başvurularının kabul edilemez olduğu sonucuna varılmıştır.[179]

Tarlabaşı Projesi ile benzer prosedürlerden geçen Sulukule Projesine ilişkin kararlardan biri ise; *30.03.2016* tarihli ve *2013/9039* Başvuru Numaralı ***Mehmet Asım Hallaç*** kararıdır. Başvurucu, İstanbul ili Fatih ilçesinde yer alan Sulukule bölgesine ilişkin yapılan Yenileme Avan Projesi ve buna dayalı olarak alınan idari kararların iptaline yönelik bir dizi hukuki süreç başlatmıştır. Başvurucu, İstanbul Yenileme Alanları Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Bölge Kurulunun 2007 tarihli 146 sayılı kararına ve bu karara dayanan Fatih Belediye Meclisi'nin 2007 tarihli 160 sayılı kararına iptal talebinde bulunmuştur. İstanbul 4. İdare Mahkemesi, 2012/5645 sayılı kararında, söz konusu yenileme projesinin, 5366 sayılı Kanun ve bölgeye ilişkin koruma hükümleriyle uyumsuz olduğu ve kamu yararı taşımadığı gerekçesiyle iptal edilmesine karar vermiştir. Mahkeme, projenin, bölgenin tarihi ve kültürel özelliklerine aykırı olduğunu ve koruma kurulu kararlarının da yasal dayanağının kalmadığını belirtmiştir.

Ancak, başvurucu, bu kararların ardından dahi projeye yönelik inşaat çalışmalarının devam ettiğini ve yargı kararlarının uygulanmadığını ileri sürerek, söz konusu kamu görevlilerinin cezai sorumluluk taşıdıklarına dair İçişleri Bakanlığı'na başvuruda bulunmuş, ancak bakanlık, davaların temyiz sürecinde olduğu gerekçesiyle soruşturma izni verilmemesine karar vermiştir. Başvurucu, kararın uygulanmadığını ve etkili bir başvuru hakkının ihlal edildiğini belirterek, konuyu Danıştay'a taşımıştır. Danıştay, İçişleri Bakanlığı'nın verdiği kararı onaylayarak, başvurunun reddine karar vermiştir. Bununla birlikte, Sulukule bölgesindeki yenileme projeleriyle ilgili olarak daha sonra açılan başka davalarda da benzer bir hukuki süreç yaşanmıştır. İstanbul 9. İdare Mahkemesi, 2015/235 sayılı kararında, projenin bazı bölümleri hakkında iptal kararları almış, ancak bazı kısımlarının hukuka uygun olduğuna karar vermiştir. Özellikle, tescilli

[179] Anayasa Mahkemesi, T: 18.09.2014, *Mülayim Vural ve Ramazan Vural*, B. No: 2013/1675.

kültür varlıklarının yerinde korunması gerektiği yönündeki kararlar, projenin tarihi dokuya zarar verdiği eleştirisini gündeme getirmiştir. Başvurucu, bu süreçlerin sonunda, İstanbul 4. İdare Mahkemesi ve Danıştay kararlarının kesinleşmesinin ardından başvuruda bulunmuş ve 2013 yılında bireysel başvuru hakkını kullanmıştır. Başvurucu, temyiz yoluna başvurulmuş olan kararlarla ilgili herhangi bir sonuç alınamamasını ve yargı kararlarının uygulanmamasını, etkili başvuru hakkının ihlali olarak değerlendirmiştir. Anayasa Mahkemesi, başvurucunun şikâyetlerini iki ana başlık altında incelemiştir. İlk olarak, başvurucu İstanbul 4. İdare Mahkemesi'nin verdiği kararların uygulanmaması nedeniyle yapılan suç duyurusunun sonuçsuz kalmasından şikâyet etmiştir. Bakanlık, başvurucunun iddialarının Anayasa'da güvence altına alınan temel haklar kapsamında yer almadığını belirterek, başvurunun kabul edilemez olduğuna karar verilmesi gerektiğini ifade etmiştir. Anayasa Mahkemesi, başvurunun Anayasa ve AİHS kapsamında yer almadığını belirterek, başvurunun kabul edilemez olduğuna karar vermiştir. İkinci olarak, başvurucu verilen mahkeme kararlarının uygulanmaması nedeniyle adil yargılanma hakkının ihlal edildiğini ileri sürmüştür. Ancak Anayasa Mahkemesi, başvurucunun mahkemeye erişim hakkının ihlal edilmediğine karar vermiştir. İstanbul 4. İdare Mahkemesi'nin verdiği kararların ardından yeni projeler yapılmış ve başvurucu bu projelere karşı dava açmış, ancak dava konusu işlemler genelde hukuka uygun bulunmuştur. Sonuç olarak, başvurucunun iddialarının dayanaktan yoksun olduğuna ve bu çerçevede, her iki başlık altında da başvuruların kabul edilemez olduğuna karar verilmiştir.[180]

Bu kararların yanı sıra hem Tarlabaşı hem de Sulukule Kentsel Dönüşüm Projelerinin gerçekleştirilmesi esnasında hak ihlali yapıldığına ilişkin AİHM'e başvuru yapılmış, ancak henüz AİHM tarafından karar verilmediği görülmüştür.

Tarlabaşı Kentsel Dönüşüm Projesine ilişkin AİHM kararı bulunmamakla birlikte, kentsel sit alanları ve kentsel dönüşüm projeleriyle ilgili verilen kararlar, AİHM'in bu konulardaki yaklaşımını anlamak açısından incelenmelidir. Bu konuda verilen kararlardan biri **Kozacıoğlu/Türkiye** kararıdır. Başvurucu, Adana ilinde bulunan ve tarihi, kültürel ve mimari açıdan özgün nitelikler taşıyan bir taşınmazın malikidir. Söz konusu taşınmaz, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında,

[180] Anayasa Mahkemesi, T: 30.03.2016, *Mehmet Asım Hallaç*, B. No: 2013/9039.

"tarihi ve kültürel özellik" taşıdığı gerekçesiyle kamu yararı amacıyla kamulaştırılmış ve başvurucuya belirli bir bedel ödenmiştir. Ancak başvurucu, taşınmazın değeri belirlenirken bu özgün niteliklerin göz ardı edildiğini, kamulaştırma bedelinin düşük tespit edildiğini ve bu durumun mülkiyet hakkını ihlal ettiğini ileri sürmüştür. Ayrıca, taşınmazın sahip olduğu özellikler dikkate alındığında, değer tespit sürecinde bir sanat tarihçisinin bilirkişi olarak yer almamasını, adil yargılanma hakkı bağlamında bir ihlal olarak değerlendirmiştir. Başvurucu, Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi'ne yaptığı başvuruda 1.392.000 Amerikan Doları tutarında maddi tazminat, ayrıca manevi tazminat ve yargılama giderlerinin ödenmesini talep etmiştir. Mahkeme, başvurucunun önerdiği değer tespit yönteminin objektif verilere dayanmadığını ve bilirkişi raporlarıyla desteklenmediğini tespit ederek bu talebi kabul edilemez bulmuştur. Ancak, kamulaştırma sürecinde taşınmazın tarihi ve kültürel değerinin yeterince dikkate alınmaması sebebiyle mülkiyet hakkına orantısız bir müdahalede bulunulduğuna kanaat getirmiş ve Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi'ne Ek 1 No'lu Protokol'ün 1. maddesinin ihlal edildiğine hükmetmiştir. Bu doğrultuda Mahkeme, başvurucuya 75.000 Euro maddi tazminat ile 1.000 Euro yargılama gideri ödenmesine karar vermiştir. Manevi tazminat açısından ise tespit edilen ihlalin başlı başına adil tatmin oluşturduğu değerlendirilmiştir. Ayrıca, Sözleşme'nin 6. maddesi bağlamındaki adil yargılanma hakkı şikâyetinin ayrıca incelenmesine gerek olmadığına hükmedilmiştir. AİHM, kamulaştırma tazminatının belirlenmesinde taşınmazın kültürel, tarihi ve mimari özelliklerinin dikkate alınmamasının, başvurucuya orantısız bir yük yüklediği sonucuna varmıştır. Mahkeme, AİHS 1 No'lu Protokol'ün 1. maddesinin ihlal edildiğine hükmetmiş, kamu yararı gözetilirken adil bir denge kurulması gerektiğini vurgulamıştır. AİHM, taşınmazın değeri ile orantılı tazminat ödenmemesinin orantısız bir müdahale oluşturduğunu belirtmiştir. Ayrıca, Türkiye'nin kamulaştırma bedeli düzenlemelerinin, tescilli mülklerin kültürel ve sanatsal özelliklerine göre daha adil bir bedel belirlenmediğine karar vermiştir. Mahkeme, başvurucuya ödenecek bedelin, taşınmazın özellikleri göz önüne alınarak, makul bir şekilde artırılabileceğini ifade etmiş, bu bağlamda AİHM, mülk sahiplerinin tarihi ve kültürel mirası koruma çabalarının karşılığında adil bir bedel almalarının gerektiğini belirtmiştir.[181]

[181] Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi, T: 19/02/2009, *Kozacıoğlu/Türkiye*, B. No: 2334/03.

Yukarıdaki karara benzer şekilde Bulgaristan'da gerçekleşen bir başka olaya ilişkin kamulaştırma sürecinde ödenen tazminatın, taşınmazın gerçek değeri ile orantısız olma durumu ele alınmıştır. **Antonov/Bulgaristan** davasında şikayet, AİHS Ek 1 No'lu Protokol'ün 1. maddesi uyarınca incelenmiştir. Başvurucu, arazisinin potansiyelinin tarımsal kullanımın ötesinde olduğunu, yerleşim ve sanayi bölgeleri ile otoyola yakın olmasının da dikkate alınması gerektiğini savunmuştur. Başvuruya ilişkin olarak, başvurucuya ödenen kamulaştırma bedelinin metrekare başına 0,93 Euro olduğu belirtilmiş ve bunun yanında aynı kamulaştırma prosedüründe yer alan başka bir arsanın metrekare başına 16,3 Euro değeriyle kamulaştırılmasını örnek göstererek, iki arsanın farklı değerlendirilmelerini haksız bulmuştur. Mahkeme, mülkün değerinden uzak, makul kabul edilemeyecek bir bedel ödenerek kamulaştırma yapılmasının orantısız bir müdahale teşkil edeceğini ve bedelin mülkün kaybedildiği tarihteki gerçek değerine göre hesaplanması gerektiğini vurgulamıştır. Başvurucunun arazisinin değeri, yerel mahkemelerce hesaplanan tazminattan daha yüksek olma ihtimaline dair ciddi göstergeler bulunduğu belirtilmiştir. Mahkeme, yerel mahkemenin başvurucunun arazisinin tarımsal statüsünü kabul etmesine rağmen, arazinin gerçek potansiyelini göz önünde bulundurmuştur. Başvurucunun arazisinin değerinin verilen bedelden daha yüksek olduğu ve yerel hukuk ve mevzuatın esnek olmaması nedeniyle, ödenen bedelin orantısız olduğu sonucuna varılarak AİHS 1 No'lu Protokol'ün 1. maddesinin ihlaline karar verilmiştir.[182]

3.3. Tarlabaşı Kentsel Dönüşüm Projesinde Karşılaşılan İdari Uyuşmazlıkların Yargısal Denetimi

3.3.1. Usul Bakımından Yargısal Denetim

Kentsel Dönüşüm uygulamaları bakımından idareye tanınan geniş takdir yetkisi sonucunda yetkili idare tarafından birçok idari işlem ve eylem gerçekleştirilmektedir. Bu sebeple gerçekleştirilen işlem ve eylemler sonucunda da birçok idari uyuşmazlıklarla karşılaşılmaktadır.[183]

Kentsel dönüşüm davaları esas bakımından incelenmesinde ilk olarak görevli ve yetkili mahkemenin belirlenmesi önem taşımaktadır. Dava dilekçelerinde İYUK 14/3-a

[182] Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi, T: 05/11/2024, *Antonov/Bulgaristan*, B. No: 37520/21.
[183] Melikşah Yasin ve Cenk Şahin, a.g.e.,s.205.

maddesine göre ilk incelenecek konuların başında gelmektedir. Görev, davanın aynı yargı kolundaki hangi mahkemenin bakacağı belirtmektedir. İdari yargıda davaların ilk derece olarak görüleceği mahkemeler, idare mahkemesi, vergi mahkemesi ve Danıştay'dır. Danıştay her ne kadar temyiz mercii olsa da bazı davalar bakımından ilk derece mahkemesi sıfatıyla dosyaları incelemektedir. İdari yargıda görev kamu düzeninden olduğu için görevsiz mahkemede dava açılması durumunda görev itirazı davanın her aşamasında ileri sürülebilirken aynı zamanda mahkeme de re'sen dikkate alır.[184] İdari yargı kolunda açılması gereken bir davanın idari yargı yerine adli yargıda açılması durumunda dava görev bakımından reddedilir ve görevsizlik kararı verilir. Fakat davanın idari yargıda açılmasının yanında görevsiz mahkemede açılması durumunda görevsizlik kararı verilmesinin yanında dosya görevli ve yetkili idari yargı merciine gönderilir.[185]

Kentsel dönüşüme ilişkin davaların bir kısmı idari yargının görev alanına girerken bir kısmı ise adli yargının görev alanına girmektedir. İdarenin yaptığı işlem, eylem ve sözleşmeler dışında kalan bazı uygulamaların adli yargının görev alanına girdiği durumların olmasının yanında kentsel dönüşüm ana hatlarıyla idarenin eylem ve işlemlerini barındırdığı için davaların büyük bir çoğunluğu idari yargıda görülmektedir. Kentsel dönüşüm bakımından idari yargıda görülen davaların ilk derece mahkemesi sıfatıyla hangi mahkemede görüleceği önem taşımaktadır. 2575 sayılı Danıştay Kanunu'nun 24.maddesinde hangi durumlarda Danıştay'ın ilk derece mahkemesi sıfatıyla davaları inceleyeceğinden bahsedilmektedir.[186] Kentsel dönüşüm projelerinde 6306 sayılı kanun kapsamında Cumhurbaşkanı tarafından onaylanan riskli alan kararları

---

[184] Halil Kalabalık, **İdari Yargı Usulü Hukuku**, Sayram Yayınları, Konya, 2018, s.235.
[185] Ahmet Nohutçu**, İdari Yargı**, 14. Baskı, Ankara: Savaş Yayınları, 2019, s.100.
[186] *Madde 24 – (Değişik: 2/6/2000 - 4575/2 md.)*
1. Danıştay ilk derece mahkemesi olarak:
a) (Değişik: 2/7/2018 – KHK-703/184 md.) Cumhurbaşkanı kararlarına,
b) (Değişik: 2/7/2018 – KHK-703/184 md.) Cumhurbaşkanınca çıkarılan Cumhurbaşkanlığı kararnameleri dışındaki düzenleyici işlemlere,
c) (Değişik: 2/7/2012-6352/45 md.) Bakanlıklar ile kamu kuruluşları veya kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarınca çıkarılan ve ülke çapında uygulanacak düzenleyici işlemlere,
d) Danıştay İdari Dairesince veya İdari İşler Kurulunca verilen kararlar üzerine uygulanan eylem ve işlemlere,[30]
e) Birden çok idare veya vergi mahkemesinin yetki alanına giren işlere,
f) Danıştay Yüksek Disiplin Kurulu kararları ile bu Kurulun görev alanı ile ilgili Danıştay Başkanlığı işlemlerine,
Karşı açılacak iptal ve tam yargı davaları ile tahkim yolu öngörülmeyen kamu hizmetleri ile ilgili imtiyaz şartlaşma ve sözleşmelerinden doğan idari davaları karara bağlar.
2. Danıştay, belediyeler ile il özel idarelerinin seçimle gelen organlarının organlık sıfatlarını kaybetmeleri hakkındaki istemleri inceler ve karara bağlar.

ile 5366 sayılı kanun kapsamında yine Cumhurbaşkanı tarafından onaylanan yenileme alanı kararlarına ilişkin davalar Danıştay'da görülmektedir. Bu davaların yanında Bakanlık tarafından gerçekleştirilen her türlü planlama kararları ve düzenleyici işlemler ile kentsel dönüşüm bakımından iskan amaçlı kamulaştırma yapıldığı gerekçesiyle Bakanlık tarafından yapılan kamulaştırma kararları ile ilgili davalarda da ilk derece mahkemesi sıfatıyla Danıştay görevlidir. Danıştay'ın görev alanına girmeyen idarenin eylem ve işlemleri için açılacak davalar için ise idare mahkemeleri görevlendirilmiştir.

Davaların hangi yerde bulunan mahkemelerde inceleneceği yetki konusunun ile ifade edilmektedir. İYUK 32.madde kapsamında başka kanunlarda ayrıca belirtilmediği takdirde *genel yetkili mahkeme, dava konusu idari işlemi yapan idari merciin bulunduğu yer idare mahkemesidir.* Yani aksi kararlaştırılmadıkça açılacak bir iptal davası, iptali istenen idari işlemin yapıldığı yerde bulunan idare mahkemesinde görülür.[187] Kentsel dönüşüm projeleri bakımından ise dava konusunu oluşturan taşınmazlara ilişkin İYUK 34.maddesinde özel yetki kuralı bulunmaktadır. İYUK 34.md'e göre, *imar, kamulaştırma, yıkım, işgal, tahsis, ruhsat ve iskan gibi taşınmaz mallarla ilgili mevzuatın uygulanmasında veya bunlara bağlı her türlü haklara veya kamu mallarına ilişkin idari davalarda yetkili mahkeme taşınmaz malların bulunduğu yer idare mahkemesidir.*

İptal davaları bakımından ön şartlardan bir diğeri davada taraf olma ve dava açma hakkını tanımlayan *ehliyet* kavramıdır. İdare hukuku kapsamında ehliyet kavramı *objektif ehliyet* ve *subjektif ehliyet* olmak üzere ikiye ayrılmaktadır. *Objektif ehliyet*, 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun *taraf olma* (50.md) ve *dava açabilme* (51.md) ehliyetlerini kapsayan ve Türk Medeni Kanunu kapsamındaki *hak ve fiil ehliyetinin* karşılığı olarak kabul edilmektedir. Subjektif ehliyet ise; HMK' da yer almayıp idari yargıya özgü olan bir kavramdır. Subjektif ehliyet, iptal davaları bakımından *menfaat ihlali* ön koşulunu içerirken tam yargı davaları kapsamında *hak ihlali* ön koşulunu ifade etmektedir.[188] Kentsel dönüşüm projeleri ve bu kapsamda alınan kararlar bakımından hakları doğrudan etkilenen bireyler için dava açma hakkı doğurabilir. Bu çerçevede, bir kentsel dönüşüm alanının ilan edilmesi veya projelerin yürütülmesi nedeniyle çıkarları olumsuz yönde etkilenen herkes, dava açma ehliyetine sahiptir. Bu kişiler arasında, dönüşüm alanında ikamet edenler, taşınmaz sahipleri, kiracılar ve ayni hak sahipleri yer

[187] Gözler, a.g.e., s. 830.
[188] Nohutçu, a.g.e., s.105.

alabilir. Bununla birlikte, projelerin uygulama aşamasında, bireysel nitelik taşıyan kararlar da alınabilmektedir. Bu tür bireysel işlemler için dava hakkı, yalnızca bu kararlardan doğrudan etkilenen kişiler tarafından kullanılabilir. Örneğin, bir taşınmazın kamulaştırılması yönünde alınan bir karara karşı sadece bu taşınmazın sahibi veya diğer ilgili hak sahipleri dava açabilir. Bu durum, davaların yalnızca menfaat ihlali yaşayan kişiler tarafından açılmasını ve hukuki süreçlerin daha etkin bir şekilde yönetilmesini sağlamayı amaçlamaktadır.[189]

Son olarak Dava açma süresi, bireylerin haklarını yargı mercileri önünde ileri sürebilecekleri zaman aralığını belirleyen bir kavramdır. İdari yargı bakımından dava açmak için süresi için idari davaların muteber surette ikame edilebileceği kanunen muayyen ve mahdut olan zaman olarak tarifi yapılmaktadır.[190] İdari işlem ve eylemlerin herhangi bir zaman sınırlamasına tabi olmadan dava konusu edilebilmesi, idarenin istikrarını ve kamu hizmetlerinin düzenli şekilde yürütülmesini olumsuz yönde etkileyebilir. Bunun yanı sıra, yasallık karinesi çerçevesinde oluşturulan idari işlemlerin sürekli bir dava tehdidiyle karşı karşıya kalması, bu karinenin güvenilirliğini zayıflatabilir. Bu gibi sorunların önüne geçebilmek amacıyla, idari yargıya başvuru süreyle sınırlandırılmıştır. Bu düzenleme, hem idarenin devamlılığını korumak hem de bireylerin haklarını belirli bir süre içinde kullanmalarını sağlamak için getirilmiş önemli bir hukuki prensiptir.[191] İYUK 7.maddeye göre genel dava açma süresi 60 gün olarak belirlenmiştir. Bu süre davaya konu olan işlem veya eylemi izleyen günden itibaren başlar. Ancak yetki kısmında olduğu gibi süre bakımından da özel düzenlemeler mevcuttur. Kentsel dönüşüm bakımından 6306 sayılı Kanun'un 6/9. Maddesine göre ''*…tesis edilen idari işlemlere karşı tebliğ tarihinden itibaren otuz gün içinde 6/1/1982 tarihli ve 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu uyarınca dava açılabilir…*'' denilmektedir. Ayrıca kentsel dönüşüm uygulamalarında çokça karşılaştığımız kamulaştırma müessesi açısından da 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nda idari yargıda dava açma süresi otuz gün olarak belirtilmiştir.

[189] Yasin, "Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Hukuki Boyutu", s.134.
[190] Lütfi Duran, "İdari Yargıda Dava Açma Süresi", **İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, 1945, C.11, S.1-2, s.240.
[191] Kalabalık, a.g.e., s.263.

3.3.2. Esas Bakımından Yargısal Denetim

İdari yargıda açılan bir davanın usul bakımından incelenmesi sonrası bir eksiklik ya da sorun çıkmaması halinde davanın esas bakımından incelenmesine geçilir. İdare tarafından gerçekleştirilen idari işlemlere karşı esasa yönelik yapılacak olan inceleme beş unsur üzerinden gerçekleştirilir. Bu unsurlardan biri bakımından dahi hukuka aykırılık bulunması halinde işlem iptal edilmektedir. Bu beş unsur; yetki, şekil, sebep, konu ve amaçtır.

Yetki, bir idari makamın belirli bir işlemi yapabilmek adına sahip olduğu hukuki gücünü ifade eder. İdari işlemlerin hukuka uygun olabilmesi için yetkinin usulüne uygun şekilde kullanılması gerekmektedir. Kentsel dönüşüm uygulamaları kapsamında yetki ilgili mevzuatlar çerçevesinde belirlenmektedir. Mevzuatlar kapsamında merkezi ya da mahalli idarelere kentsel dönüşüm projelerini gerçekleştirme konusunda yetki verilmektedir. Ayrıca idare hukuku bakımından yetki unsuru kamu düzenine ilişkindir. Mevzuatta öngörülen sınırların dışında karar alınması mümkün değildir. Yetkinin kullanımı mutlaka yasal bir temele dayanmak zorundadır.[192] 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73. maddesi kentsel dönüşüm ve gelişim alanları ile ilgilidir. Bu madde, belediyelere, şehirlerin sosyal, ekonomik ve fiziki ihtiyaçlarına uygun olarak kentsel dönüşüm projeleri gerçekleştirme yetkisi verir. 5393 sayılı Belediye Kanunu ile belediyelere ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ile de büyükşehir belediyelerine kentsel dönüşüm projeleri tesis etmeye ve kentsel dönüşüm uygulamaları yapma yetkisi verilmiştir.[193] Fakat kentsel dönüşümü düzenleyen diğer kanunlarda farklı bir düzenleme olması durumunda yetki unsuru bu kanunlara göre belirlenecektir. Örneğin, 5366 sayılı Kanun kapsamında sit alanı olan bölgelerin yenileme alanı ilan edilmesi Cumhurbaşkanı onayı ile gerçekleştirilmektedir. Yenileme alanının belirlenmesi ise mahalli idareler tarafından yapılmaktadır. Burada Büyükşehir belediye sınırları içerisinde olan yerlerde yenileme alanının belirlenmesinde yetkili merciin kim olacağı konusunda görüş ayrılığı bulunmaktadır. Büyükşehir belediyesi sınırları içerisinde bulunan belediyeler arasında çıkabilecek ihtilafların çözümünde, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 27. maddesi hükmü uygulanabilir. Bu maddeye göre, *Büyükşehir*

[192] Karabulut vd., a.g.e., s.206.
[193] Gül Üstün, ''Kentsel Dönüşüm'', (Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Hukuk Anabilim Dalı Kamu Hukuku Bilim Dalı Doktora Tezi), 2008, s.51.

kapsamındaki belediyeler arasında hizmetlerin yerine getirilmesi bakımından uyum ve koordinasyon, büyükşehir belediyesi tarafından sağlanır. Büyükşehir belediyesi ile ilçe belediyeleri veya ilçe belediyelerinin kendi aralarında hizmetlerin yürütülmesiyle ilgili ihtilaf çıkması durumunda, büyükşehir belediye meclisi yönlendirici ve düzenleyici kararlar almaya yetkilidir denilmektedir. Bu madde kapsamında ilçe bazlı gerçekleştirilecek kentsel dönüşüm projelerinde ilçe belediyelerinin öncelikli yetkili olduğu görüşü ağır basmaktadır. Büyükşehir belediyeleri birden fazla ilçeyi kapsayan yenileme alan kararlarını yetkili olacağının kabul görmektedir.[194]

Kentsel dönüşüme ilişkin iptal davalarının esas incelemesinde ikinci ana başlık şekil unsurudur. Şekil unsuru bakımından değerlendirme kararların alınma ve uygulanma süreçleri içerisinde kanunda belirtilen şartlara uyulup uyulmaması yönünden inceleme yapılmasıdır. Örneğin kentsel dönüşüm projeleri kapsamında malikler ve bölgede bulunan sivil toplum kuruluşları ile öncelikli olarak görüşmeler yapılması gerekmektedir. Görüşmeler sonrası alınacak kararlar her ne kadar idare bakımından bağlayıcı kabul edilmese de bölge halkı ve hak sahiplerinin proje konusunda bilgilendirilmeleri gerekmektedir. Bu görüşmeler yapılmadan projenin gerçekleştirilmesi durumunda şekil bakımından sakatlık karşımıza çıkacaktır.[195]

İdari işlemin yapılmasına neden olan hukuki işlem veya eylem, dayanağı ve gerekçesi sebep unsuru ile açıklanmaktadır.[196] Kentsel dönüşüm uygulamaları bakımından yapılan işlemlerin amacı mevcut yasal düzenlemeler göz önünde bulundurularak, şehirlerde yaşayanların konut, altyapı ve sosyal donatı alanı ihtiyaçlarını karşılamak, eskiyen kent merkezlerini yeniden düzenlemek, şehrin doğal, kültürel ve tarihi dokusunu korumak, sanayi ve ticaretin gelişimini desteklemek ve şehirleri doğal afetlere karşı daha dayanıklı hale getirmektir. Sebep unsuru bakımından yapılacak projelerin dayandırıldığı kanunlarda önem taşımaktadır. Kentsel dönüşüm projeleri 5393 sayılı Kanun kapsamında *kentsel dönüşüm ve gelişim alanı*, 5366 sayılı Kanun kapsamında *yenileme alanı,* 6306 sayılı Kanun kapsamında ise *riskli yapı, riskli alan ve rezerv alan* ilanını öngörmektedir. Sebep unsuru bakımından incelenecek bir diğer konu ise projenin gerçekleştirilmesi için kanunlarda belirtilen koşulların dikkate alınmasıdır.

[194] Yasin, "Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Hukuki Boyutu", s.120.
[195] Melikşah Yasin ve Cenk Şahin, a.g.e., s.237.
[196] Yıldırım vd., a.g.e., s.454.

5366 sayılı Kanun, konut sanayi ticaret kamu hizmeti ve sosyal donatı alanları oluşturmak deprem riskine karşı tedbirler almak veya eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa etmek amacıyla kentsel dönüşüm yapılmasını öngörmektedir. 6306 sayılı Kanun ise, afet riski taşıyan bölgeler ile riskli yapıların, daha sağlıklı ve güvenli bir çevre oluşturulması amacıyla iyileştirilmesini tasfiye edilmesini ve yenilenmesini hedeflenmektedir. 5366 sayılı Kanun kapsamında yapılacak kentsel dönüşüm projelerinde ise yıpranmış, tarihi ve kültürel özelliğini kaybetmeye yüz tutmuş bölgelerin ihya edilmesi, restore edilmesi veya yeniden inşası amaçlanmaktadır.[197]

İdari işlem ve eylemlerin gerçekleştirilmesi ile oluşan hukuki sonuç konu unsurunu oluşturmaktadır.[198] İdari davalarda kentsel dönüşümün konu bakımından incelenmesi durumunda idarenin takdir yetkisi ve ölçülülük ilkesi akla ilk gelen konuların başında gelmektedir. Kentsel dönüşüm projelerinde idarenin takdir yetkisi, hem hukuki hem de idari açıdan önemli bir kavramdır. Takdir yetkisi, idareye belirli bir konu hakkında karar verme özgürlüğü tanıyan bir yetkidir. İdare, bu yetkiyi kullanırken kamu yararını gözetmekle yükümlüdür. Ancak, bu özgürlük keyfiyeti içermez; hukukun sınırları içinde hareket edilmesi zorunludur. Kentsel dönüşüm projelerinde idarenin takdir yetkisi, özellikle dönüşüm alanlarının belirlenmesi, kamulaştırma kararı verilmesi ve projelerin uygulanma biçimi gibi konularda öne çıkmaktadır. Takdir yetkisi, idareye, dönüşüm alanlarının seçiminde esneklik sağlar. Ancak, bu seçim süreci, objektif ve hukuka uygun kriterlere dayanmak zorundadır. Keyfi olarak yapılan alan seçimi, idarenin takdir yetkisinin kötüye kullanılması anlamına gelir ve hukuka aykırılık teşkil eder. Ayrıca, bu süreçte mülkiyet hakkı gibi anayasal hakların korunması büyük önem taşır. Örneğin, kamulaştırma işlemlerinde mülk sahiplerinin hakları gözetilmeli ve mağduriyetlerin önüne geçilmelidir. Bunun yanında, idare, takdir yetkisini kullanırken kentsel dönüşüm projelerinin ekonomik, sosyal ve çevresel etkilerini de göz önünde bulundurmalıdır. Örneğin, dönüşüm alanlarında yaşayan halkın sosyo-ekonomik yapısı dikkate alınarak projelerin, sosyal adalet ilkesiyle uyumlu bir şekilde planlanması gerekmektedir. Takdir yetkisinin bu türden bir denge içinde kullanılması, kentsel dönüşüm uygulamalarının sürdürülebilirliği açısından da önemlidir.[199] Sonuç olarak,

[197] Melikşah Yasin ve Cenk Şahin, a.g.e., s.232.
[198] Yıldırım vd., a.g.e., s.464.
[199] Sinan Seçkin ve Gül Üstün, "İdari İşlemlerde Takdir Yetkisi ve Gerekçe İlkesi", s.511. (Çevrimiçi) https://dergipark.org.tr/en/download/article-file/273387 (Erişim Tarihi: 20.11.2024)

idarenin takdir yetkisi, kentsel dönüşüm projelerinin etkin bir şekilde yürütülmesini sağlarken, aynı zamanda hukuka uygunluk, kamu yararı ve bireysel hakların korunması gibi temel ilkelerle sınırlandırılmıştır. Bu nedenle, takdir yetkisinin kullanımı, hukuki denetime tabidir ve keyfi uygulamalar yargı denetimiyle iptal edilebilir. İdarenin bu yetkiyi kullanırken şeffaflık, hesap verebilirlik ve hukuka uygunluk ilkelerine bağlı kalması gereklidir.

Tarlabaşı Kentsel Dönüşüm Projesi uygulanma sürecinde çok sayıda hukuki uyuşmazlık doğmuştur. Bu davalar, genellikle projenin uygulanma biçimi, kamulaştırma kararları, hak sahiplerinin mağduriyeti ve kamu yararı ilkesiyle uyumlu olup olmadığı gibi konular üzerinde yoğunlaşmıştır. Esas bakımından değerlendirildiğinde, projeye ilişkin açılan davalarda çeşitli hukuki sorunlar öne çıkmıştır.

Tarlabaşı Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında yapılan kamulaştırma işlemleri, projede mülkiyet hakkının ihlali gerekçesiyle birçok davanın konusu olmuştur. Anayasa'nın 35. maddesi ile güvence altına alınan mülkiyet hakkının, kamulaştırma süreçlerinde kamu yararına uygun hareket edilmediği iddiasıyla ihlal edildiği ileri sürülmüştür. Davacı taraflar, özellikle kamulaştırma bedellerinin düşük belirlenmesi ve uzlaşma süreçlerinin etkin bir şekilde yürütülmemesi gibi konuları dava konusu yapmıştır. Mahkemeler, bu tür davalarda kamulaştırmanın kamu yararına dayanıp dayanmadığını ve mülk sahiplerinin haklarının gözetilip gözetilmediğini esas bakımından incelemiştir.

Tarlabaşı projesine ilişkin davaların bir diğer önemli boyutu, projenin kamu yararına uygunluğunun değerlendirilmesidir. Kamu yararı ilkesinin sadece ekonomik kalkınmayı değil, aynı zamanda sosyal dengeyi ve bölge sakinlerinin haklarını gözetmesi gerektiği savunulmuştur. Bazı davalarda, proje sonucunda bölge sakinlerinin yerinden edilerek sosyo-ekonomik açıdan dezavantajlı duruma düştükleri iddia edilmiştir. Bu durum, projenin sosyal adalet ve sürdürülebilirlik ilkeleriyle uyumlu olmadığı yönünde değerlendirmelere yol açmıştır.

Tarlabaşı, tarihi ve kültürel öneme sahip bir bölge olduğundan, projeye yönelik davalarda, bölgenin tarihi dokusunun korunmasına yönelik iddialar da sıkça gündeme gelmiştir. Proje kapsamında bazı tarihi yapıların yıkılması veya restore edilmesi yerine modern yapılara dönüştürülmesi, dava konusu olmuştur. Mahkemeler, bu tür davalarda,

tarihi eserlerin korunmasına yönelik ulusal ve uluslararası mevzuatı dikkate alarak projeyi değerlendirmiştir.

Dönüşüm sürecinde bölgedeki mülk sahipleri, kiracılar ve diğer hak sahipleriyle yapılan uzlaşma görüşmelerinin yeterli şeffaflık ve adaletle yürütülmediği iddiası da davaların temel gerekçelerinden biri olmuştur. Proje kapsamında hak sahiplerine sunulan alternatiflerin yetersiz olduğu ve sürecin katılımcı bir yaklaşımla yürütülmediği ileri sürülmüştür. [200]

Tarlabaşı kentsel dönüşüm projesine ilişkin en temel davalardan biri TMMOB öncülüğünde mahalle sakinlerinin müdahilliği ile 18.04.2008 tarihinde Tarlabaşı Yenileme Alanı'ndaki 360, 361, 362, 363, 385, 386, 387, 593 ve 594 numaralı adaları kapsayan yenileme projelerinin uygun bulunmasına ilişkin İstanbul Yenileme Alanları Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 30.11.2007 günlü, 26 sayılı kararının ve kararın eki avan projelerin iptali istemiyle açılan davadır. İstanbul 3. İdare Mahkemesi, 16 Haziran 2010 tarihinde, tescilli yapıların imar haklarının korunduğunu ve yapılaşmanın hukuka uygun olduğunu belirten bir bilirkişi raporuna dayanarak davayı reddetmiştir. Mahkeme, projenin planlama ilkelerine ve tekniklerine uygun olduğunu ve kamu yararının üstün tutulduğunu ifade etmiştir. Ancak bu rapor, mesleki ve bilimsel açıdan eleştirilmiştir. TMMOB tarafından karara 01.12.2010 tarihinde temyiz başvurusu yapılmıştır. Temyiz incelemesini gerçekleştiren Danıştay 14. Dairesi, projelerin sit alanlarının korunması ve kullanımıyla ilgili mevzuat hükümlerine uygun şekilde hazırlanması gerektiğine dikkat çekmiştir. Yenileme projelerinin, koruma esasları, yapılaşma sınırlamaları, sağlıklaştırma, yaya ve taşıt ulaşımı gibi unsurları düzenleyen koruma amaçlı imar planlarına dayanması gerektiği vurgulanmıştır. Danıştay, 16.04.2015 tarihli ve 2013/5750 esas, 2015/3121 karar sayılı kararıyla mahkeme kararını bozmuş ve dava yeniden görülmeye başlanmıştır.[201]

Danıştay'ın bozma kararı doğrultusunda yeniden incelenen davada, İstanbul 3. İdare Mahkemesi, 16.10.2017 tarihli ve 2017/2272 sayılı kararıyla, yenileme projelerinin onaylandığı tarihte koruma amaçlı imar planlarının yapılmadığını tespit etmiştir. Söz konusu projelerin onayından sonra, 21.05.2009 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli ve

[200] Hande Akarca ve Rıfat Doğan, a.g.e., s.232.
[201] Pınar Tarcan, "Tarlabaşı Yenileme Projeleri İptal Edildi", Bianet, 31.10.2017 (Çevrimiçi) https://bianet.org/haber/tarlabasi-yenileme-projeleri-iptal-edildi-191119 (Erişim Tarihi:22.11.2014)

21.12.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım ve Uygulama İmar Planları hazırlanmış, ancak bu planlar da İstanbul 10. İdare Mahkemesi tarafından 12.04.2017 tarihinde iptal edilmiştir. İptal edilen karara karşı davalı idare tarafından kararın bozulması için temyiz talebinde bulunulmuştur. Danıştay 6. Dairesi de gerekli incelemeler sonrasında 2017 yılında verdiği karar ile plan iptali kararını kısmen bozmuştur.[202] Bu süreçte, Tarlabaşı Yenileme Projesi'nin yasal dayanakları ile planlama ilkelerindeki eksikliklerin projeye ilişkin hukuki tartışmaları nasıl etkilediği anlaşılmaktadır.

Kentsel dönüşüm projeleri yargısal denetim, hukukun üstünlüğü ve mevcut hakların korunması açısından kritik bir öneme sahiptir. Bu nitelikteki projelerin konu edildiği davalarda kamu yararı ilkesine uygunluk, mülkiyet hakkı ihlalleri ve yerel halkın yerinden edilme riski gibi hususların titizlikle incelenmesi ve özellikle projenin planlama aşamasının şeffaflık ilkesi ile gerçekleştirilip gerçekleştirilmediğinin değerlendirilmesi gerekmektedir. Hukuki süreçlerin bu detaylar üzerinden ilerlemesi ve yargılamanın makul süre içerisinde tamamlanması kararların daha adil sonuçlanmasına yardımcı olmaktadır.[203]

[202] Danıştay 6.Dairesi, E.2017/5324. (Çevrimiçi) https://sehirplanlama.ibb.istanbul/wp-content/uploads/2020/08/DANIsTAY-ALTINCI-DAiRE-2018_1302-SAYILI-KARAR.pdf (Erişim Tarihi:20.11.2024)

[203] Neylan Reyhan Kürtür, ''Makul Sürede Yargılanma Hakkı'', (Beykent Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Hukuk Anabilim Dalı Kamu Hukuku Bilim Dalı Yüksek Lisans Tezi), 2019, s.5.

SONUÇ

Kentsel dönüşüm, dünyada farklı amaç ve yöntemlerle kullanılmasına rağmen günümüzde dahi şehirlerde var olan sorunların çözümü için kullanılan en önemli araçlardan biri olarak karşımıza çıkmaktadır.[204] Kentsel dönüşüm, ortaya çıktığı 19.yy itibariyle en temel amacı kentlere kimliklerini tekrar kazandırmak, yıpranmış yapıları onarmak, kenti yeniden canlandırmak, göçlerle birlikte nüfusun hızlı ve orantısız bir biçimde arttığı kentlerdeki çarpık yapılaşmayı ve beraberindeki altyapı yetersizliğini gidermek ayrıca zamanın ilerlemesiyle birlikte mevcut ihtiyaçları evrilen halkın yaşam kalitesini ve ihtiyaçlarını en kapsamlı şekilde karşılayabilmektir.[205] Bu sayılan nedenlerin varlığı hangi kentsel dönüşüm yönteminin kullanılması gerektiği hakkında bize yol göstermektedir. Afet riskini en aza indirebilmek, afetler nedeniyle zarar gören veyahut zarar görme tehlikesi altında bulunan yapıların yenilenmesi durumda 6306 sayılı Kanun uygulama alanı bulurken tarihi, kültürel varlıkların korunması ve yaşatılması durumunda ise 5366 sayılı kanun uygulanmaktadır. Ülkemizde her iki kanun da dayanak gösterilerek birçok kentsel dönüşüm projesi yapılmaktadır. Ancak, bazı projelerin planlanması ve uygulanması süreçlerinde ortaya çıkan hukuki, sosyal ve ekonomik sorunlar, kentsel dönüşümün amacına ulaşmasını zorlaştırmaktadır.

Çalışmamızın temelini oluşturan Tarlabaşı Kentsel Dönüşüm Projesinin amaçlarının başında bölgede oluşan çöküntü alanlarından kenti kurtarmak daha yaşanabilir bir çevre oluşturmak ve tarihi, kültürel dokuyu korumak gelmektedir. Tarlabaşı'nda gerçekleştirilen dönüşüm çalışmaları, kültürel mirasın korunması ile ekonomik fayda sağlama arasında bir denge kurma çabasını yansıtmaktadır. Ancak, süreç boyunca alınan hukuki kararlar, sosyal yapının korunmasında yaşanan eksiklikler ve bölge sakinlerinin taleplerinin tam anlamıyla yerine getirilememesi, bu projeye yönelik eleştirilerin temelini oluşturmuştur. Özellikle yerinden edilme, soylulaştırma ve bölge

[204] Hüseyin Koçak ve Melek Tolanlar, ''Kentsel Dönüşüm Uygulamaları (Aydın ve Afyonkarahisar Örnekleri)'', **Afyon Kocatepe Üniversitesi İ.İ.B.F. Dergisi**, C.10, S.2, 2008, s.411.
[205] Ahmet Hamdi Aydın ve Ömer Çamur, '' Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Başarılı Dünya Örnekleri: Danbara, Solidere, Rio De Janeiro'', **Kahramanmaraş Sütçü İmam Üniversitesi İİBF Dergisi**, s.63.

halkının ekonomik ve sosyal ihtiyaçlarının varlığı, dönüşümün sadece fiziki yenileme boyutunda kaldığı eleştirileri beraberinde getirmiştir.

Her ne kadar yenileme, güncel yönetmelik ve imar planları çerçevesinde oluşsa da şehirlerde oluşmuş çarpık kentleşmeye tam anlamıyla bir çözüm olamamaktadır. Özellikle büyükşehirlerde kentsel dönüşüm ile birlikte şehirlerin güvenilir hale getirilmesinden çok rantsal bir çıkar sağlama amacı güdülmektedir. Kentlerde yaşayanların beklentileri, yenileme ile birlikte konutlarının yaşam tarzlarına uygun olmasıdır. Fakat dikey mimarinin sınırlarını zorlayanlar, arsa üzerinden sağlayacakları karları düşünmekte ve maliklerin beklentilerini dikkate almamaktadır. Bu nedenle kentsel dönüşümler sonucunda şehirler kimliksizleşmekte, mevcut kültürü ve ruhu giderek yok olmaktadır.[206]

Kentsel dönüşüm projeleri, yasal ve toplumsal açıdan çeşitli zorluklarla karşılaşmaktadır. Danıştay, AYM ve AİHM gibi yargı organlarının verdiği kararlar, bu projelerin yalnızca fiziksel dönüşümle sınırlı kalmaması gerektiğini, sosyal yapının korunması ve bireysel hakların gözetilmesinin de önemli bir gereklilik olduğunu ortaya koymuştur. Özellikle AYM ve AİHM kararları, mülkiyet hakkı ve barınma hakkı gibi temel hakların kentsel dönüşüm süreçlerinde ihlal edilmemesi gerektiğine dair vurgu yapmaktadır. Kentsel dönüşüm projeleri çerçevesinde, bölgelerin daha yaşanabilir ve güvenli hale getirilmesi amacıyla gerçekleştirilen kamulaştırma işlemleri, sıklıkla mülkiyet hakkı başta olmak üzere çeşitli temel hakların ihlal edildiği gerekçesiyle yargı denetimine konu olmaktadır. Bu tür davalarda mahkemelerin çoğunlukla kamu yararı ilkesini öncelikli olarak değerlendirdiği, bu kapsamda yapılan kamulaştırma işlemlerini meşru gördüğü görülmektedir. Nitekim Anayasa'nın 35. maddesi ile güvence altına alınan mülkiyet hakkı, kamu yararının varlığı ve karşılığının peşin olarak ödenmesi koşuluyla sınırlanabilmekte olup; bu da devletin mülkiyet hakkına müdahale etmesine belirli şartlar dâhilinde imkân tanımaktadır. Ancak uygulamada dikkat çeken husus, mahkemelerin çoğu zaman kamulaştırmanın hukuki gerekçesinden ziyade kamulaştırma bedelinin yeterliliği üzerinden değerlendirme yapmasıdır. Hak sahiplerinin itirazları genellikle mülklerinin gerçek değerinin altında bedelle kamulaştırıldığı yönünde olmakta; bu da sürecin adilane yürütülmediği iddialarına zemin hazırlamaktadır. Öte yandan,

[206] Taner Kılıç ve Seçkin Hardal, ''İstanbul'daki Kentsel Dönüşüm Projelerinin Genel Bir Eleştirisi'' **Uluslararası Sosyal Araştırmalar Dergisi**, C.12, S.62, 2019, s.354.

bireylerin yalnızca taşınmazlarından değil, aynı zamanda sosyal çevrelerinden ve yaşam tarzlarından da koparılması, kamulaştırmanın etkilerini sadece maddi değil, aynı zamanda sosyal ve kültürel boyutlara da taşımaktadır.[207] Bu nedenle kentsel dönüşüm projelerinde kamu yararı ile bireysel haklar arasında kurulacak denge büyük önem taşımakta; mülkiyet hakkı, barınma hakkı ve kültürel haklar gibi temel hakların gözetilmesi, dönüşüm projelerinin meşruiyeti açısından belirleyici bir unsur haline gelmektedir.

Sonuç olarak, kentsel dönüşüm projeleri, şehirlerin sürdürülebilir bir şekilde gelişimlerinin devam etmesi için güçlü bir potansiyel taşımaktadır. Ancak, bu potansiyelin doğru şekilde kullanılabilmesi için projelerin planlama, uygulama ve değerlendirme aşamalarında daha bütüncül ve katılımcı bir yaklaşım benimsenmelidir. Tarlabaşı örneği, geçmişte yapılan hatalardan ders çıkarılması ve gelecekte daha başarılı kentsel dönüşüm uygulamaları için önemli bir referans noktası olmalıdır.

[207] Göven, a.g.m., s.255.

KAYNAKÇA

AKARCA, Hande ve Rıfat Doğan. **Tarlabaşı Bir Kent Mücadelesi**. TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi. 2018.

AKBEY ERDİDAL, Didem. 6306 Sayılı Kanuna Dayalı Riskli Alan ve Riskli Yapı Tespiti ve Hukuki Sonuçları. (İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Kamu Hukuku Anabilim Dalı Yüksek Lisans Tezi). İstanbul. 2020.

AKÇA, Kürşat. "Anayasa Mahkemesi Kararlarında Mülkiyet Hakkı". **İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**. C.1. 2015. ss. 543-596.

AKILLIOĞLU, Tekin. "Kamu Yararı Kavramı Üzerine Düşünceler". **İdare Hukuku ve İlimleri Dergisi**. Prof. Dr. Lütfi Duran'a Armağan Özel Sayısı. S.1-3. C.9. 2011. ss.11-22.

AKKAR, Müge. "Kentsel Dönüşüm Üzerine Bati'daki Kavramlar, Tanimlar. Süreçler ve Türkiye". **Planlama Dergisi**. C.2. 2006. ss.29-38.

AKSOY, Asu. Tarlabaşı Yenileme Projesi: Küresel İstanbul'un Yeni Kent Siyaseti. Voyvoda Caddesi Toplantıları. 2008-2009. (Çevrimiçi) https://archives.saltresearch.org/bitstream/123456789/165139/1/ECOBARCE164.pdf

AKYAPI, Semina. Neoliberalleşme ve Küreselleşme Bağlamında Eski Sanayi Alanlarının Yenilenmesi: Londra Docklands ve Hamburg Hafencity Örnekleri. **JENAS | Journal of Environmental and Natural Studies.** C.5. S.1. 2023. ss. 85-97.

ARIKAN, F. Selin. "Sulukule Özelinde Kentsel Dönüşüm Projelerinin Hukuki Boyutu". (Galatasaray Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Kamu Hukuku Anabilim Dalı Yüksel Lisans Tezi). İstanbul, 2010.

ARSLAN ÖNCÜ, Gülay**. Özel Yaşam ve Aile Hayatına Saygı Hakkı. İnsan Hakları Avrupa Sözleşmesi ve Anayasa.** (ed. Sibel İnceoğlu). 3. Baskı. Beta Yayınları. İstanbul 2013.

ASLAN, Mehmet. “Güncel Durum ve Uygulamaları Üzerinden 5366 Sayılı Yasa; Tarihi Yarımada Örneği”. (Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı Yüksek Lisans Tezi). İstanbul. 2018.

ATAÖV, Anlı ve Sevin OSMAY. “Türkiye’de Kentsel Dönüşüme Yöntemsel Bir Yaklaşım”. **METU Journal of the Faculty of Architecture**. C. 24. S. 2. 2007. ss.57-82.

AVCIOĞLU, Safa. “5366 Sayılı Yasa Kapsamında Yürütülen Yenileme Projelerinin Yasal Boyutu: Tarlabaşı, Sulukule ve Fener-Balat Örnekleri”. (Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı Doktora Tezi). İstanbul. 2023.

AYDIN, Ahmet Hamdi ve Ömer ÇAMUR. “Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Başarılı Dünya Örnekleri: Danbara, Solidere, Rio De Janeiro”. **K**ahramanmaraş Sütçü İmam Üniversitesi İİBF Dergisi. C.6. S.1. 2016. ss. 53-68.

AYDINLI, Halil İbrahim ve Adem Kaya. “Yargı Kararları Örnekleri ile Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Sorun Alanları”. **Afyon Kocatepe Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi**. C.15. S.2. 2013. ss.449-468.

BALCAN, Ceren. “Kentsel Yenileme ve İki Şehir Hikâyesi: Tarlabaşı, Süleymaniye”. (Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı Yüksek Lisans Tezi). İstanbul. 2012.

BÜYÜKVELİOĞLU, Eray. **İmar Hukuku Şehircilik İlkeleri ve Planlama Esasları**. Bilge Yayınevi. Ankara. 2023.

ÇAĞLAR, Keyder. **İstanbul Küresel ile Yerel Arasında**. Metis Yayınları. İstanbul. 2013.

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

ÇALIŞ, Gülben, TAN, Seher, KURU, Merve. Dünyadaki Kentsel Dönüşüm Uygulama Örneklerinin Karşılaştırılması. **Uluslararası Katılımlı 7. İnşaat Yönetimi**

Kongresi. 06-07 Ekim 2017. Samsun. (Çevrimiçi) https://eski.imo.org.tr/resimler/ekutuphane/pdf/18213_20_32.pdf (Erişim Tarihi: 26.03.2025)

ÇAPTUĞ, Mahpare. ‘’İdare Hukuku Açısından Kentsel Dönüşüm’’. (Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Kamu Hukuku Anabilim Dalı Yüksek Lisans Tezi). İzmir. 2014.

DEMİRKOL, Selami ve Zuhal Bereket Baş. Kentsel Dönüşümün, 6306 Sayılı Yasa Kapsamında Hak ve Özgürlükler Açısından Ele Alınması. **TBB Dergisi**. S.108. 2013. ss.23-70.

DURAN, Lütfi. “İdari Yargıda Dava Açma Süresi”. **İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**. C.11. S.1-2. 1945. ss. 238-263.

ERDOĞAN, Özge. “Neoliberal Kent Politikaları ve Tarlabaşı’nda Kentsel Yenileme”. (Yıldız Teknik Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Siyaset Bilimi ve Uluslararası İlişkiler Anabilim Dalı Yüksek Lisans Programı Yüksek Lisans Tezi). İstanbul. 2009.

ERDOĞAN, Ümmü Gülsüm. “Hukuki, Teknik ve Sosyal Boyutu İle Beyoğlu Tarlabaşı Kentsel Yenileme Alanı Projesi”. (İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İstanbul Araştırmaları Anabilim Dalı Yüksek Lisans Tezi). İstanbul. 2010.

ERGİN, Ergül. A**nayasa Mahkemesi ve Avrupa İnsan Hakları Mahkemesine Bireysel Başvuru ve Uygulaması.** Yargı Yayınları. Ankara. 2012.

ERMAN, Tahire. “Neoliberal Kent Projeleri ve Konut Politikalarının Göçmen Mahalle ve Yaşamlarına Etkisi: Göç Çalışmalarına Yeni Bir Araştırma Gündemi Denemesi”. **İdealKent.** C.6. S.15. 2015. ss. 198-213.

EYÜPGİLLER, K. Kutgün, Zeynep. Eres (der). **Mimari ve Kentsel Koruma**. Prof. Dr. Nur Akın’a Armağan. Istanbul: YEM Yayınları. April 2013.

GELDİ, Songül. “Savaş Sonrası Beyrut’ta Mekânsal Bellek, İmge, Travma”. (Mardin: Mardin Artuklu Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Mimarlık Anabilim Dalı Doktora Tezi). Mardin. 2020.

GEMALMAZ, H. Burak. Mülkiyet Hakkı Anayasa Mahkemesine Bireysel Başvuru El Kitapları Serisi 6.

GENÇ, Fatma Neval. "Türkiye'de Kentsel Dönüşüm: Mevzuat ve Uygulamaların Genel Görünümü", **Yönetim ve Ekonomi**. C.15. S.1. 2008. ss.115 – 130.

GÖKER, Melis. "Tarlabaşı Bölgesinin Kamusal Mekan Açısından Değerlendirilmesi: Tarlabaşı Yenileme Projesi Öncesi ve Sonrası". (Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Mimarlık Anabilim Dalı Yüksek Lisans Tezi). İstanbul. 2014.

GÖKSU, A. Faruk. **Tarlabaşı Stratejik Sosyal Plan Taslağı (SSP)**.

GÖVEN, Yusuf. "Kamulaştırma İşlemlerinde Kamu Yararı". **Dumlupınar Üniversitesi SBD.** S.1. 1999. ss.247-262.

GÖZLER, Kemal ve Gürsel KAPLAN. **İdare Hukuku Dersleri**. Ekin Yayınları. Bursa. 2015.

GÜRLER Ebru, "Kentsel Yeniden-Üretim Süreci üzerine Karşılaştırmalı Çalışma: İstanbul Örneği". **Kentsel Dönüşüm Sempozyumu**. 2003.

GÜRSES SÖĞÜT, Sibel. "Modern Bir İmarı Çözümleme Denemesi: 1865 Hocapaşa Yangını". **Mimarlık Dergisi**. S.406. 2019. ss.54-60.

İLGEZDİ, Ali Rıza. **Adım Adım Kentsel Dönüşüm.** 3.Baskı. Şeçkin Yayınları. Ankara. 2021.

KABA, Ladji. "AİHM Kararlarında Aile Hayatına Saygı Hakkının Uygulanmasında Devletin Yükümlülükleri". (Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Kamu Hukuku Anabilim Dalı Yüksek Lisans Tezi). Konya. 2018.

KALABALIK, Halil. **İdari Yargı Usulü Hukuku**. Sayram Yayınları. Konya. 2018.

KAPLAN, Onur. "5366 Sayılı Kanun Kapsamında Yenileme Alanlarında Gerçekleştirilen Kentsel Dönüşüm Süreci Üzerine Bir Deneme". **Hacettepe Hukuk Fakültesi Dergisi**. C.7. S.2. 2017. ss. 275-304.

KARABULUT, Sait, Aslıhan ER ve Refhan ABDİOĞLU. **Şehir Planlama Hukuku**. XII Levha Yayınları. İstanbul. 2023.

KASIMOĞLU, Uğur. “Kentsel Yenileme Uygulamalarının Çeşitli Boyutları İle İrdelenmesi ve Tarlabaşı Kentsel Yenileme Projesi Örneği”. (İTÜ Fen Bilimler Enstitüsü Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı Yüksek Lisans Tezi). İstanbul. 2010.

KILIÇ, Taner ve Seçkin HARDAL. “İstanbul'daki Kentsel Dönüşüm Projelerinin Genel Bir Eleştirisi”. **Uluslararası Sosyal Araştırmalar Dergisi**. C.12. S.62. 2019. ss. 347-355.

KOÇAK, Hüseyin ve Melek TOLANLAR. “Kentsel Dönüşüm Uygulamaları (Aydın ve Afyonkarahisar Örnekleri)”. **Afyon Kocatepe Üniversitesi İ.İ.B.F. Dergisi**. C.10. S.2. 2008. ss.397-415.

KORKMAZ, Ali. “İnsan Hakları Bağlamında Özel Hayatın Gizliliği ve Korunması”. **Karamanoğlu Mehmetbey Üniversitesi Sosyal ve Ekonomik Araştırmalar Dergisi**. S. 3. 2014. ss.99-103.

KÜRTÜR, Neylan Reyhan. “Makul Sürede Yargılanma Hakkı”. (Beykent Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Hukuk Anabilim Dalı Kamu Hukuku Bilim Dalı Yüksek Lisans Tezi). 2019.

NOHUTÇU, Ahmet. **İdari Yargı.** 14. Baskı. Savaş Yayınları. Ankara. 2019.

OĞUZMAN, M. Kemal ve Özer SELİÇİ. **Eşya Hukuku**. 9. Baskı. İstanbul. Filiz Kitabevi. 2017.

OLCAY, Suphan. “Konut Dokunulmazlığı Hakkı ve Konut Dokunulmazlığının İhlali Suçu”. **İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**. C.6. S.1. 2019. ss.225-264.

ÖZDEN, Pelin Pınar. “Kentsel Yenileme Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Rolü Üzerine Düşünceler ve İstanbul Örneği”. **İstanbul Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi.** 2000 / 2001. ss.255–269.

ÖZDEN, Pelin Pınar. **Kentsel Yenileme Yasal-Yönetsel Boyut Planlama ve Uygulama.** İmge Kitabevi. Ankara. 2016.

POLATER, Yusuf Ziya. **Türk Hukukunda ve Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesinde Özel Hayatın Gizliliği ve Korunması.** (Erciyes Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Kamu Hukuku Anabilim Dalı Yüksek Lisans Tezi). Kayseri, 2009.

ROAGNA, Ivana. **Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi Kapsamında Özel Hayata ve Aile Hayatına Saygı Gösterilmesi Hakkının Korunması** (çev. Ayşe Gül Alkış Schäling). Avrupa Konseyi İnsan Hakları El Kitapları. Avrupa Konseyi. Strazburg 2012.

RUHİ, Canan, Ahmet Celal RUHI. **Kentsel Dönüşüm Rehberi ve İmar Barışı Uygulaması.** Seçkin Yayıncılık. Ankara. 2018.

SADİOĞLU, Uğur, Eser ERGÖNÜL. "Türkiye'de Kentsel Dönüşümün Anlamı. Aktörleri ve Amaçları". **Kent Araştırmaları Dergisi,** S.30. C.11. 2020-2. ss.878-908.

SANER, Mehmet. "Ankara'da Eski Sanayi Bölgesinin Dönüşümü ve Politik Aktörler". **TMMOB Şehir Plancıları Odası- Kentsel Dönüşüm Sempozyum**. Yıldız Teknik Üniversitesi Oditoryumu. İstanbul. 11-13 Haziran 2003.

SARAÇ, Murat. "Kentsel Dönüşüm ve Gelişimi. Sosyal Boyutu. Kentsel Dönüşümden Doğan Hukuki Sorunlar". (Çankaya Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı Yüksek Lisans Tezi). Ankara, 2014.

SARAÇ, Osman. "Kamu Yararı Kavramı". **Maliye Dergisi.** S.139. 2002. ss.16-26

SEÇKİN, Sinan ve Gül ÜSTÜN. "İdari İşlemlerde Takdir Yetkisi ve Gerekçe İlkesi". 2015. C.21. S.2. ss.509-534

SMITH, Neil. "Yeni Küresellik, Yeni Şehircilik: Küresel Kentsel Strateji Olarak Soylulaştırma". (çev. İlknur Urkun-Bowe, İbrahim Gündoğdu) **Planlama Dergisi.** S.36. 2006/2. ss.13-25.

SOYARAT, Yasemin Tuğçe. "Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Yöntem Olarak Kamulaştırma ve Acele Kamulaştırma Uygulamalarına Eleştirel Bir Bakış: İstanbul Sulukule ve Tarlabaşı Örneği". (İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi Anabilim Dalı Yüksek Lisans Tezi). İstanbul. 2017.

ŞAHİN, Bahar ve Basri Çağlayan. "Tarlabaşı Toplum Merkezi Alan Araştırması Ara Rapor". (Çevrimiçi) https://www.tarlabasi.org/docs/raporlar/ttm-alan-arastirmasi-2006.pdf

ŞAHİN, Cenk Yaşar. “İmar Planlarının Yapım Süreci ve Yargısal Koruma”. (İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Kamu Hukuku Anabilim Dalı Yüksel Lisans Tezi). İstanbul. 2002.

ŞENTÜRK, Murat. "Yenilemeye Karşı Sıhhileştirme: Fener-Balat-Ayvansaray’da Kentsel Müdahalelere Yaklaşımlar." **Sosyoloji Dergisi,** 3. Dizi. S. 22. 2011. ss. 395-422.

ŞİMŞEK, Şilan Çelik. “Kentsel Dönüşümün Hukuki Süreci”. (Dicle Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Kamu Hukuku Anabilim Dalı Yüksek Lisans Tezi). Diyarbakır. 2024.

TARCAN, Pınar. “Tarlabaşı Yenileme Projeleri İptal Edildi”, Bianet. 31.10.2017 (Çevrimiçi) https://bianet.org/haber/tarlabasi-yenileme-projeleri-iptal-edildi-191119 (Erişim Tarihi:22.11.2024)

TETİK, Ahmet Talha. “İmar Hukukunda İfraz ve Tevhit İşlemleri”. **TBB Dergisi.** S.158. 2022. ss.125-190.

TODAİE. **İmar Terimleri.** Ankara. 1999.

TOMBALOĞLU, Nermin. “Anayasa Mahkemesi Kararlarında Kamu Yararı Kavramı”. **İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**. C.5. S.1. 2014. ss.353-388.

TÜRKÜN, Asuman (der.). **Mülk, Mahal, İnsan İstanbul’da Kentsel Dönüşüm**. İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları. İstanbul. 2013.

URFALI, Serhat Orhun. “5393 Sayılı Belediye Kanunu Uyarınca Kentsel Dönüşüm ve Yargısal Denetimi”. (Hacı Bayram Veli Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü Kamu Hukuku Anabilim Dalı Yüksek Lisans Tezi). Ankara. 2021.

ÜSTÜN, Gül. **Kentsel Dönüşüm Hukuku.** XII Levha Yayınları. İstanbul 2014.

ÜSTÜN, Gül. “Kentsel Dönüşüm”. (Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Hukuk Anabilim Dalı Kamu Hukuku Bilim Dalı Doktora Tezi). 2008.

YASİN, Melikşah, Cenk ŞAHİN(Ed). **Kentsel Dönüşüm Hukuku**, İstanbul Üniversitesi. S.S.ONAR. İdare Hukuku ve İlimleri Araştırma ve Uygulama Merkezi Yayınları. No: 2013/1. İstanbul Üniversitesi Yayınları. İstanbul 2013.

YASİN, Melikşah. “Tarihi Mekânların Dönüştürülmesi Sürecinde Mahalli İdarelerin Rolü”. **Legal Hukuk Dergisi**. C.4. S.45. 2006. ss.2711-2720.

YASİN, Melikşah; “Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Hukuki Boyutu”. **Türkiye Barolar Birliği Dergisi.** 2005. S.60. ss.105-137.

YAVUZ, Fehmi ve Ruşen Keleş. “Başkent Ankara için Elli Yıl Önce Çıkarılan 583 Sayılı Yasa Üzerinde Türkiye Büyük Millet Meclisinde Yapılan Görüşmeler”. **Ankara Üniversitesi SBF Dergisi**. C.29. S.02. 1974. No: 3-4. .ss. 1-32.

YILDIRIM, Ahmet Sefa. “XIII-XV. Yüzyıllarda Karadeniz’de Ceneviz Ticaret Kolonileri ve Ticaret”. (Atatürk Üniversitesi Türkiyat Araştırmaları Enstitüsü Tarih Ana Bilim Dalı Orta Çağ Tarihi Bilim Dalı Doktora Tezi). Erzurum. 2022.

YILDIRIM, Turan vd.. **İdare Hukuku.** Güncellenmiş 6. Baskı. XII Levha Yayınları, İstanbul, 2015.

YILMAZ, Gülbanu. “Tarihi Kent Mekânlarını Kullanıcısıyla Birlikte Korumak: Yenikapı Yalı Mahallesi Örneği”. (Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı Yüksek Lisans Tezi). İstanbul. 2020.

YILMAZ, Onur Kemal. “Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Uygulayıcı Aktörleri ve Yaptıkları Çalışmaların Sayısal Verileri”. **Marmara Türkiyat Araştırmaları Dergisi.** S.2. C.6 2019. ss.300-316.

YİĞİT, Gökhan. “Kentsel Yenileme ve İstanbul: Tarlabaşı Örneği”. (Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Kamu Hukuku Anabilim Dalı Yüksek Lisans Tezi). İstanbul. 2011.

50 soruda Tarlabaşı Yenileme Projesi. (Çevrimiçi) https://mimdap.org/mimarlik-gundemi/50-soruda-tarlabathy-yenileme-projesi/

Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Tasarısı ile Bayındırlık, İmar, Ulaştırma ve Turizm Komisyonu Raporu. 24. Yasama Dönemi, 2.Yasama Yılı. 180. Sıra Sayısı. s.5.

Beyoğlu'nun Öyküsü". Beyoğlu'nda Bir Hoş Sada. (Çevrimiçi) https://www.sinangenim.com/tr/medya/yayimlar-ve-bildiriler/beyoglunun-oykusu-800/

Birleşmiş Milletler Türkiye. "Sürdürülebilir Kalkınma Amacı 11: Sürdürülebilir Şehirler ve Topluluklar". (Çevrimiçi) https://turkiye.un.org/tr/sdgs/11

İBB Beyoğlu 1/5000 İmar Plan Raporu

Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi. *Sulukule Kentsel Yenileme Projesi Çalışma Raporu*. 2008. (Çevrimiçi) https://www.mimarist.org/calisma_raporlari/sulukule.pdf

Türkiye Cumhuriyeti Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, "Yeni Kentsel Gündem". (Çevrimiçi) **https://habitat.csb.gov.tr/yeni-kentsel-gundem-i-5733**

KARARLAR

İstanbul 4. İdare Mahkemesi. T: 26/4/2012. E.2009/758. K.2012/783

Yargıtay 5. Hukuk Dairesi. T: 08.03.2012. E: 2011/18331. K: 2012/4342.

Danıştay 6.Dairesi. T: 21.10.2004. E. 2004/5140. K. 2004/6795

Danıştay 6.Dairesi. T: 23.12.1998. E.1997/6678. K. 1998/6744.

Danıştay 6.Dairesi. T: 12.03.2010. E. 2008/10-11. K. 2010/2564-2576.

Danıştay 6.Dairesi. T: 27.09.2021. E. 2020/1184. K. 2021/10137.

Danıştay 6.Dairesi. T: 31.05.2021. E. 2020/10097. K. 2021/7372.

Danıştay 6.Dairesi. T: 14.02.2018. E. 2017/5324. K. 2018/1302.

Anayasa Mahkemesi. T: 17.09.2013. *Hayrettin Aktaş*. B. No: 2013/1205.

Anayasa Mahkemesi. T: 10.02.2022. *Hanife Yıldız Torum ve Nimet Filiz Seven*. B. No: 2018/1567.

Anayasa Mahkemesi. T: 18.09.2014. *Mülayim Vural ve Ramazan Vural*. B. No: 2013/1675.

Anayasa Mahkemesi. T: 30.03.2016. *Mehmet Asım Hallaç*, B. No: 2013/9039.

Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi. T: 24.04.2012. *Yordonova ve Diğerleri/Bulgaristan*. B. No: 25446/06.

Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi. T: 19/02/2009. *Kozacıoğlu/Türkiye*. B. No: 2334/03.

Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi. T: 05/11/2024. *Antonov/Bulgaristan*. B. No: 37520/21.