T.C.

YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ

FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

5366 SAYILI YASA KAPSAMINDA YÜRÜTÜLEN YENİLEME PROJELERİNİN YASAL BOYUTU: TARLABAŞI, SULUKULE ve FENER-BALAT ÖRNEKLERİ

Safa AVCIOĞLU

DOKTORA TEZİ

Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı

Şehir Planlama Programı

Danışman

Doç. Dr. Tolga İSLAM

Mart, 2023

T.C.

YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ

FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

5366 SAYILI YASA KAPSAMINDA YÜRÜTÜLEN YENİLEME PROJELERİNİN YASAL BOYUTU: TARLABAŞI, SULUKULE ve FENER-BALAT ÖRNEKLERİ

Safa AVCIOĞLU tarafından hazırlanan tez çalışması 27.03.2023 tarihinde aşağıdaki jüri tarafından Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı Şehir Planlama Programı **DOKTORA TEZİ** olarak kabul edilmiştir.

Doç Dr. Tolga İSLAM
Yıldız Teknik Üniversitesi
Danışman

Jüri Üyeleri

Doç. Dr. Tolga İSLAM, Danışman
Yıldız Teknik Üniversitesi _____

Prof. Dr. Asuman TÜRKÜN, Üye
Yıldız Teknik Üniversitesi _____

Doç. Dr. Ülke Evrim UYSAL, Üye
Beykent Üniversitesi _____

Doç. Dr. Elif ÖRNEK, Üye
Yıldız Teknik Üniversitesi _____

Prof. Dr. Mehmet ALPER, Üye
Kadir Has Üniversitesi _____

Danışmanım Doç. Dr. Tolga İSLAM sorumluluğunda tarafımca hazırlanan 5366 Sayılı Yasa Kapsamında Yürütülen Yenileme Projelerinin Yasal Boyutu: Tarlabaşı, Sulukule ve Fener-Balat Örnekleri başlıklı çalışmada veri toplama ve veri kullanımında gerekli yasal izinleri aldığımı, diğer kaynaklardan aldığım bilgileri ana metin ve referanslarda eksiksiz gösterdiğimi, araştırma verilerine ve sonuçlarına ilişkin çarpıtma ve/veya sahtecilik yapmadığımı, çalışmam süresince bilimsel araştırma ve etik ilkelerine uygun davrandığımı beyan ederim. Beyanımın aksinin ispatı halinde her türlü yasal sonucu kabul ederim.

Safa AVCIOĞLU

İmza

Bu çalışma, Marmara Belediyeler Birliği Bilimsel Çalışmaları Destekleme Projesi ile desteklenmiştir.

Kıymetli aileme.

TEŞEKKÜR

Tez çalışmasının her aşamasında, çalışma sistematiği ve aklımdaki bilgi yumağını yazıya dökebilmem konusunda beni yönlendiren tez danışmanım Doç. Dr. Tolga İSLAM'a içten teşekkür ederim.

Tez süresince bana her zaman destek olan ve yapıcı görüşlerini esirgemeyen sevgili yol arkadaşım Seçil Hanım'a, tez çalışmalarım süresince benimle çalışan sevgili kızım Ferzan Neva'ya ve tezimin sonuna doğru ailemize katılan sevgili oğlum Cihan Deva'ya, çalışmam için teşviklerini esirgemeden sunan kayınvalidem Satu SAYAR'a; yanısıra desteğini ve kıymetli yorumlarını esirgemeyen değerli jüri üyeleri Prof. Dr. Asuman TÜRKÜN, Doç. Dr. Ülke Evrim UYSAL, Doç. Dr. Elif ÖRNEK ve Prof. Dr. Mehmet ALPER'e teşekkürlerimi sunarım.

Lisansüstü Tez Desteği programı kapsamında tezimi desteklemeye değer bulan Marmara Belediyeler Birliği'ne, tezime katkı sunan kıymetli iş arkadaşlarıma destekleri için teşekkür ederim.

Safa AVCIOĞLU

İÇİNDEKİLER

KISALTMA LİSTESİ viii

ŞEKİL LİSTESİ ix

TABLO LİSTESİ x

ÖZET xi

ABSTRACT xiii

1 GİRİŞ 1

1.1 Literatür Özeti ... 6

1.2 Tezin Amacı ... 10

1.3 Çalışmanın Kapsamı ... 12

1.4 Hipotez ... 14

1.5 Çalışmanın Yöntemi ... 15

2 TARİHİ ÇEVRELER NASIL KORUNUR: YENİLEME – DÖNÜŞÜM– YÖNETİM 18

2.1 Değerlerin Tespiti & Koruma Anlayışı ... 19

2.2 Uluslararası ve Ulusal Anlayışın Gelişimi ... 21

2.3 Yenileme ve Dönüşümün Kuramsal / Kavramsal Arka Planı ... 24

2.4 Yenileme ve Kentsel Yenileme ... 25

2.5 Dönüşüm ve Kentsel Dönüşüm ... 28

2.6 Yenileme ve Dönüşüm İkilemi ... 31

2.7 Yenileme ve Dönüşümde Proje Yönetimi ... 34

2.8 Bölüm Değerlendirmesi ... 38

3 TÜRKİYE'DE KORUMA MÜDAHALELERİ: YASAL & YÖNETSEL ENSTRÜMANLAR VE ALANSAL YANSIMALAR 40

3.1 Yenileme Kanunu ve Yönetmeliği Üzerine Değerlendirmeler ... 44

3.2 Yenileme Kanununun Alan Bazlı Dönüşüme İmkân Veren Diğer Yasalarla (5393 sayılı Kanun 73. Madde ve 6306 sayılı Kanun) Birlikte Değerlendirilmesi ... 54

3.3 Yasa Kapsamında Türkiye Genelinde İlan Edilen Yenileme Alanlarına İlişkin Genel Bir Değerlendirme ... 59

3.4 Bölüm Değerlendirmesi ... 63

4 ÖRNEK ALANLARIN İNCELENMESİ 66

4.1 Fatih İlçesi (Tarihi Yarımada) Yenileme Alanları ... 71

4.2 Beyoğlu İlçesi Yenileme Alanları ... 71

4.3 Fatih İlçesi Yenileme Alanlarının Genel Durumu 73
4.4 Beyoğlu İlçesi Yenileme Alanlarının Genel Durumu 74
4.5 Dünya Miras Alanları Açısından Yenileme Alanları 74
4.6 Fatih İlçesi Planlama Süreçlerinin İncelenmesi 78
4.7 Beyoğlu İlçesi Planlama Süreçlerinin İncelenmesi 79
4.8 Fatih ve Beyoğlu İlçeleri Yenileme Alanlarındaki Proje Süreçleri 80
4.9 Proje Süreçlerinin İncelenmesi 83
5 YARGI KARARLARININ İSTANBUL'DA 5366 SAYILI YASA KAPSAMINDA YÜRÜTÜLEN YENİLEME PROJELERİNİN SÜREÇLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİLERİ 86
5.1 Tarlabaşı Yenileme Projesi 87
5.2 Sulukule Yenileme Projesi 93
5.3 Fener - Balat Yenileme Projesi 98
5.4 Bölüm Değerlendirmesi 105
6 SONUÇ VE ÖNERİLER 110
KAYNAKÇA 114
A KANUNLAR (TEZDE YER ALAN KISALTMALAR İLE BİRLİKTE) 122
B DAVA SÜREÇLERİ VE MAHKEME KARARLARININ ÖZETİ 124
TEZDEN ÜRETİLMİŞ YAYINLAR 132

KISALTMA LİSTESİ

AIEST	Association Internationale D'Experts Scientifiques Du Tourisme
BİM	Bölge İdare Mahkemesi
DMA	Dünya Miras Alanı
EKGYO	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
FEBAYDER	Fener Balat Ayvansaray Mülk Sahiplerinin ve Kiracıların Haklarını Koruma ve Sosyal Yardımlaşma Derneği
ICOMOS	Uluslararası Anıtlar ve Sitler Konseyi
İBB	İstanbul Büyükşehir Belediyesi
İDDK	İdari Dava Daireleri Kurulu
KAİP	Koruma Amaçlı İmar Planları
KANİP	Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı
KAUİP	Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı
MO	Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi
ŞPO	Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi
TOKİ	Toplu Konut İdaresi
UNESCO	Birleşmiş Milletler Eğitim, Bilim ve Kültür Kurumu
YA	Yenileme Alanları
YAP	Yenileme Avan Projesi

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1.1 Araştırmanın yöntemi 17
Şekil 3.1 Türkiye'de ilan edilen alanların yıllara göre dağılımı 56
Şekil 3.2 Türkiye'de özel kanunlara göre ilan edilen alanların illere göre dağılımı 57
Şekil 3.3 Türkiye'de yenileme alanı ilan edilen iller 59
Şekil 3.4 Türkiye yenileme alanı ilan edilen illerin genel durumu 61
Şekil 4.1 Yenileme alanı ilan edilen ilçeler 67
Şekil 4.2 Alan yönetim planı sınırlarında yer alan ilçeler 67
Şekil 4.3 İstanbul'da yer alan DMA'lar 69
Şekil 4.4 Fatih ilçesi yenileme alanları 71
Şekil 4.5 Beyoğlu llçesi yenileme alanları 72
Şekil 4.6 Alan yönetim planında Fatih ve Beyoğlu ilçelerinin konumu 75
Şekil 4.7 Fatih kentsel sit alanı imar planı süreci 79
Şekil 4.8 Beyoğlu kentsel sit alanı imar planı süreci 80
Şekil 5.1 Tarlabaşı yenileme projesi sınırı 88
Şekil 5.2 Sulukule yenileme projesi 93
Şekil 5.3 Fener - Balat yenileme projesi 99

TABLO LİSTESİ

Tablo 2.1 Batı ülkelerinde kentsel yenileme tarihinde farklı aktörlerin rolleri .. 27
Tablo 2.2 Kentsel yenileme projeleri aktörleri 35
Tablo 3.1 Türkiye yıllara göre tablo 56
Tablo 3.2 Türkiye illere göre dağılım tablosu 58
Tablo 3.3 Türkiye yenileme alanı ilan edilen illerin genel durumu 60
Tablo 3.4 İncelenen üç kanunun karşılaştırmalı tablosu 65
Tablo 4.1 Araştırma kapsamında yapılan görüşmelere ilişkin tablo 70
Tablo 4.2 İncelenen ilçelere ilişkin etkileşim tablosu 70
Tablo 4.3 Fatih ve Beyoğlu ilçeleri yenileme alanlarındaki proje süreçleri 82

ÖZET

5366 Sayılı Yasa Kapsamında Yürütülen Yenileme Projelerinin Yasal Boyutu: Tarlabaşı, Sulukule ve Fener-Balat Örnekleri

Safa AVCIOĞLU

Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı

Doktora Tezi

Danışman: Doç. Dr. Tolga İSLAM

Son 15-20 yıl içerisinde çıkarılan yeni kanunlar ve yürürlüğe giren yeni düzenlemeler ile Türkiye'deki sit alanlarına yönelik yenileme ve kentlerdeki dönüşüm politikalarında köklü değişimler yaşanmıştır. 2005 yılında yürürlüğe giren 5366 sayılı "Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıklarının Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun" ile sit alanlarında yenileme projelerinin önü açılmıştır. Bu çalışmada, 5366 sayılı kanun kapsamında İstanbul'da ilan edilen yenileme alanlarına yönelik yargıya taşınan itirazların, projelerin uygulama sürecini nasıl etkilediği incelenmektedir.

5366 sayılı kanun tüm Türkiye'deki sit alanlarında yenileme uygulamalarının önünü açmıştır. Bu kapsamda İstanbul özelinde ve İstanbul içerisindeki iki belediye bu konuda öncü bir rol oynamıştır. Çalışmada, İstanbul'da 5366 sayılı kanun kapsamında Fatih ve Beyoğlu ilçelerinde yenileme alanı olarak belirlenen alanların proje süreçleri incelenerek yargı kararları ile proje süreçleri farklılaşan Tarlabaşı, Sulukule ve Fener-Balat yenileme alanlarındaki uygulama süreçlerinin yargı denetiminden nasıl etkilendiği incelenecektir. Seçilen üç alan, hem meslek

odalarının yenileme projelerinin uygulanmasına yönelik itirazlarını mahkemeye taşıdığı, hem de mahkemelerin nihai kararının projenin iptali yönünde olduğu alanlardır. Her üç bölgede hukuksal süreç yenileme projelerini geliştirmekte olan iradenin aleyhine sonuçlanmıştır. Benzer hukuksal süreçler geçirmiş olsalar da her üç bölgede projelerin uygulama süreci farklı şekilde ilerlemiştir. Araştırmanın odağı 5366 sayılı kanun kapsamında Fatih ve Beyoğlu ilçelerinde yenileme alanı ilan edilen alanlar olsa da seçilen üç proje üzerinden yapılan çıkarımların benzer politik bağlamda başka kanun maddelerine dayanarak üretilen projeler ile ilgili süreçler için emsal olma potansiyeli vardır.

Anahtar Kelimeler: 5366, yenileme kanunu, yargı denetimi, meslek odaları, yenileme alanları, sit alanları

ABSTRACT

The Legal Aspect Of Renewal Projects Based On Act 5366: The Case Of Tarlabaşı, Sulukule and Fener-Balat

Safa AVCIOĞLU

Department of City and Urban Planning

Doctor of Philosophy Thesis

Supervisor: Assoc. Prof. Dr. Tolga İSLAM

With the new laws enacted in the last 15-20 years and the new regulations that have come into force, there have been radical changes in the renewal of protected areas and the transformation policies in the cities in Turkey. With the Law No. 5366 " Preservation by Renovation and Utilization by Revitalizing of Deteriorated Immovable Historical and Cultural Properties", which entered into force in 2005, the way for renovation projects in the protected areas was opened. In this study, it is examined how the objections to the judiciary regarding the renewal areas declared in Istanbul within the scope of Law No. 5366 affect the implementation process of the projects.

Law No. 5366 paved the way for renewal applications in protected areas all over Turkey. In this context, two municipalities in Istanbul and within Istanbul have played a leading role in this regard. In this study, the project processes of the areas declared as renewal areas in Fatih and Beyoğlu districts within the scope of Law No. 5366 in Istanbul will be examined and how the implementation processes in the Tarlabaşı, Sulukule and Fener-Balat renewal areas, whose project processes differ with judicial decisions, are affected by judicial audit. The three selected areas are both where professional chambers have taken their objections to the

implementation of renovation projects to court, and where the final decision of the courts is in favour of cancelling the project. In all three regions, the legal process has resulted in the detriment of the will that is developing the renewal projects. Although they have undergone similar legal processes, the implementation process of the projects in all three regions has proceeded differently. Although the focus of the research is the areas declared as renewal areas in Fatih and Beyoğlu districts within the scope of Law No. 5366, the inferences made on the three selected projects have the potential to be a precedent for the processes related to the projects produced on the basis of other law articles in a similar political context.

Keywords: 5366, renewal law, judicial review, professional chambers, renewal areas, protected areas.

1
GİRİŞ

Bu araştırma, Türkiye'deki tarihi çevrelerde uygulanan koruma politikalarında yeni bir süreç tanımlayan 5366 sayılı kanunun bu alanlarda başlattığı yenileme süreçlerini ve bu süreçte belirginleşen proje yönetimi ve sorunlarını konu edinmektedir.

Türkiye kentleri de dâhil olmak üzere dünya üzerindeki kentler ekonomik ve kentsel gelişimlerine ivme kazandırmak, ulusal ve küresel ölçekteki temsil gücünü artırabilmek için çeşitli stratejiler geliştirmektedir. Bu gelişmeler kentlerin küresel ölçekte içerisinde yer aldığı yarışta kentler için farklı büyüme ve pazarlama mekanizmalarının devreye sokulduğu bir gelecek kurgusuna girmesini kaçınılmaz kılmıştır. Gelişmiş ülkelerdeki kentlerde bu değişim ve dönüşüm süreç içerisinde gerçekleşmekte iken, gelişmekte olan ülkelerin kentleri ise kontrolsüz ve hızlı şekilde büyümekte ve dönüşmektedir.

Metropoliten kentler başta olmak üzere tüm kentlerde yoksulluk, sosyal dışlanma, suç oranlarının artması, çevre kirliliği, ekosistemlerin yok oluşu, ekonomik, sosyal ve mekânsal parçalanma ve kutuplaşma, kültürel-kentsel kimliğin yitimi ve kültürel-mekânsal birörnekleşme gibi sorun alanları artmaktadır (Kiper, 2004; Karakoç ve Ulu, 2004).

Bu süreç, kentleri dönüştürerek büyütürken aynı zamanda planlamayı ve devletin kentsel gelişmedeki rolünü yeniden tarifleyen bir yapı ortaya koymaktadır. Dünyanın birçok ülkesinde yaşanan bu gelişmeler Türkiye kentlerinin planlama ve mimarlık gündemi açısından kentsel projelere ağırlık vermesine sebep olmaktadır. Bu projeler geçmiş on senelerde kentin çöküntü alanları olarak kabul edilen gecekondu bölgelerinde gerçekleşirken, günümüzde kentin herhangi bir parçasında uygulanır hale gelmiştir. Kentsel alanda gerçekleşmesi dışında başka bir ortak noktası olmadığı düşündüğümüz bu projeler dönüşüm/yenileme kavramları içerisinde gerçekleşmiş ve gerçekleşmeye devam etmektedir.

Kentlerde yaşanan bu gelişmeler tarihi kentleri de kapsamaktadır. Tarihi kentler tarihi kent merkezleri ile bu merkezlerin komşuluğunda geliştirilen büyük ölçekli kentsel altyapı projeleri, post modern mimarlık örnekleri ve dikeyde yükselen yeni kütlelerin yer seçimini içeren kentsel dönüşüm projeleri gibi tehditlerle karşı karşıya kalmaktadır. Bu baskılar sonucu tarihi çevreler, sosyal ve ekonomik etkenlerin de etkisiyle kent içerisindeki önemini kaybederek köhneme sürecine girmişlerdir. Mevcut kanunların yetersiz kalması yasal sistemde yenilenme ihtiyacını ortaya çıkarmıştır. Bu süreç, özellikle yerel ölçekte yerel yönetimlerin yetkilerinin yeniden yapılandırılması sonucunu doğurmuştur.

Türkiye'de kentsel dönüşüm yaklaşımı sanayileşme ile gelişen kentlerde gelişen gecekondu alanları ile dönemine özel ıslah imar planları, imar affı yasaları gibi yasal araçlar kullanılarak yapı stoklarının yıkılarak yeniden inşa edilmesi anlayışıyla ortaya çıkmıştır. 1966 yılında yürürlüğe giren Gecekondu Kanunu ile barınma ihtiyacı içeren alanlar rant aracına dönüşürken, aynı yıl yürürlüğe giren Kat Mülkiyeti Kanunu ile mülkiyet kavramları üçüncü boyuta taşınmıştır. Bu ilişki, tarihi pek çok kentin karakterini dönüştürerek tarihi yapıların yıkılarak yerine çok katlı apartmanların yapılmasına sebep olmuştur. Tarihi dokuda önemli kayıplara neden olan bu uygulama ile özellikle İstanbul'da eski kent dokusunun yer yer yıkılarak apartmanlaşmış ve taşıt trafiğine uygun geniş yollar açılmıştır (Şahin, 2003).

1980 sonrası yeni bir ekonomik yapılanmanın içine giren Türkiye, devletin kaynak yaratmak ve ekonomik girdi sağlamak adına kent mekânlarının dönüşmesine göz yumarak gecekondu alanlarının yasallaşmasını sağlamıştır. Bu dönemde az katlı yapılar çok katlı apartmanlara dönüşerek, İmar Affı Kanunu ve Toplu Konut kanunu ile gecekondu alanlarında yaşanan büyük dönüşümün önü açılmıştır.

Bu kapsamda dönüşüm/yenileme ikilemi içerisinde yaşanan sorunlar ve uygulanan çözümler Türkiye'nin her kentinde görülmüş ise de farklı kanun ve tanımlarla ifade edilmiştir. Her dönemde yaşanan sorunlara farklı fakat kısa vadeli çözümler bulunurken bu durum bir sonraki dönem için sorun yaratmıştır. Genel çerçeveden bakıldığında neoliberal ekonomi politikaları ile kente göç Türkiye

kentlerinde büyük baskıya yol açmış ve bu baskı özellikle de tarihi çevrelerde etkisini göstermiştir.

Yenileme kavramı Avrupa ve Amerika için eski bir süreç olsa da ulusal literatürde yer bulması ve yayınların ortaya çıkması 2000 yılı ve sonrasına denk gelir. Kentlerin dönüşümü/yenilenmesi 1999 yılında gerçekleşen Gölcük Depremi sebebiyle kamuoyunun gündeminde ilk sıralara yükselmiş ve konut alanlarında dönüşümün mutlak olarak gerçekleştirilmesi algısı toplumun belleğine kazınmıştır. Gölcük ve Düzce depremleri sonrası toplumda afetlere yıkıcılığına karşı oluşan kamuoyu ile yenileme ve dönüşüm faaliyetlerinin gerekliliği ve yöntemleri tartışılmaya başlanmıştır. Bu dönem depremin yıkıcı etkisinde kalan Türkiye için kentsel dönüşüme ilişkin yasal zeminin oluşturulduğu dönem olmuştur. 2005 yılı itibariyle kentsel dönüşüm süreçlerine yön verebilecek yasal sistem oluşurken bu dönüşüm çalışmaları yerel yönetimler tarafından da benimsenmiştir. 2004 yılında Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu ile ilk alt ölçekli kentsel dönüşüm uygulaması ortaya çıkmış, aynı yıl Belediye Kanunu'nun yeniden ele alınması ile yerel yönetimlerin kentsel dönüşüm için alan belirlemesine ilişkin 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73. maddesi (Belediye Kanunu) yürürlüğe girmiştir. Bu gelişmeyi 2005 yılında "Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun"un (Yenileme Kanunu) yürürlüğe girmesi izlemiştir. Bu kanun, Türkiye'de kentsel yenileme teriminin yasal sistem içerisinde karşılık bulduğu ve dönüşüm sürecine ilişkin geneli kapsayan ilk yasal düzenleme olması açısından önemlidir. 2012 yılında 6306 sayılı "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun"un (Afet Kanunu) yürürlüğe girmesi ile tekrar tek bina ve parsel ölçeğinde yenileme gündeme gelmiştir (Gür, S., & Türk, S. S. (2014).

Günümüzde ihtiyaçlar açısından yetersiz durumda olan koruma ve yenileme politikaları yerel yönetimler ve plancıların önemli problemlerinden biridir. Türkiye özelinde çeşitli yasal araçlar ile farklı kurum ve kuruluşların yetkisi altındadır. Bu karmaşık yasal sistem tarihi çevreleri karar alma ve uygulama süreçlerinde miras kaybının yaşandığı alanlar haline getirmiştir. Her ne kadar uluslararası mevzuatın getirmiş olduğu tanımlar ve yaptırımlar doğrultusunda ulusal mevzuatta yapılan düzenlemeler ile Türkiye'de kültür ve tabiat varlıklarının

korunmasına ve yenilenerek kente kazandırılmasına yönelik gelişmiş bir mevzuatın olduğu söylemek mümkündür. Bu yasal sisteme bağlı ülke genelinde gerçekleştirilen yenileme uygulamaları ve sonuçları değerlendirildiğinde yasal-yönetsel çerçevenin tekrar tartışılması gerektiği ortaya çıkmaktadır.

İstanbul, tarihi bir kent olarak geçmişten gelen mirasını koruyan fakat kısa vadeli politik uygulamalar sonucunda kent içerisinde çöküntü alanları barındırmaktadır. Bu durum İstanbul'un 2005 yılı ve sonrasında "dönüşüm ve yenileme" projelerine konusu olmasına sebep olmuştur. Özellikle kültürel miras alanları olarak kabul edilen sit alanlarında yürütülen "yenileme projelerinin evrensel koruma ölçütlerinden uzaklaşan ve bu alanların hızlı bir şekilde dönüştürülmesini benimseyen yaklaşımları içerdiği görülmektedir. Özel sektörle iş birliği içerisinde gerçekleşen yenileme projelerinde karşılaşılan bu durum; sosyal dokunun bozulması ve düşük gelirli nüfusun değer artışı karşısında tutunamayarak başka alanlara taşınmaları sonucunu doğurmuştur. 2005 yılı ve sonrası kentte uygulanan yenileme odaklı müdahaleler sonrasında yenileme projeleri kamuoyunda her kesimin ilgisini çeker hale gelmiştir. Bu yaygınlaşma dönüşüm ve yenileme kavramlarının kentteki her projede birlikte kullanımına sebep olsa da akademik açıdan tartışılmasını da sağlamıştır. Bu tartışma, farklı disiplinlerin farklı tanımlamalarına yol açtığı gibi hem literatürde hem de hem kamuoyunda bir anlam karmaşasına yol açmıştır.

Ülkemizde de tam anlamıyla tanımlanmayan dönüşüm ve yenileme kavramları genel açıklamalarla akademide yer bulmaktadır. Uluslararası literatürde urban transformation/ renovation/ regeneration/ renewal olarak farklı tanımlara sahip olan bu süreçler ulusal literatürde farklı disiplinlerin farklı tanımları ile kullanılmaktadır. Ortak tanımlamalarda; kentsel sorunlara çözüm üretmek amacıyla değişime uğrayan bir bölgenin ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel koşullarına kalıcı bir çözüm sağlamak olduğundan bahsedilse de farklı özellikteki alanlarda üretilecek projelerde yetersiz hatta kimi yerde anlamsız kalmaktadır. Kent parçalarının yeniden işlevlendirilmesi sonucunda ortaya çıkan bu projeler genel olarak işlevini yitirmiş kaybetmiş fakat piyasa ölçütlerinde karlı olmak için hala potansiyeli olan bölgelerde hayata geçirilmektedir.

Projelerin alan sağlayıcılığı kamu tarafından, proje geliştirme finansmanı ve gayrimenkul değerlendirmeleri ise özel sektör tarafından yapılarak kamu ve özel sektör iş birliği uygulanmaktadır. İktidar ve küreselleşme ilişkisini net bir şekilde ortaya koyan bu ortaklıklar; küresel sermayeyi çekmek adına ortaya konan bu projelerin aktörleri arasındaki ilişki ağını tarif eder. Türkiye'de merkezi yönetim ve yerel yönetimler tarafından kentsel alanlarda dönüşüm ve yenileme adıyla sayısız proje ilan edilmiştir. Bu projelerin birçoğu hayata geçirilmiş olsa da kamuoyuna sunduğu hedefleri ne kadar başardığı konusunda soru işaretleri bulunmaktadır.

Avrupa'da II. Dünya Savaşı'ndan itibaren akademik yazın içerisinde yer alan yenileme kavramı Türkiye'de 2000 yılı sonrası çalışmalarda ortaya çıkmıştır. 2005 yılında çıkarılan 5366 sayılı kanunun proje ve uygulama araçları kamu-özel sektör iş birliğinin en çarpıcı örneği olarak bu çalışmanın çıkış noktasıdır. Aksoy ve Robins'e (2011) göre 2005 yılına kadar kentsel planlamanın dili ölçülü bir korumayı içermekte ve kapsamı arsa parselleri ile sınırları iken 5366 sayılı kanun ile yenileme çok daha büyük bir ölçekte, yeni ve ticari açıdan çok ciddi gayrimenkul gereklilikleri çerçevesinde düşünülmeye başlanmıştır. UNESCO'ya göre ise bu kanun mahalleleri konvansiyonel planlama çerçevesinin dışına taşıyarak bir bölgenin tamamına müdahale edilmesini teşvik etmiştir (UNESCO, 2008).

Beyoğlu ilçesinde yer alan Beyoğlu Kentsel Siti 1993 yılında ve Fatih ilçesinde yer alan Tarihi Yarımada Siti 1995 yılında Koruma Kanunu kapsamında sit alanı ilan edilmiştir. Bu sitlerde 2005 yılına kadar kültürel mirasın korunması için pek çok planlama ve projelendirme çalışmaları yapılmış, ancak bu çalışmalar kültürel miras kayıplarının yaşanmasına ve ilgili kanunlar kapsamında korunan alanların miras kaybına engel olamamıştır. 2005 yılında kamuoyunda "Yenileme Kanunu" olarak adlandırılan, sit alanlarında yaşanan kayıp ve bozulmaların önüne geçilerek bu alanların kente tekrar kazandırılması amacıyla hazırlanan kanun planlama gündemine yerleşmiştir. Çalışmada Beyoğlu ve Fatih ilçelerindeki sit alanlarında parçacıl müdahaleleri öngören yenileme projeleri araştırılmıştır. 2004 yılındaki düzenlemeler ile uluslararası düzenlemeleri yakalayan koruma mevzuatına rağmen 2005 yılı ve sonrasında sit alanlarında toplum tarafından

kabul gören ve gerçekleştirilen proje sayısı yok denecek kadar azdır. Bu durum göz önüne alındığında çalışma kavramsal tartışmalar, koruma olgusu, koruma alanlarında ilan edilen "yenileme alanları"nın özellikleri, yenileme projeleri, projelerin katılım ve yönetişim açısından süreç takipleri, özel alan belirlemeye ilişkin farklı kanunlarla ilişkilerini içermektedir. Çalışma ile koruma alanlarında üretilen projelerde yargı kararları doğrultusunda yaşanan süreçler, karşılaşılan sorunlar, proje sonuçları üzerinden tümevarım içeren değerlendirmeler ve özel kanunlara yönelik öneriler geliştirilmiştir.

1.1 Literatür Özeti

Tez çalışması kapsamında, yenileme projelerinde karşılaşılan sorunlar ve projeye özgü uygulamaların proje yönetimi doğurduğu sorunların hiyerarşik planlama ile katılım ve yönetişime odaklı yaklaşım ile çözümlenebileceği düşüncesi için yenileme, proje yönetimi, plan/proje ilişkisi ile ilgili kaynak araştırması yapılmıştır.

Tiesdell ve ark. (1996), "Revitalizing Historic Urban Quarters" isimli kitaplarında, tarihi alanların kente yeniden kazandırılmasına yönelik kentsel tasarım ve yenileme odaklı projeleri Amerika ve Avrupa'daki örnekler üzerinden incelemiştir.

Roberts ve Sykes (2000), "Urban Regeneration A Handbook" adlı kitapta yenileme kavramını fiziki, ekonomik ve sosyal etkenler ile birlikte inceleyerek kent gelişiminde en önemli araç olduğu teorisi üzerinden kente dair tüm bileşenlere yönelik değerlendirmelerde bulunmuştur.

Ng, Cook, ve Chuı, (2001), "The Road Not Travelled: A Sustainable Urban Regeneration Strategy For Hong Kong" isimli makalelerinde, Hong Kong"ta yürütülen fiziki çevreye yönelik yenileme faaliyetlerinin süreç içerisinde gelişimini incelemişlerdir. Makalede yenileme çalışmalarında kurumsal yapının değişiminin projelerde insan ve mekan algısını öne çıkarması vurgulanmış ve bu konuda değişen stratejiler ortaya koymuştur.

Erden (2003), İstanbul, Lizbon ve Barselona'da gerçekleştirilen dönüşüm projeleri incelediği doktora tezinde kentsel dönüşümün kent dinamikleri ile uyumlu olması gerektiğini belirtmiştir.

Erzene (2013), "Bütünleşik Kentsel Dönüşüm Yöntemi"ni önerdiği tezinde kentsel yenilemede güncel örnekler üzerinden sorun alanlarını tespit ederek bütüncül bir yaklaşımın Türkiye özelinde ulusal dinamiklere uygun olduğunu belirtmiştir.

Özçakır (2018), farklı müdahale yaklaşımlarını ortaya koymak için İstanbul, Ankara ve İzmir'den üç proje alanını incelemiş, müdahale yaklaşımları ile miras değerleri arasında bağlantı kurarak Miras Değerleri Halkasını tasarlamıştır.

Tarakçı (2021), arazi değer artışının kamuya kazanımı politikalarını kullanan ülkelerin (İngiltere, İspanya, Hollanda) planlama sistemlerini inceleyerek Fikirtepe'de planlama sisteminin esnek ve kesin olması halindeki farklılıkları incelemiştir.

5366 sayılı Yenileme Kanunu, yürürlüğe girdiği tarihten itibaren eleştirilere konu olmuş bir yasal düzenlemedir. Bu eleştiriler, kanunun farklı noktalarına değinerek Türkiye özelinde bu kanunun gerekliliğinin sorgulanması üzerine olmuştur. Türkiye'de tarihi kent merkezlerinde yapılan yenileme çalışmalarında tartışılan en önemli konu yasal mevzuatın yeterli ölçüde kapsayıcılığı ve çözüme odaklı olması olmuştur. Fatih ve Beyoğlu ilçeleri gibi yüzyılların birikimine ve ayrıca sorunlarına sahip alanlarda kullanılacak bir kanuni düzenlemenin varlığı bu çalışmanın kapsamındadır.

Yıldırım (2006), 5366 sayılı kanunun kentsel dönüşüm ile ilişkisini ele alarak kanunun taslak halinden geldiği noktayı eleştirirken, kanuna "Koruma ve Yaşatma Yasası" olarak değerlendirmenin gerektiğini belirtse de kamuoyunda "Yenileme Kanunu" olarak isimlendirilmesinin önüne geçememiştir. Koruma ve Yaşatma Yasası'nın pek çok alanın yenileme alanı ilan edilmesinin önünü açacağı ve yerel yönetimlerin çıkarılan diğer kanunlardan faydalanılacağı eleştirisini getirmektedir. Kamuoyunda "Yenileme Kanunu" olan yer bulan yasaya farklı bir isim olarak "Koruma ve Yaşatma Yasası" ifadesi de sadece bu makalede yer almıştır.

Özden (2006)e göre, 5366 sayılı kanunun koruma amaçlı imar planlarını yok sayması, uygulama için gerekli araçları tanımlamaması ve Koruma Kanunu ile ilişkili olmasına rağmen referans vermemiş olması olumsuz yönleri arasında sayılmaktadır.

Uzun (2006)a göre; 5366 sayılı Kanunda ilan edilecek yenileme alanlarının belirlenmesine ilişkin ölçütler somut olarak açıklanmamakta ve buna ilişkin bilimsel kriterlere yer verilmemektedir.

Genç (2008), 5366 sayılı kanunda proje uygulama ve denetim aşamalarındaki yetki ve sorumlulukların muğlak bırakılmasının uygulama süreçlerinde bu birimler arasında yetki karmaşasına yol açacağını belirtmiştir.

Pulhan (2009)'a göre, kanunun özellikle İstanbul'da amacından uzaklaşarak, sosyal doku ile kültür varlıklarının korunması ve proje alanındaki insanların hayatlarında sosyal anlamda zenginleşmesi gibi hedeflerin geri planda bırakıldığı belirtilmektedir.

Cahantimur vd diğerleri (2010), 5366 sayılı kanunun çevre, ölçek ve sorumlu aktörler açısından ayrım taşımadığını eleştirerek, halkın katılımını saf dışı bırakan sosyal eşitlik, ekonomik ve çevresel ölçütlerin sürdürülebilirlikten uzaklaştığı projelerin önünün açıldığına dikkat çekmektedir.

Sönmez ve Şanlı (2010)a göre; 5366 sayılı kanun ile ilan edilecek yenileme alanlarının hangi ölçütlere göre belirleneceğinin belirsizliği kentsel sit alanlarının yenileme alanı ilan edilmesini kolaylaştırarak korumayı engelleyecektir.

Özdemir (2010)a göre; 2005 yılında çıkarılan 5366 sayılı kanun ile yerel yönetimler kanunun yeni kamulaştırma yetkileriyle sit alanlarında ada ölçeğinde proje üretebilecek konuma gelmiş, kanun ile kamulaştırmanın önü açılmıştır.

Ünsal (2011), 5366 sayılı kanunun iki temel hedefi olduğundan bahsederek ilk olarak "kaderine terk edilmiş" alanları "gelişim potansiyellerine uygun şekilde yenilemek", ikinci olarak ise "kentin kültürel kimlik ve tarihi mirasına sahip çıkma" hedefiyle göç dalgaları ve çarpık kentleşme sonrası değişen yapının turizme eksenli yeniden canlandırılması olduğunu belirtmiştir.

Dinçer (2011)e göre; yenileme alanlarında yetkili idare tanımı ile projelerde tek bir karar vericinin olduğu, hazırlanan projelerin salt fiziki çevre kapsamında projelendirilerek bu bölgelerde sosyo-ekonomik yapıların iyileştirilmesine yönelik yaklaşma kanunda yer verilmediği, bu sebeplerle yenileme kanunun hem zayıf

hem de 2004 yılındaki yasal düzenlemelerin gerisinde kaldığını ve uluslararası koruma algısına uymayan bir yapıyı göstermektedir.

Turgut (2012), 2004 yılında 2863 sayılı kanunda yapılan bir dizi değişiklikle koruma konusunda getirilen yeni düzenlemelere rağmen 2005 yılında 5366 sayılı kanunun yürürlüğe girerek bu şemadan farklı içeriğe sahip yenileme alanlarının ortaya çıktığından bahsetmektedir.

Tunçer (2013), 5366 sayılı kanunun 2863 sayılı kanun gibi planlama ilkeleri açısından karar üretemeyeceği, yapılar için proje üretebileceği üzerinden eleştiride bulunarak, iki kanun arasında ilişki kurulmamasının yanlış bir yaklaşım olduğunun altını çizmektedir.

Kuyucu (2014), 5366 sayılı kanunun yerel yönetimler tarafından bürokrasiyi ortadan kaldırma amaçlı kullanıldığından bahsetmektedir.

Özalp ve Erkut (2016), 5366 sayılı kanunun planlamayı işlevsizleştirdiğini, parsel ve alan bazlı uygulamaların önünü açtığını belirterek, kanunun uygulanmasında tarihi miras ve kültürel kimliğin korunması açısından kamu yararının ihlali sonucunun doğduğunu belirtmiştir.

Akyüz (2016), 5366 sayılı kanununun çeşitli açılardan inceleyerek, kanunun tarihi alanlara yapılan ve yapılacak olan müdahaleler için zemin oluşturduğunu ve bu zeminin içerik ve araçlar bakımından kamuoyunu tedirgin edici olduğunu Süleymaniye Yenileme alanı üzerinden değerlendirmektedir.

Çöteli (2016), 2004 yılında yapılan açılımın 5366 sayılı kanun ile yerel yönetimlerin güçlerinin artırılarak devam ettiğini fakat tarihi kentsel peyzaj ile ilişkisinin kurulmadığından bahsetmektedir.

Kaplan (2017)a göre; yenileme alanlarında hazırlanan projelerde mülkiyet hakkına müdahalelerde bireylerin temel hak ve özgürlükleri ile kamu yararı arasında bir denge kurulması gerektiğini belirtmiştir.

Özçakır vd. (2018), 5366 sayılı kanunun miras alanlarında önemli ve potansiyel etki oluşturacağından bahsederek kültürel ve doğal alanlarda sınırsız bir planlama ve uygulama araçları ile donatılmış bu kanunun olumsuz açıdan bir dönüm noktası olduğunu belirtmiştir.

1.2 Tezin Amacı

Kentlere karşı artan ilgi, kentlerin ekonomik ve sosyal durumlarını güçlendirmek için rekabetçi bir yarışa girmişlerdir. Küresel düzlemde rekabet ortamında güçlenmek isteyen kentler yatırım alabilmek için çaba sarfetmektedirler. Bu yatırımların gerçekleştirilebilmesi için birçok ülkede kentsel yenileme uygulamalarına odaklanılmaktadır (Dinçer, 2011; Hu ve diğ, 2019; Karaman, 2013; Kuyucu ve Ünsal, 2010; Ünsal ve Türk, 2014). Bu alanların kente yeniden kazandırılmasını amaçlayan yenileme uygulamaları ile kentin ihtiyaçlarına cevap veren kent parçaları yaratılması hedeflenmektedir (Özden, 2001).

Kentsel yenileme uygulamalarına konu olan tarihi çevreler zaman içerisinde ağırlıklı olarak sosyal ve ekonomik etkenler sebebiyle cazibelerini kaybetmiş; buna bağlı olarak toplumsal (collective) bellekteki yeri ise zayıflamıştır. Kent merkezleri içinde kalan bu alanların korunması, kente ve kentlilere yeniden kazandırılmasına yönelik çabalar aynı zamanda geçmişten itibaren oluşan kent kimliğinin gelecek nesillere "anlamını kaybetmeden" aktarılması açısından önem arz eder. Korumanın yasal altyapısı ve korumanın uygulamada nasıl gerçekleşeceğine dair yol haritaları uluslararası ölçütler doğrultusunda bulunduğu ülkenin koşullarına göre uyarlanırlar. Korumanın uygulama boyutları ise kanun yapıcılar tarafından düzenlenen yasal sistemle hayata geçmektedir. Türkiye'de korumaya yönelik algı ve anlayışı tartışabilmek için mevcut yasal düzenlemeleri incelemek gerekmektedir.

Kültürel, sanatsal, estetik ve geleneksel tecrübe gibi zengin ve yoğun bir kültürel mirasa sahip olan Türkiye'de yaşanan politik, sosyo-ekonomik ve kültürel değişimler bu miras alanlarının koruma-kullanma dengesi içerisinde kullanılabilirliği konusunda endişeler içermekte ve tehdit altına giren bu miras alanlarına sahip şehirler ise özgün kimliklerinden ayrışmaktadır. Türkiye için sorun teşkil eden bu durumun yerel dinamikler içerisinde koruma-kullanma dengesi geliştiren ülkeler dışında tüm dünya ülkeleri için bir problem alanıdır. Koruma ve yenileme alanında Türkiye'de var olduğunu düşündüğümüz korumaya ilişkin sorunun çözümü için Türkiye koşullarını göz önünde tutan ve korumaya ilişkin kavram, yasal mevzuat, kurumsal örgütlenme, politikalar ile planlama

sürecine ilişkin 2005 yılından itibaren yaşanan yeniden yapılanmanın detaylı değerlendirilmesinin kültürel miras ve tarihi çevrenin korunarak yaşatılmasına katkı sağlayacağı düşünülmektedir.

Bu tespitlerden hareketle tarihi dokular üzerinde etkili olan kentsel dinamikler ve özellikle ülkemizde son dönemdeki yasal düzenlemeler ile ulusal ölçekte yaşanan toplumsal gelişmeler ışığında yenileme süreçleri ve tarihi dokularda gerçekleştirilen projeler incelenecektir. Dünyanın ortak değeri olarak kabul gören kültürel miras alanlarının korunarak yenilenmesine yönelik olarak Türkiye özelinde yasal mevzuat ve uluslararası kuruluşlar tarafından kabul görmüş ilkeler ve antlaşmalar çevresinde yeniden yapılanma politikalarının ve ilkelerinin incelenmesi Fatih ve Beyoğlu'nda yer alan yenileme alanlarında gerçekleşen ve gerçekleştirilecek olan projelerde yol gösterici olarak değerlendirilmesi önem taşımaktadır. Günümüzde uygulama alanı yaygınlaşan yenileme projeleri içerdikleri fırsat ve tehditler açısından incelemeye değer bulunmuştur.

Bu doğrultuda tezin amacı; öncelikle Türkiye'de ilan edilen yenileme alanlarında koruma politikaları ile proje süreçleri arasındaki ilişkiyi irdeleyerek, proje süreçlerinin anlaşılmasını sağlamaktır. Bu kapsamda yasal sistemin tanımladığı araçların kullanımı analiz edilerek Türkiye'de ilan edilen alanlarda proje yönetimine irdelenmesi amacıyla kanun özelinde yenileme alanlarındaki projeleri öne çıkan Beyoğlu ve Fatih ilçelerindeki yenileme alanları seçilmiştir. Bu ilçelerde ilan edilen alanlar Yenileme Kanunu kapsamında ilan edilen ilk alanlardır. Son on beş yıldan itibaren bu alanlarda yenileme projelerine göre uygulamalar yürütülmektedir. Bu alanların tümünde uygulama başlamamış olsa da proje ve hukuki süreçleri açısından değerlendirilebilecek düzeyde yol alınmıştır. Bu değerlendirmede ise Fener-Balat, Sulukule ve Tarlabaşı Yenileme Alanları örnek alan seçilmiştir.

Proje süreçleri, tarihi dokularda çok sayıda kültür varlığı taşınmazı içeren ve çok sayıda kullanıcıyı konu alan benzer nitelikteki projeler üzerinden incelenecektir. Tez kapsamında "yenileme projesi" olarak da adlandırılan bu tür projelerin "planlama" (özellikle koruma amaçlı planların varlığı ve durumu) ve "uygulama" eylemleri ile ilişkisi araştırılmıştır. Seçilen "yenileme projesi" terimi hem

kavramsal çeşitliliği toparlayıcı hem de esnek niteliğiyle tezin amacı açısından açıklayıcı nitelikte görülmüştür. Projedeki aktörlerin hangi koşullarda ve süreçlerde projeye katıldığı, hangi sektörlere ait olduğu, projede hangi rolleri oynadığı incelenecek, koruma kavramı ile proje yönetimi kavramı ile ilişkisi araştırılacaktır.

Tez kapsamında, ülkemizde kentsel gelişme dinamikleri ve ölçekleri bakımından çeşitlilik gösteren tarihi çevrelerdeki yenileme projeleri bir tipoloji çerçevesinde değerlendirilecek, bunlar arasında benzerlikler araştırılacaktır. Araştırmada değinilmiş olan olumsuzluklar, koruma ve yenileme konusunda önemli ve gerekli kurumların çalışmalarında tespit edilen eksiklikleri dile getirerek bu kapsamda farklı bir bakış açısıyla önerisel sonuçlara ulaşmak hedeflenmiştir. İlgili kurum ve kuruluşların bu çalışmada değinilmemiş fakat son derece önemli çalışmaları bulunmaktadır.

Tez; literatür taraması, amaç, çalışmanın sınırları, çalışmanın yöntemi, problem ve hipotezlerin yer aldığı bu bölümle birlikte altı bölümden oluşmaktadır. İkinci bölüm tezin çatısını oluşturan koruma, yenileme, dönüşüm ve proje yönetimi kavramlarını ele almaktadır. Üçüncü bölüm; ikinci bölümde bahsedilen kavramlara ilişkin Türkiye özelinde geliştirilen yasal mevzuatın incelenmesi ve bu kanunların içerdiği uygulama araçlarının ve kullanım sıklığının kentsel alanlarda ve tarihi çevrelerdeki yansımaları olarak ele alınmıştır. Dördüncü bölüm Beyoğlu ve Fatih ilçelerinde ilan edilen yenileme alanlarının nitelik ve nicelik açıdan incelenerek kanunlarda yer alan uygulama araçları da dikkate alınarak proje süreçlerinin incelenmesini içermektedir. Beşinci bölüm, iki ilçeden örnek alan olarak seçilen Fener-Balat, Sulukule ve Tarlabaşı yenileme alanlarında gerçekleşen proje süreçlerinin alanlar özelinde incelenerek yorumlanmasını içermektedir. Altıncı bölüm ise diğer bölümlerde elde edilen verilerin dikkate alınarak hem alan bazında hem yasal mevzuat açısından yaşanan sorunların giderilmesine yönelik çözüm önerilerinin yer aldığı bölüm olarak yer almıştır.

1.3 Çalışmanın Kapsamı

Türkiye'de bina ölçeğinden alan ölçeğine kadar her ölçekte yasal sistem mevcuttur. Bu durum mevzuat karmaşasına yol açmaktadır. Türkiye'de farklı

kanunlar kapsamında kent parçaları özel alan ilan edilerek bir önceki kanunun yetkileri ortadan kaldırılmıştır. Özel kanunlar ile ilan edilen özel alanlar planlama hiyerarşisinden bağımsız ve aykırı projelere sebep olmaktadır.

Türkiye'de özel alan ilan edilen alanlarda kanunların öngörüsü bu alanların proje üretilerek öngörülen fonksiyonlara hizmet etmesidir. Bu kapsamda doğru uygulamalara ve zamanında bitirilmiş projelere rastlamak neredeyse imkansızdır. Merkezi yönetim ve yerel yönetimlerin farklı kanunlar ve bu kanunların farklı araçlarını kullanarak proje süreçlerini kısaltmayı ve projeleri bitirmeyi hedeflemesi, hedeflerin tutmaması ve projelerin sonuçlanmaması sonucunu doğurmuştur. Bu karmaşık durum ise birçok kurumun farklı kanunların birçok aracını kullanmaya çalışarak proje üretmediği/üretemediği alanların artmasına sebep olmuştur. Bu kapsamda planlama ile ilişkili olan yenileme faaliyetlerinin kentin bakir alanlarından kentin yapılı çevrelerinde kalıcı müdahalelerine evrilmiştir. İncelenen örneklerden yola çıkarak kültürel miras alanlarında yenilemeye ilişkin gereksinimin günümüzde giderek arttığı gerçeğinden yola çıkarak bu alanlarda kültürel miras kaybının önüne geçilerek kentin özgün yapılarına kavuşturulması bir zorunluluk olarak kabul edilmektedir.

Temel kabuller aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:

a) Türkiye'de korumaya ilişkin amaç, kavram, yasal, kurumsal ve örgütlenme ile politikaların gözden geçirilmesi gerektiğidir.

b) Kentlerde yer alan kültürel miras alanlarının kente koruma/kullanma dengesi içerisinde entegre edilmesi gerekir.

c) Kültürel miras alanlarının koruma anlayışı çerçevesinde kent ile bütünleşmesinin yeterince sağlanamadığı, yapılan planlama çalışmalarının koruma ilkeleri ile fonksiyonel koruma politikaları içermediği bu sebeple sit alanlarında hazırlanan projelerin miras kaybına yol açmasının önüne geçilmesi gerekmektedir.

Araştırmanın zaman kısıtı 5366 sayılı kanunun yürürlük tarihi olan 2005 Temmuz ayı ile çekişmeli bir yerel seçim sonrası değişen politik aktörler nedeniyle 2019 Haziran ayı olarak belirlenmiştir.

1.4 Hipotez

Tez, “yenileme projelerinin başarılı olması için projenin yönetsel, yasal, finansal, toplumsal ve bilimsel niteliklerini karşılayacak aktörlerin tümünün etkin rol aldığı bir örgütlenme yapısı bulunması gerektiği” hipotezine dayanmaktadır. Yasal çerçevenin yenileme açısından önemi, başarılı projelerin gerektirdiği niteliklerle olan ilişkilerinden kaynaklanmaktadır. Bu niteliklerin sağlanması, aktörlerin varlığı ve projede oynadıkları roller ile projeye katkıda bulunmasına bağlıdır. Bu aktörler, sadece farklı kurumlar tarafından temsil edilmek zorunda değildir. Projede, aynı kurum birkaç rolü birden alabileceğinden esas olan aktörlerin projeye etkin olarak katılım sağlamasıdır. Yasal çerçevede proje sahibin eşgüdümü sağlayarak, iş birliği için gerekli olan yapıcı ve olumlu tutumlara dayalı bir politika izlemesi kilit öneme sahiptir. Diğer aktörlerinde iş birliği kültürünü benimsediği projelerde eşgüdümü ve süreç yönetimini sağlayan proje sahibi olan kurum olacaktır.

Ana hipoteze bağlı olarak tez kapsamında sınanacak olan alt hipotezler şunlardır:

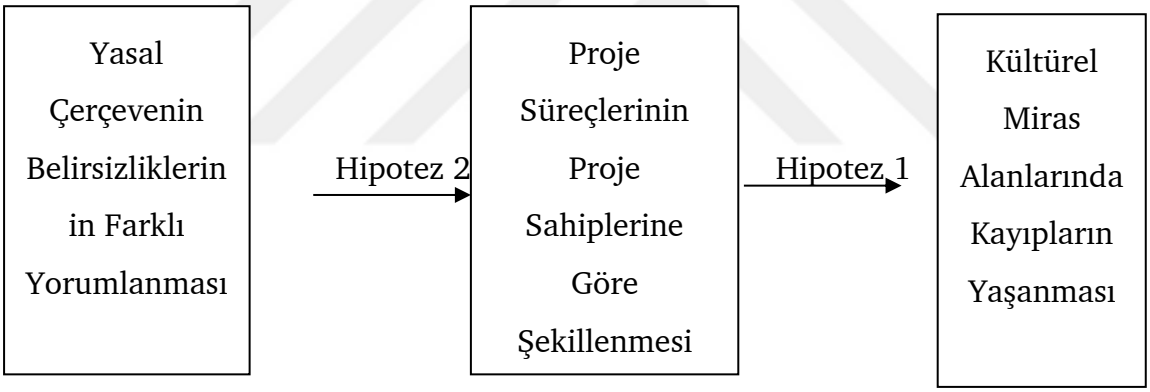
Hipotez 1: Uygulanan kentsel yenileme projelerinde halkın beklentileri ve talepleri farklı kurumların yetki karmaşasından dolayı göz önünde bulundurulmamaktadır.

Hipotez 2: Kentsel yenileme uygulamalarında proje süreçleri uzamakta ve kültürel miras kaybına yol açmaktadır.

Yenileme projelerinin süreç yönetimi projelerin yer aldığı kentlerdeki imar hareketliliği ve içerdiği sorun alanlarına göre farklılaşmaktadır. Yenilemenin sosyal, ekonomik, kültürel, siyasal ve yönetsel etkenleri de içeren çok boyutluluğundan dolayı yenileme projelerinin pek çok farklı unsurdan etkilendiği kabul edilmektedir. Ancak bu etkenler arasından, araştırmanın kapsamına uygun ve gerçekçi olacak şekilde gözlemlenebilen ve önemli olduğuna inanılan seçilmiş ölçütlere odaklanılmıştır. Bunlar projenin gelişim süreci ve projelerde gerçekleştirilen uygulamaların yasal çerçevede bulduğu karşılıkların ortaya konması olarak saptanmıştır. Projeleri incelemek için kullanılacak temel verinin alan incelemesi ve süreç takibi olacağı öngörülmüştür. Ayrıca proje alanının işlevi (özellikle konut, ticaret, konaklama) ve projeler için belirtilen amaç, başlama koşulları ve sonuçları da kentsel dinamiklere dair fikir vermektedir.

Hipotez 2'ye yansıyan bu ölçüt, yenilemenin dinamiklerinden biri olarak ele alınacaktır. Bu unsurların proje süreçlerine etkilerinin nasıl gerçekleştiğine ilişkin şu gibi tahminler yürütülebilir: Yasal çerçevedeki belirsiz kısıtlar ve sınırların kendi içerisinde bir kaos olduğu varsayılmaktadır. İlan edilen alanlarda aynı yasal çerçevede imar planlarına bağlı ve bağlı olmayan süreçlerin ortaya çıkması bu kaosa örnektir. Her iki durumda da proje sahibi idarenin projesini tamamlaması hedeflenmektedir.

Hipotez 2'nin kapsamı dışında bırakılan, ancak yenileme sürecinde önemli etkisi bulunduğu düşünülen çeşitli sosyal ve ekonomik dinamikler bulunmaktadır. Proje ortamının sosyal dinamikleri arasında proje alanının kullanıcısı olan ve proje sürecinde yer alan aktörlerin içinde bulunduğu sosyo-kültürel ve demografik durum, yerel koruma kültürünün gelişmişlik düzeyi, yapı-kullanıcı ilişkisinin kuvvetliliği, kentte bulunan yönetimin ve yerel halkın yaklaşımları ve davranışları gibi unsurlar bulunmaktadır.

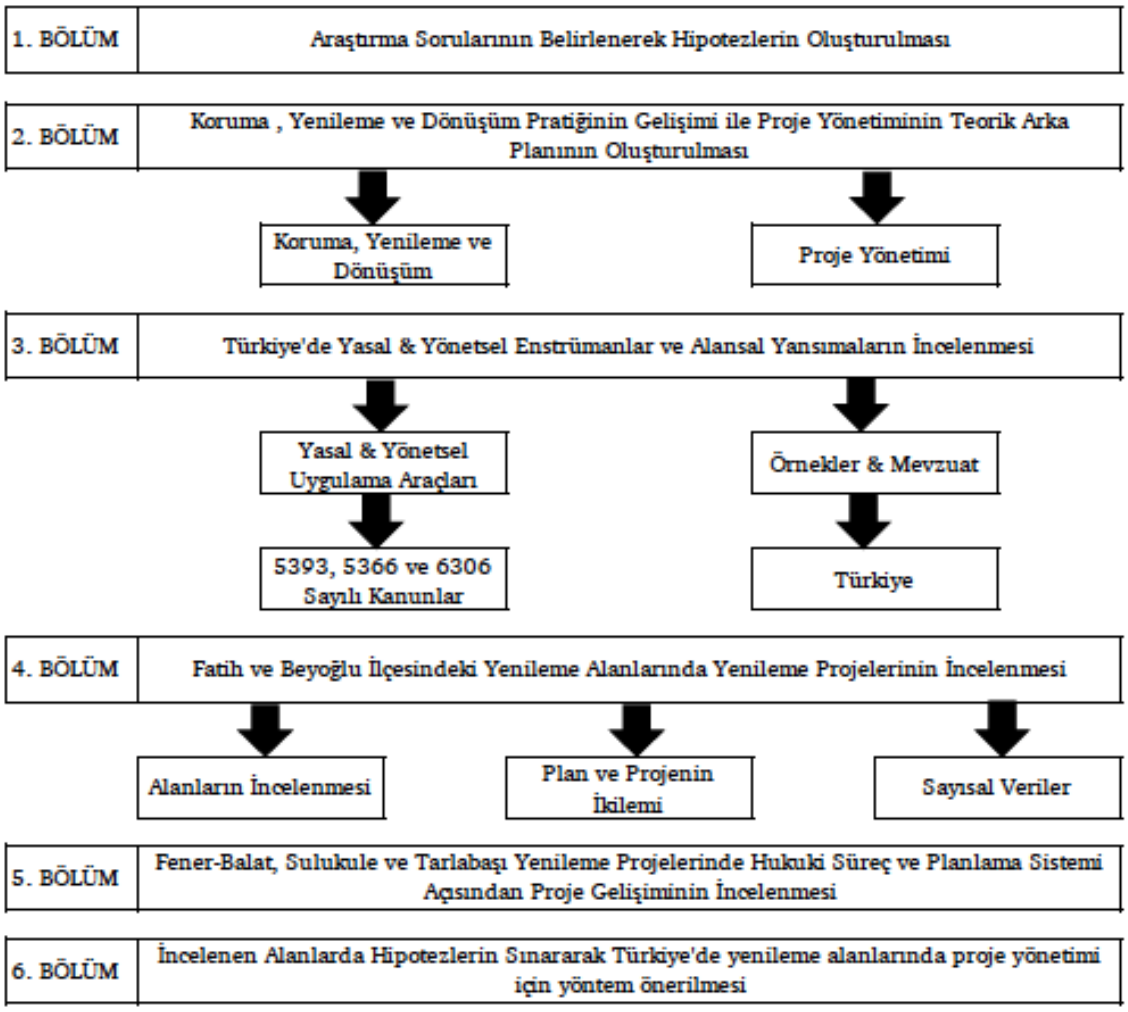


1.5 Çalışmanın Yöntemi

Çalışmada koruma ve yenilemeye yönelik uluslararası ve ulusal literatür taraması yapılmıştır. Tezin hipotezlerine bağlı olarak yenileme projelerinde proje süreçlerinin işleyişine yönelik kural koyucu/karar verici olarak koruma politikalarının ve kentsel alanlardaki projeleri etkileyen yasal mevzuatın gelişimi ve değişimi incelenmiştir. Türkiye ile ilgili bölüm için ülke özelinde ilan edilen alanlara yönelik araştırma yapılmış, özelinde ise İstanbul'da yer alan bu alanlara ilişkin değerlendirme için durum tespit yapılmıştır.

Çalışma, İstanbul özelindeki değerlendirmeden Tarihi Yarımada ve Beyoğlu'nda tarihi çevrelerde ilan edilen yenileme alanları, koruma yönünden yapılan çalışmalar ve uygulamalara ilişkin resmi raporlar, bültenler ve mahkeme kararları değerlendirilmiştir. Bu değerlendirmede yenileme projeleri ile proje süreçlerinde farklılık olup olmadığı karşılaştırılmaktadır. Tezin zaman sınırı içerisinde proje süreçlerinin takibi yapılarak, ilan edilen alanlarda proje ve uygulamalara ilişkin veri toplanmıştır. Toplanan verilerin geleneksel planlama hiyerarşisi içerisindeki karşılıkları sınıflandırılarak alanlara özel uygulamalar ortaya konulmuştur. İncelenen yenileme alanlarında kilit aktörleri temsil eden 24 kişi ile görüşmeler yapılmıştır. Bu projelerde İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Beyoğlu Belediyesi, Fatih Belediyesi, GAP İnşaat, Yenileme Kurulunda görev alan Kurul üyesi ve Bakanlık Personelleri, Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi (MO), Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi (ŞPO) ve mülk sahipleri ana aktörlerdir. Farklı yıllarda da aynı kişilerin görevi devam ettiği sürece görüşmeler tekrarlanmış ve bu görüşmeler projelerin süreçleri, yenileme projeleri, kurumların yaklaşımları ve takdir yetkilerinin etkileri ile süreçlerin şekillenişini değerlendirmek için kullanılmıştır.

Tez kapsamında belirlenen hipotezlerin doğruluğunu ispatlamak için aşağıda belirtilen araştırma aşamalarına Şekil 1.1'de yer verilmiştir:



Şekil 1.1 Araştırmanın Yöntemi

2
TARİHİ ÇEVRELER NASIL KORUNUR: YENİLEME – DÖNÜŞÜM– YÖNETİM

Bu bölüm tezin üç temel kavramı olan yenileme, dönüşüm ve proje yönetimi kavramlarını ele almaktadır. Tarihi çevreler bu üç kavram arasındaki zengin ve gözlenebilir ilişki açısından hareketli bir analizi ortamı sunmaktadır. Tarihi çevrelerin dönüşerek yenilenmesini içeren müdahaleler tarihi çevrelerin görkemli günlerine kavuşmasını hedeflese de çoğu proje süreç içerisinde ya da sonucunda amacından uzaklaşarak tarihi çevrelerde kayıplara yol açmaktadır. Bu bölümde öncelikle tarihi çevrelerde uygulanan koruma anlayışının tarihsel gelişimi ele alınarak korumanın ortaya çıkan hedef ile değerlerinin tespiti ve koruma anlayışının neleri içerdiği tartışılacaktır. Tarihi çevrelerde yenileme ve dönüşüm kavramlarının gelişim, tanımların içeriği ve ortak yönleri ele alınacaktır. Ardından proje yönetimi kavramına değinilerek bu süreç yönetiminin ele alınacaktır. Proje yönetiminin çok boyutlu olması ve çoklu değişkenlere bağlı olması bu boyutların birbirinden kesin sınırlarla ayrışamamasına yol açmaktadır. Bir tarihi çevrede yaşanan sorun başka bir tarihi çevrede farklı boyutta ortaya çıkmaktadır. Tarihi çevrelerin birbirinden farklı dinamiklere sahip olması proje yönetiminin çok boyutlu olarak ele alınmasını sağlamıştır. Bu karmaşıklığa rağmen bir sınıflandırma yapılmaya çalışılmıştır.

Korumaya yönelik bu motivasyonların dini ya da başka amaçlarla ortaya çıkmasından bağımsız olarak alınan önlemler daima dönemin sanatsal ve estetik yönelimleri çerçevesinde gerçekleştirilmiştir (Erder, 2018). Koruma eylemi, toplumların sosyal yapısı ve sanatsal yönelimleri gibi kaynağı olan nedenlerin çeşitliliği sebebiyle karmaşık bir olgu olmakla birlikte amacı ne olursa olsun aslında sosyal bir olgudur. Koruma kavramı tarihsel açıdan 19. yüzyılın ikinci yarısına dayanan bir kavram olarak öne çıksa da tarih boyunca gelişimini sürdürmüştür. 19. yüzyılın başlarında Avrupa'da başlayan kültür varlıklarını koruma düşüncesi, Türkiye'de 19. yüzyıl sonlarında ortaya çıkar. Koruma kavramı; başlarda varlıkların tek başına korunmasından bütünleşik koruma

anlayışına, salt varlıkların korunmasından varlıkların taşıdığı değerlerin de korunmasına, salt korumadan sürdürülebilir korumaya doğru ilerlemiştir. Bu gelişmelerde uluslararası kuruluşların faaliyetleri etkili olurken Türkiye'de ise bu gelişmeler ile paralel olarak ilkesel açıdan ulusal politikalarda yer bulmuştur.

2.1 Değerlerin Tespiti & Koruma Anlayışı

Sözlükte koruma, "bir kimseyi veya bir şeyi tehlikeden, dış etkilerden esirgemek uzak tutmak ve desteklemek, tehlike ve zarardan esirgemek" şeklinde tanımlanmıştır (Püsküllüoğlu,1997). Hasol (1979) tarafından hazırlanan sözlükte değer taşıyan yapı veya kent parçalarının sürdürülebilirliğine yönelik önlem almak şeklinde tanımlanmıştır. Feilden (1982) ise korumanın bozulmanın önlenmesi yönelik olduğu, tarihsel süreç içerisindeki üretilen değerlerin aktarılmasının amaçlandığını belirtmiştir (Avcıoğlu, 2009). Kuban (1994) ise koruma kavramını "kültürel mirasın özü" üzerinden tanımlayarak toplumların yarattığı değerlerden istifade edilerek geleceğe aktarılması üzerinden kurgulamıştır. Korunan, korunmasında çaba gösterilen, korunması gereken, salt/fiziksel yapılı çevre değildir; korumanın nesnesi olan miras, salt fiziksel çevreye ya da ürüne indirgenemeyecek kadar karmaşık bir konudur. Erder (2018) de korumanın salt bir "tamir" olayı olmayıp bilim ve kültürün birçok girdisini içeren bir süreç olduğundan bahsederek uygulamanın değerlendirilmesinin bu süreç içerisinde olması gerektiğini savunmaktadır.

Tarihi çevreler, tarihi belge niteliğinde olan, tarihe tanıklık yapmış ve geçmişten geleceğe süregelen alanlardır. Bu kapsamda tarihi çevreler, gündelik hayat, sosyal ve ekonomik yapılar, estetik bakış, inançlar, yönetim şekilleri ve toplumsal değerler hakkında bilgi içerirler. Tarihi Yarımada Kentsel, Tarihi ve Arkeolojik Sit, Beyoğlu Kentsel Sit Alanı, Perşembe Pazarı Kentsel Sit Alanı gibi ülkemizde yer pek çok alan bulunmaktadır. Tarihi çevreler, önemli olayların yaşandığı mekanlar olabileceği gibi, belirli bir dönemin sosyo-ekonomik, kültürel yapısına ve sanat anlayışına ilişkin mesajlar veren kent parçaları da olabilmektedir (Avcıoğlu, 2009).

Tarihi kentler ile tarihi dokuların incelenmesi, geçmiş anlamanın ötesinde bireylerin içinde bulundukları toplumların değerlerini anlamada ve geleceğe

aktarımında önemli bir araçtır. Günümüzde tarihi kent dokularının tahribat ve bozulma sebepleriyle kayıplar yaşadığı bu nedenle günümüze ulaşan tarihi çevrelerin kısmi olarak günümüze eriştiği gözlenebilir. Plansız kentleşme, kent arazilerinin değer kazanması, artan nüfus yoğunluğu gibi nedenlerden dolayı kültür varlıklarının geleceği tehlikeye girmekte ve bulunduğu çevre ile görsel bütünlükleri kaybolmakta bu sebeple korunarak yaşatılması gerekmektedir. Kuban (2000)'e göre tarihi çevrenin korunması, genel olarak doğal ve fiziksel çevre korunması olup, ekonomik ve teknolojik araçların üstünde sosyal ve kültürel bir korumayı içermektedir. Bu nedenle korumanın tekdüze, durağan bir alan olmadığı, basit şemalarla, ilkel kurallarla çözülemeyeceği, aksine çok dinamik olduğu, her geçen gün kapsamının genişleyerek çözümünün zorlu bir uğraş gerektirdiği, bu nedenle de daha çekici, heyecan verici bir alan olduğu izlenmektedir (Erder, 2018). Bu sebeple kent dokusunun mekânsal açıdan anlamı, kent mekanının bireyler açısından içerdiği anlamla iç içedir.

Bu açıdan Lynch (1960) kimliği tanınlarken nesne veya objenin diğerlerinden özgünlüğü, tekliği ve bireyselliğinin kent ölçeğinde kentin diğer kentlerden farklılaşması olarak açıklar, kimliğin bu farklılaşmaya yardımcı olan nitelik ve kente özgü öğelerin bütünü olduğunu belirtir. Koruma; kaybetme korkusunun tepkimesinin sonucu olduğu gibi sahip olma güdüsünü de içeren bir kavramdır. Kentsel doku bu sayede mekânsal kurgunun en önemli öğesidir. Tarihi çevre, ögeleri olan doğal ögeler ile yapay ögeleri olan kent, bina ve mimari detayları yaratan kültürün geleceğe mesajıdır. Tarihten günümüze kalan bir değerin korunması için özel bir değere sahip olması gerekir. Bu değer ise iki açıdan önemlidir; değerin günümüze aktarılması ve günümüz içerisinde yer alması.

Tarihi çevreyi koruma isteği, toplumun ihtiyaç ve talepleri ile karşıt bir durum oluştursa gereken her araç ve süreç barındıran yasal çerçeve bu durumda yeterli olamaz, toplum korumaya karşı eleştirel ve karşıt bir davranış sergiler. Bunun yanında tarihi çevreyi oluşturan değerlere tarihi niteliklerine bağlı olarak "kamusal değer" atfedilir ve böylelikle özel mülk değerlerinin ötesinde kamuya mal edilen bir değer yüklenmiş olur. Söz konusu kamusal değer kişisel mülkler üzerinden geçerli kılınmaya çalıştığı gibi bu kamusal değerin korunması görevi de mülk sahiplerine yüklenir. Mali külfet içeren bu görevin yarattığı beklentiler mülk

sahiplerinin kendi yaşamları ve yapıları bakımından öncelikli ihtiyaçları ve beklentileri ile uyuşmamaktadır. Bu uyuşmazlık sonucu mülk sahipleri kamu değerine zarar vermekle ve iyi bakmamakla suçlanırlar. Bu çelişki, kamu değeri ile özel değerlerin uzlaştırılması ile ortadan kaldırılabilir.

2.2 Uluslararası ve Ulusal Anlayışın Gelişimi

Tarihi çevreler tarih boyunca çeşitli uygulamalarla korunmaya çalışılmıştır. 14. yüzyıldan itibaren eski devirlere ait anıtsal yapı ve sanat eserlerine yönelik ilgi artmaya, bunları korumaya yönelik müdahalelerde daha bilinçli bir tavır haline gelmeye başlamıştır (Erder, 1971). Koruma, 17. yüzyılda gelişme göstererek takip eden yüzyılda kavram ve kurumsallaşma açısından nitelik kazanmıştır. 18. yüzyılda antik dünyanın yeniden keşfi bu dönemlerde yapılan müdahalelerde, kullanım sürekliliğinin yanı sıra, antik dönem eserleri aracılığıyla geçmişle bağ kurma ve geçmişi öğrenme isteği yönlendirici etmenler olmuştur (Avcıoğlu, 2009). Fransa'da kentlilerin kilise ve aristokrasiye karşı başlattığı ihtilal sonrası egemen sınıfın cezalandırılması onları temsil ettiği düşünülen yapıların da yıkılmasına yol açmıştır. Koruma konusunda Victor Hugo gibi sağduyulu yazarların bu yıkımlara karşı durması ile egemen sınıfı temsil ettiği düşünülen yapıların yıkılmasının önüne geçilmiştir. Bu yaklaşım o dönemde yıkılması gündemde olan Notre Dame Katedrali'nin yıkımının önüne geçmiş, Notre Dame'ın Kamburu adlı romanın da yazılmasına sebep olmuştur.

1931 tarihli Atina Tüzüğü (Charter of Athens) ile 1954 tarihli Lahey Sözleşmesi (The Hague Convention) kültürel mirasın sadece anıtsal yapılardan ibaret olmadığını belirterek kente ve insana dair tüm öğeleri kapsadığına vurgu yapar. Geçtiğimiz yüzyılın ilk yarısında benimsenen anlayış; geçmiş yüzyıllardan devralınan ve hangi döneme ait olursa olsun saygı gösterilmesi ve korunması gerektiğidir. Bu yaklaşım, 20 yüzyıla ait bir kültür politikası olarak benimsenerek devletlerin geçmişe ait önemli yapıları korumaya, muhafaza etmeye ve gelecek nesillere aktarılmasını sağlamak amacıyla çalışmasına yön vermiştir.

II. Dünya Savaşı sonrası kentlerde yaşanan yıkımlar kültürel mirasın korunması açısından bakış açısını kurumsal çerçeveye doğru genişletmiştir. Takip eden dönemde savaşın yol açtığı yıkım ve bu yıkımın getirdiği kültürel ve ekonomik

tahribat sonrası meydana gelen değişiklikler yeniden ayağa kaldırma çabalarının gündeme gelmesine sebep olmuştur. Özellikle savaşın yoğun yaşandığı eski kent merkez ve çeperlerinde günümüzde hale eleştirilen yoğun bir imar hareketliliği yaşanmıştır. Bu hareketlilik Avrupa ve Kuzey Amerika'da yer alan tarihi kent merkezlerinde kültürel miras kaybına yol açmıştır. Ayrıca yeniden canlandırma faaliyetleri kentsel sit kavramına ilişkin fikirlerin ortaya çıkmasına, belirli dönemlere ait yapılardan daha geniş olarak tarihsel süreç içerisinde meydana gelmiş bütüncül dokunun korunmasına yönelik algının ortaya çıkarmıştır. Bu algının oluştuğu ortamda 1957 yılında Paris'te toplanan "I. Uluslararası Tarihi Anıtlar Mimar ve Teknisyenleri Kongresi" geçerliliğini ve güncelliğini bugün dahi büyük ölçüde koruyan Venedik Sözleşmesi'nin ilkelerini ilk olarak ele almış, "anıt" kavramından "kentsel miras" kavramına doğru gelişecek olan korunması gerekli varlıklar arasında "tarihsel kent" kavramına da yer vermiştir (Binan, 1996). Bu dönemde yaşanan yıkımlar ve miras kayıpları sivil mimarlık örneği olan yapıların anıtsal ögeleri ile birlikte kültür varlığı olarak korunması görüşü oluşmuştur.

1945 yılında Birleşmiş Milletler Örgütü faaliyete geçmiş, bu kurumsal çerçeve altında UNESCO kurulmuştur. UNESCO tarafından hazırlanan Dünya Doğal ve Kültürel Mirasının Korunması Sözleşmesine hazırlanmıştır. Bu sözleşmede üye ülkelerin yasal çerçeveleri özelinde mülkiyet hakları korunarak evrensel mşras kapsamında doğal ve kültürel değerlerin korunması amaçlanmıştır. Bu amaç doğrultusunda üye ülkeler tarihi çevrelerini kayıt altına alabilmek için bir rekabet ortamına girmiştir. Örgüt tarafından çalışmaların paylaşımını artırmak amacıyla 1959 yılında ICCROM (Uluslararası Kültürel Varlıkları Araştırma ve Koruma Merkezi), 1963 yılında Europe Nostra, 1965 yılında ise ICOMOS kurulmuştur. II. Uluslararası Mimarlar ve Tarihsel Anıt Teknisyenleri Kongresinde belirlenen Venedik Tüzüğü ile tarihi çevrelerin insanlığın ortak mirası olduğu vurgulanmıştır. 1964 tarihli Venedik Tüzüğü;

> "*Tarihi kültür varlığı kavramı sadece bir mimari eseri içine almaz, bunun yanında belli bir uygarlığın, önemli bir gelişmenin, tarihi bir olayın tanıklığını yapan kentsel ya da kırsal bir yerleşmeyi de kapsar. Bu kavram yalnız büyük sanat eserlerini değil, ayrıca zamanla kültürel anlam kazanmış daha basit eserleri de kapsar.*"

tanımıyla kültürel mirasın korunmasına için önceliğin kalıcılık olduğunu belirtmiştir. Venedik Tüzüğü ile kentsel alanların koruma altına alınması gereken alanlar olduğu belirtilerek 20. yüzyıl başında anıt yapıların korunması için geçerli olan kültürel mirasa ilişkin dar kapsamlı bakış yerini kentsel ve kırsal alanlar ile sivil mimarlık örneği yapıları da içine alan bir koruma anlayışına genişlemiştir. Venedik Sözleşmesi'ni takip eden senede ise Avrupa Konseyi tarafından Barcelona Sempozyumu gerçekleştirilmiş ve Palma Önerileri olarak adlandırılan korunması gerekli değerler ve bunlara ilişkin sınıflandırma yapılmıştır. Bu tanımlamaların devamında UNESCO tarafından 1968 yılında "Kamusal ya da Özel Çalışmalar Nedeni ile Tehdit Altında Bulunana Kültürel Zenginliklerin Korunmasına İlişkin Tavsiyeler" yayınlanmış; bu belgede kültürel zenginliğe ilişkin "dini özellik taşısın ya da taşımasın geleneksel yapı grupları, kent ve kırsal yerleşimlerdeki arkeolojik mahalleler, etnolojik yapılar, tarihi ve bilimsel sitler, bilimsel/ sanatsal ya da arkeolojik değerler gibi taşınmazlar, yeraltından çıkarılan arkeolojik kalıntılar ve bu tür zenginliklerin içinde bulunduğu ortamı kapsar" denilerek kültürel mirasın içerisinde yer alan her obje veya yapının bulunduğu bölgeye özel olduğu belirtilmiştir (UNESCO, 1968).

Bu gelişmeleri takiben 1970 yılında kültür varlıkları kaçakçılığının önlenmesine yönelik kabul edilen sözleşmede kültür varlığının dinsel nitelikli olsun olmasın arkeoloji, tarih öncesi, tarih, sanat veya bilim için önemli olarak gösterilen değerler olduğu belirtilmiş (UNESCO,1970); 1971 yılında Paris'te gerçekleşen "I. Uluslararası Tarihsel Bahçelerin Korunması ve Restorasyon Sempozyumu"nda tarihsel bahçelerin mimari ve bitkisel bir kompozisyon olduğu; tarihsel ve anıtsal açıdan toplumsal önemi olan bir bütün olduğu belirtilerek tarihsel bahçelerin anıtın ayrılmaz bir parçası olduğundan bahisle kültür varlığı kapsamı içerisine alınmıştır (Binan, 1996).

1975 tarihli "Avrupa Mimari Miras Sözleşmesi" bütünleşik koruma prensibini öne sürerek miras alanlarında fonksiyonların seçilirken kullanıcılar ile korunmasının gerekliliğine dikkat çekmektedir. Yasal, yönetimsel, finansal ve teknik gerekliliğin önemine vurgu yaparak bütünleşik bir korumanın ancak tüm tarafların ortak çalışması ile gerçekleşebileceğini belirtmektedir. Süreç içerisinde gelişen soylulaştırma hareketleri ve sosyo-ekonomik sorunlar ortaya çıkmıştır. Bu

çerçevede sosyal adalet ve eşitlik kavramlarını öne çıkaran "Avrupa Peyzaj Sözleşmesi" 2000 yılında Avrupa Konseyi tarafından kabul edilmiştir. Sözleşme, bütünleşik korumada yaşanan sorunları kabul ederek küresel gelişmelerin kültürel mirasa değişiklik ve dönüşüm baskısına sebep olduğunu belirtmiştir. Kültürel mirasın korunmasında peyzajın da eklendiği yaklaşım ile Avrupa Konseyi tarafından 2005 yılında Faro Sözleşmesi ile olarak anılan "Avrupa Konseyi Toplum İçin Kültürel mirasın Değeri Çerçeve Sözleşmesi" kabul edilmiştir. Bu sözleşme ile bireylerin kültürel mirasın korunması konusundaki miras değerine katkısının öne çıkarılması hedeflenmiştir. Miras kavramını yeniden tanımlayan sözleşme katılımcı yaklaşım ile kültürel hayatın sürdürülebilirliğine bireylerin erişim ve katkı sağlama özgürlüğüne yer vermiştir.

2.3 Yenileme ve Dönüşümün Kuramsal / Kavramsal Arka Planı

Kent, tarihin farklı dönemlerine ait mekânsal, sosyal ve kültürel etmenlerin zamansal süreç içinde birikerek oluşan mekânsal ve sosyal bir ortam olup kent kimliği, kente anlam veren değerlerin bir bütünüdür (Avcıoğlu, 2009). Kentler, plancılar tarafından tasarlanan, devlet ve yatırımcılar gibi çeşitli aktörler eliyle üretilen alanlar olmaktan çok bir ortaklık duygusu ve birikimi ifade etmektedir. Bu açıdan bir koruma nesnesi niteliğine sahip olan kent aynı zamanda değişimin de konusu olmaktadır. Zaman içinde ortaya çıkan yeni gereklilikler, ekonomik ve sosyal değişimler kentlerde hızlı bir yıkım ve yeniden üretim sürecini yaratmaktadır. Bu şekilde nitelendirildiğinde kentlerin parçaları olan tarihi çevreler ekonomik, siyasal, kültürel hareketlere sahne olan alanlardır. Bu hareketlilik mekâna yansıdığı gibi mekânın biçim ve işlev değiştirmesine yani dönüşmesine ya da olması gereken olan yenilenmesine sebep olmaktadır. Günümüzde bir sorun mu çözüm mü olduğunun belli olmadığı yenileme ve dönüşüm temel olarak bu bağlamda ele alınacaktır.

Kentsel dönüşüm/yenileme kavramının ilgili disiplinler arasında uzlaşılan bir tanımı yoktur. Ülkelerin farklı sosyal, kültürel, ekonomik, siyasal özellikleri; kentsel dönüşüm/yenileme süreçlerinin tarihin farklı zaman dilimlerinde ve farklı amaçlar ve ihtiyaçlar doğrultusunda gerçekleşmesi ile en önemli değişken olarak kabul ettiğimiz yerel faktörlerin çeşitliliği uluslar üstü bir tanımı ve süreci ortaya

koymayı engellemektedir. Kentsel yenileme özünde dinamik bir yapıya sahip kavramdır. Özden (2008)'in öne çıkardığı gibi bu dinamizm, tarihsel süreç içerisinde bozulan ve değişen kent dokusunun kent ve bizce insana tekrar kazandırılarak geleceğe aktarılmasını sağlamak temel faktördür.

2.4 Yenileme ve Kentsel Yenileme

Küresel düzlemde ulusal ve yerel ölçeklerde dönüşüm hareketleri yaşanmaktadır. İnternet teknolojilerinin gelişimi, ulaşım ağlarının çeşitlenmesi ve iletişim ağlarındaki küreselleşmesinin neticesi olarak kentte yaşanan bu dönüşümler her alanda kendisini göstermektedir. Kentin dönüşümüne sebep olan bu gelişmeler ulusal ve yerel kaynakları harekete geçirmektedir. Dönüşüm süreci, kentlerin geri dönülemez bir değişim geçirmesine yol açarak kentin tüm aktörlerin ortak paydasında bir eyleme ve katılıma katılmasını hedeflemiştir. Bu süreç hem zamansal hem de toplumların gelişmişlik düzeyleri bakımından farklılıklar içermektedir. 19. yüzyıldan itibaren görülen kentsel dönüşüm uygulamaları çözüm üretmeye çalışırken Avrupa, Amerika veya gelişmişlik düzeyleri farklı ülkelerde farklı nedenlerle uygulanmıştır.

Koruma kavramı içinde değerlendirilen kentsel yenilemenin uluslararası bir bütünlüğe sahip olmadığı aynı nitelikteki uygulamaların farklı kültür ve toplumlarda farklı isimlendirildiği gibi aynı kelimelerin farklı anlamlar içerdiği söylenebilir. Anglo-Sakson ülkelerde "koruma/conservation" tanımı içinde kentsel yenileme kavramı yer bulurken, kıta Avrupa'sı ülkelerinde ise (Fransa, Hollanda, Almanya, vb.) başlı başına "kentsel yenileme/urban renewal" kavramıyla tanımlanmıştır. Amerika'da ise bu kavram "sağlıklaştırma/rehabilitation" kavramı ile tanımlanmaktadır.

Kentsel dönüşüm ve yenileme planlama literatüründe kentsel mekândaki ekonomik, sosyal, toplumsal, kültürel ilişkiler içerisinde geçirilen evreler tanımlamak için kullanılırken, mekânda var olan kapsamlı ve yapısal değişimleri ifade etmektedir (Kayasu ve Yaşar, 2003). Kentsel dönüşüm (urban transformation) literatüre bir mekânsal müdahale aracı ve kamu politikası olarak geç girmiştir. 2000'li yıllar sonrasında Türkiye gündeminde yer bulan ve merkezi/yerel yönetimler tarafından en gerekli kentsel politika olarak sunulan

kentsel dönüşümün içeriğinin ne olduğu ve kentsel yenilemeden ayrıldığı noktaların ortaya konulması gerekmektedir. İstanbul'da ivmelenen mekânsal değişim orta sınıfın hareket kabiliyetinin artmasına ve yatırımcının fırsat bulmasına sebep olmuştur. Kentsel yenileme dinamiklerine yönelik Perouse (2011)'a göre, İstanbul'da yürütülen kentsel dönüşüm süreci, Fransız anlayışında yer alan 'kentsel yenilenme'den çok Anglosakson geleneğindeki 'kentsel yenilenme' (urban regeneration) mantığını izlemektedir. Yazara göre bu yaklaşım yerel güçlerin inisiyatifinde olan fakat özel sektörün yetkilendirildiği prosedürler ile kentsel dokuya ağır bir müdahaleyi içermektedir. Bu açıdan kentsel dönüşüm, geleneksel planlamaya yönelik yeni alanların planlanması ve geliştirilmesine alternatif olarak mevcut kentsel alanların planlanması ve geliştirilmesini kapsar.

Keleş (2004)'in dönüşümü moda bir sözcük olarak tanımlayarak değişim kavramına ne kattığı belli olmadığını vurgulamıştır. Bu nedenle kentsel dönüşüm ve kentsel yenilemenin kavramsal altyapısı üzerinde durularak kentte büyük ölçüde değişimlere sebep olan bu iki kavramın aslında ne ifade etmesi gerektiği üzerinde tartışma yapılacaktır. Ulusal literatürde kavramsal olarak karşılığı olmayan ve Türkiye şartlarında siyasi erk tarafından geliştirilen ve uygulanan "kentsel dönüşüm" kavramı kapsam olarak kent içi veya dışı her alana yönelik şekilde uygulandığı için kentsel yenileme kavramından daha geniş bir çerçeveyi kastetmektedir. Türkiye'de yürürlükte olan ulusal mevzuat sistemi içerisinde tanımı yapılmamış olan bu kavram içerdiği kapsamı ve araçları gündeme girdiği ilk günden beri tartışılmaktadır. Bu tartışma Yenileme Kanunu olarak bilinen 5366 sayılı kanunun tartışmasında daha detaylı olarak ele alınacaktır.

Roberts (2000)'e göre, kentsel yenileme bir oluşum olarak belirli bir kentsel alanda belirli bir zamandaki dejenerasyonun ortaya çıkardığı duruma cevap niteliğinde olmasıdır. Bununla birlikte geçmişten gelen kentsel problemlerin her kent için aynı olduğunu ve bu aynılığa bağlı olarak geliştirilen çözümlerin günümüzde her bir kentin farklı uygulamalara ve çözümlere sahip olması gerektiğini savunmaktadır (Avcıoğlu, 2009). Özden'e göre yenileme, "*farklı nedenlerden ötürü zaman süreci içinde eskimiş, köhnemiş, yıpranmış ya da kimi durumlarda terkedilmiş, vazgeçilmiş kentsel dokunun, günün sosyo-ekonomik ve fiziksel koşulları göz önünde tutularak değiştirilmesi, dönüştürülmesi, ıslah*

edilmesi ve yeniden canlandırılarak kente kazandırılmasıdır" (Özden, 2001). Kocabaş da Özden'le aynı görüşleri paylaşmış, ek Kocabaş (2006), "*yenileştirme*" kavramının dönüştürülen kentsel alanlar için kullanılması gerektiğini belirtmektedir. Mevcut olarak dönüştürülen bir alanın insanın bilinçli bir faaliyeti olmasına dayandırdığı bu görüşü ile insan faktörünün önemine dikkat çekmektedir (Kocabaş, 2006). Bu tanımlar doğrultusunda kentsel yenileme; zaman içerisinde eskiyen, yıpranan ya da mevcut değeri üzerinde bulunan yapıdan daha değerli konuma gelen, değerlendirilmesi halinde çevresine katacağı değer itibariyle potansiyel taşıyan kent parçasının, yasal ve yönetsel araçların belirlediği sosyal ve ekonomik programlar dâhilinde ele alınarak günümüz şartları uygun olarak yeniden kullanılabilir hale getirilmesidir (Avcıoğlu, 2009).

Tablo 2.1 Batı Ülkelerinde Kentsel Yenileme Tarihinde Farklı Aktörlerin Rolleri (Cook ve Kam, 1998, aktaran: Avcıoğlu, 2009)

Dönem	**Devlet**	**Özel Sektör**	**Toplum**
1930'lar-1960'lar	Boşluk (Birleşmiş Krallıkta, etkilenmiş yerleşme alanlarında yeni konut sağlama şartıyla	Tekrar inşaa / Tekrar gelişme	
1960'lar-1970'lar			Çok boyutlu yeniden gelişim ve rehabilitasyon/ıslah
1970'lar-1980'lar	Niteliksel olarak Kamu-Özel Sektör İşbirliği- Kentsel yeniden üretime yol göstermek		
1990'lar-	Sürdürülebilir yerel gelişim için; ortaklıklarda eş zamanlı olarak ekonomik, fiziksel ve insani yenileme		

Kentsel rantın paylaşımı ve kamu yararını sağlayacak araçlarını kullanımının plancılar ve planlama kurumu ile olacağı düşüncesi ortaya çıkmıştır (Sönmez, Ö., 2012). Bu açıdan bakıldığında; sosyal, ekonomik ve fiziksel açıdan niteliklerini yitirmiş konut bölgeleri, kent içerisinde kalan işlevini yitirmiş liman/dok ve sanayi bölgeleri, yıpranan/eskiyen kent merkezlerinin yeniden geliştirilmesine dönük

müdahaleler, 1960 ve 1980 yılları arasındaki kentsel yenileme/dönüşüm eylemlerinin ana gündemini oluşturmuştur (Carmon, 1999). Bu süreçte merkezi yönetim tarafından gerçekleştirilen uygulamaların 1980 sonrası dönem sonrasında özel sektör girişimi ile gerçekleşmeye başlamıştır. Bu açıdan bakıldığında 1990 sonrasında kıta Avrupa'sında kentsel dönüşüm süreçlerinde özellikle kentsel koruma (urban conservation) düşüncesinin ön plana çıktığı görülmektedir (Tablo 2.1). Ulusal düzlemde ise birçok ülkenin mevcut mekânsal politikalarını güncelleyerek yasal sistemlerinde ihtiyaçları karşılayabilmek için değişikliğe gittiği gözlemlenmektedir. Bu dönemde kentsel yenileme/dönüşüm projelerinin sürdürülebilirlik ilkeleri çerçevesinde gelişmeye başladığı söylenebilir.

2.5 Dönüşüm ve Kentsel Dönüşüm

Thomas (2003)'a göre kentsel dönüşüm; kentsel sorunlara çözüm üretmek amacıyla, değişime uğrayan bir bölgenin ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel koşullarına kalıcı bir çözüm sağlamaya çalışan kapsamlı bir vizyon ve eylem planı olarak ifade edilmektedir. Burada dikkat edilmesi gereken nokta, bu eylemin yasal, politika, ekonomik karar ve tercihlerin yer aldığı çeşitli aktörlerin tarafından ortaya konması gerektiğidir. Keleş (2004) ise kentsel dönüşümü, bir kentin tümünün veya belirli kesimlerinin değişmesi, başka bir biçime girmesi şeklinde tanımlamaktadır. Devamında ise günümüzde moda bir kavram haline gelen kentsel dönüşümün, kentsel yenileme, yeniden canlandırma, yeniden yaratma, yeniden doğuş, yeniden geliştirme ve ya imar, yeniden yapılandırma, koruma, soylulaştırma gibi kavramlar bulunduğunu belirterek bu kavramların hepsinden yararlanılabileceğini açıklamaktadır (Keleş,2004).

Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın 2009'da düzenlediği Kentleşme Şurası'nda ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2010-2023 dönemini kapsayan KENTGES'de yapılan ortak tanıma göre kentsel dönüşüm, kentleşmede yeni bir kavram olarak kabul edilmekte ve "*fiziksel mekanın dönüşüm, sosyal adalet ve gelişim, toplumsal bütünleşme, yerel iktisadi kalkınma, tarihsel-kültürel mirasın ve doğal çevrenin korunması, zarar azaltma ve risk yönetimi, sürdürülebilirliğin sağlanması vb. ilkeler çerçevesine kapsamlı-bütünleşik bir yaklaşımla ele alınması gereken bir konu"* şeklinde tanımlanmaktadır. Kentsel dönüşüm sisteminin temel esası; kent

mekanının değiştirilerek ve/veya yenilenerek kent yaşamının, kent kültürünün kentlilerle birlikte yeniden yapılandırılması ve tüm çevresel faktörleri de göz önüne alarak, kente sürdürülebilirlik kazandırmaktır (Turok, 2004, 60).

Türkün (2014) kentsel dönüşümün uygulama niteliğine göre farklı biçimler alabildiğinden bahsederek bu biçimleri kentsel yenileme (urban renewal), sağlıklaştırma / iyileştirme/ıslah (rehabilitation / improvement), koruma (preservation-conservation) ve yeniden canlandırma (regeneration) olarak sınıflandırmakta ve her birinin uygulama alanı ve gerekçelerinin farklı olduğundan bahsetmektedir. Nuran ve Gürler'e (2011) göre ise kentsel dönüşüm şu üç ana gruba göre yeniden düşünülebilir:

- *"Geleneksel muhafazakarlığa dayalı kentsel dönüşüm: Kentte tarihsel ve kültüre değere sahip alanların korunması ve gelecek nesillere devredilmesi temel bir kaygıdır.*
- *Yenilenmeye dayalı kentsel dönüşüm: İktisadi ve işlevsel potansiyele sahip mevcut kentsel alanlar, terk edilmiş sınai alanlar, rıhtım civarlı bu kapsama girer.*
- *Yeniden kalkınmaya bağlı kentsel dönüşüm: Gecekondu, afet ve/veya köhnemiş kentsel alanlar sosyo-ekonomik olarak yeniden yapılandırılmaya muhtaçtır."*

Aslında bu yaklaşım plancılar tarafından hazırlanan planlarda önerilen ve uygulama alanı bulan kentsel merkez ve yapılaşmış çevrelere ilişkin önerilen politikalardır. Genel çerçevede ele alındığında yenilemenin sağlıklaştırma, koruma ve yeniden geliştirme başlıkları altında uygulandığı varsayımı kuvvetlidir. Keleş (2003)'e göre ise, kentsel yenileme (urban regeneration) anglo-sakson kökenli bir kavram olup, daha canlı kullanımlar yaratmak amacıyla hem boş alanların kentleşmesini hem de yapılaşmış alanlarda yenilemeyi içerir. Kentlerin yaratılan imajları doğrultusunda çekiciliklerini artırmaya yönelik ekonomik işlevlerin hedeflendiği büyük kentsel alanları yeniden işlevlendirmeye yönelik politikalar bütünü olan yenileme; 1980'lerde kentsel bağlamda kent parçalarını veya imajını dönüştürme amacı ya da potansiyeli taşıyan ikonik tasarım öğelerini barındıran ve genellikle kentli elitler tarafından desteklenerek dünya ekonomileri

ile kritik bağlar kurması amaçlanan projelerin gerçekleştirildiği dönem ile örtüşmektedir (Del Cerro Santamaria, 2013). Projelerin alan sağlayıcılığı çoğu zaman kamu tarafından, proje geliştirme-finansman ve pazara sunum ise özel sektör tarafından yapılarak kamu ve özel ortaklığı ile sağlanmaktadır. Bu yaklaşım projelerin kamu yararından çok yatırımcısının kârını ön plana çıkaran projeler olmasına sebep olduğundan eleştirilere maruz kalmıştır. İngiltere'de ortaya çıkan Kentsel Rönesans (Urban Renaissance) kentlerin yeniden üretim süreçleri ile ilişkili olup kentsel alanlarda yaratılan ekonomik canlanmanın özünde alt sınıf grupların yerinden edilerek tahliye sebep olduğundan kentsel mekânın üst sınıflar tarafından ele geçirilmesini yani soylulaştırmayı (gentrification) göz önüne sermiştir.

Kurtuluş da (2006) kentsel dönüşüm/yenileme kavramının teorik olarak olumlu içeriğinin olduğunu varsaysa da bu olumlamaya karşıt olarak plansız gelişmenin sonucu olan olumsuz yaşama ve barınma koşullarının iyileştirilmesini sağlaması öngörülen bu yaklaşımların mülkiyet, kiracılık, komşuluk göz ardı edilerek varsayılan suçun organizasyonunu bozması ve kentsel şiddeti azaltmaya yönelik hedefler ile meşrulaştırılmaya çalışıldığına dikkat çekmektedir. Bu tespite ek olarak projelerin meşrulaştırılmasına yönelik söylemlerin aksine farklı senaryoların işlerlik kazandığıdır. Kentsel mekanların metalaşmasına ve pazardaki aktörlerin taleplerine boyun eğen dezavantajlı kitlelerin söylemin tam tersi olarak proje kapsamı dışında kalması ortaya çıkan sonuçtur.

Glass (1964) soylulaştırma ve yeniden yapılanmanın teorik ayrımını yaparken soylulaştırmanın çalışan sınıfa ait konut dokusunun orta sınıf alıcılar, arazi sahipleri ve profesyonel geliştiriciler tarafından rehabilite edilmesi olarak tanımlayarak yeniden yapılanmayı eski yapıların rehabilitasyonunu içermeyen daha önce geliştirilmiş araziler üzerinde yeni bina inşa etmek olarak tanımlar. Lees (2003) ise bu ayrım ekseninde gelişen soylulaştırma literatürünün asıl eğilmesi gereken meseleden uzaklaştığını ve bu zaman kadar yaşanan gelişmelerin bu değişimi mecbur kıldığına işaret etmektedir (Lees, 2003). Aslında Hamnet (1973)'in araştırmasında 1970lerde yaşanan ilk dalga soylulaştırmaya hükümet politikalarının sebep ve ön ayak olduğunu açıkladığını ve bu durumun 2000'l yılların başında Birleşik Devletler ve İngiltere hükümetleri ile üçüncü dalga

soylulaşması ile ilişkisine dikkat çekmektedir (Lees, 2003). Ayrıca, Birleşik Devletler Konut ve Kentsel Gelişim Biriminin soylulaştırmaya destek çıkan ve güçlendiren politikalar geliştirmeyi neoliberal bir gündem dahilinde ele almasının İngiltere'de hazırlanan Urban White Paper'da ele alınan kentsel gelişimin kentsel yenileme ile sosyal ve ekonomik politikalar için pazar destekli soylulaştırmayı bir araç olarak görmesinin de bu durumu ortaya koyduğunu belirtir.

Türkiye'de mekânsal düzensizlik ve sosyal eşitsizliğe ilişkin mevcut tartışmalar toplumun ilgilendiği konular arasında yerini almıştır. Bu durum Türkiye'deki deprem gerçeği sonrası ortaya çıkan dönüşüm/yenileme ihtiyacı ile aynı dönemde artmıştır. Türkiye'de devlet ve inşaat firmaları dezavantajlı bölgelerde büyük amaçlar güderek projelendirme çalışmaları yürütmektedir. Yönetimlerin aracılığı ile gerçekleşen bu tür projeler ise kamuoyuna Hollanda özelinde olduğu gibi "*kentsel yeniden yapılanma*" olarak sunulmaktadır (Uitermark ve Duyvendak, 2007).

Beyoğlu ve Tarihi Yarımada özelinde gerçekleşen Yenileme Projeleri Davidson ve Lees (2005)'in belirttiği gibi orta sınıfın şehir merkezini tekrar kolonileştirmesi olarak ele alındığında soylulaştırmanın politik olarak önemli bir argüman olduğu ortaya çıkmaktadır. Davidson ve Lees (2005) Glass (1964)'ın soylulaştırmaya ilişkin yaptığı tanımın çeşitli formlara büründüğünü, bu formlardan birinin devlet eksenli gerçekleştiğini iddia etmektedir. Merkezi ve yerel yönetim politikalarının pek çok yatırımcı ile soylulaştırmayı teşvik etmek ve desteklemek için aktif bir şekilde çalıştığını belirtir.

2.6 Yenileme ve Dönüşüm İkilemi

Neoliberal dönüşüm, ekonomik, politik ve sosyal yapılanmalar kentlerin örgütlenmelerinde değişikliklere yol açmıştır. Bu değişiklikler kent ölçeğinde günlük yaşam deneyimlerini değiştirerek kente yapılan müdahalelerin çeşitlenmesine sebep olmuştur. Kent ölçeğinde bu müdahalelerin karşımıza çıktığı ilk alan ise "kentsel dönüşüm" adı ile gerçekleştirilen projeler karşımıza çıkmaktadır. Bu müdahalelerin tarifi neoliberal politikaların kenti dönüştürmesi ve sonuçlarını ortaya koymakta faydalı olacaktır. Lefebvre, kapitalizmin içerisindeki çelişkilere ve geçirdiği krizlere rağmen ayakta kalabilmesinin "mekâna

yerleşmiş olmasından ve bir mekân üretmesinden" kaynaklandığını belirtmiştir (Gottdiener, 2001). Bu açıdan bakıldığında kent tüm bu ilişkilerin başladığı ve bittiği yerdir. Bu sebeple ki kapitalizm için önemli olan şey mekânın değişim değerinin olmasıdır. "Bu mekânda kapitalizmin bütün ilişkileri yeniden üretilmekte ve kentsel mekânın düzenlenmesi yoluyla kapitalizm ayakta kalabilmektedir. En yalın diyalektik ilişkiyle kapitalist toplumsal örgütlenme, sonunda kendisini yeniden üretecek bir mekânı yaratır" (Gottdiener, 2001). Bu durum ise kentin yaşam çevresi tanımını öne çıkararak sürekli devinim içerisindeki toplumsal pratiği anlatmaktadır.

Sermaye ve kent arasındaki çok yönlü ilişkinin önemli bir boyutu kapitalizm-kent ilişkisinin anlaşılmasında yatar. Kapitalizmin yönlendirdiği örgütlenme kendisini besleyecek bir mekânı yaratsa da kentin kendisi üretim ve hizmet gibi pek çok öğesi ile sermayenin biriktiği mekândır. Kentsel alanın ürettiği ranttan sermaye birikimini oluşturduğu gibi sermayenin birikim biçimini de etkiler (Tekeli, 1991). Kapitalizmin kent ile ilişkisinin günümüzdeki ilişkisini belirleyen kırılma neoliberalizmin yeniden yapılanma sürecidir. Bu yapılanma sermayenin kentlere olan ilgisini artırarak yeni dönem kentsel gelişmeyi tetiklemiştir. Burada en önemli değişim üretimin mekânsal örgütlenmesindeki dönüşümdür.

Kentsel ekonomiler, küresel üretimler için önemli hale gelirken kent ölçeği toplumsal üretim tarafından belirlenir hale gelmiştir. Smith (2002)'e göre kent ölçeğinin üretim biçimleri ile şekillenmesinde öne çıkan kentlerin işlevleri, temsilleri ve yönetim biçimlerinin yeniden tanımlanmasıdır. Önceden kentler kolektif tüketimin ve emeğin yeniden üretiminin mekânı iken çok uluslu sermayenin kârını artıracak esnek üretimin örgütlendiği mekânlar haline gelmiştir (Doğan, 2001). Bu üretim biçimi kentlerin kentsel ekonomiye eklemlenme süreçlerini farklılaştırarak batıda yer seçmiş sanayilerin emek-yoğun aşamalarının emek maliyetleri düşük kentlere göç etmesine sebep olmuştur. Bu kentlerde küresel ölçekte üretim ağlarına dahil olmuş şirketlerin taşeron ilişkilerine dayalı bir kent ekonomisi şekillenmiş, kayıtlı/kayıt dışı küçük atölyeler ve ev/eksenli çalışma giderek çatallanan bu üretim zincirlerinin parçası haline gelmiştir (Türkün,2007). 1980 sonrasının neoliberal politik-ekonomik atmosferinde hızlı sanayileşme hedefleri yerini hızlı kentleşmeye bırakmış, kentsel rantlar sermaye

birikiminin en önemli araçlarından biri haline gelmiştir (Kurtuluş ve Türkün, 2005). Neoliberalizm, bu birikim ile kentleri etkileyen dış faktörden öte toplumsallıkla birlikte ele alındığında kent içerisinde örgütlenen bir süreçtir. Neoliberal yeniden yapılanma mekânsal yapılarda doğrudan ve dolaylı bir dizi dönüşümle mümkün hale gelebilmiştir (Kurtuluş, Türkün,2005). Bu yüzden kentler neoliberal yapıların kurulmasında önemli rol oynamaktadır.

Kentlerin küresel ekonominin işleyişinde kazandığı önem, ulus devletlerin ekonomiyi yönetme kapasitelerinin görece daralması ve ekonominin yönetiminin giderek sermayenin eline geçmesi ile açıklanmaktadır (Keyder, 1992). Bu süreç ise kentlerin küreselleşen ilişkiler içerisindeki yerinin artarak ulusal ölçekten uzaklaşması anlamına gelmektedir. Kentlerin küresel üretim ağları içerisinde daha etkin aktörler olarak öne çıkmalarının arkasında devlet ve politikalarının öneminin azalmasından öte merkezi ve yerel yönetimlerin arasındaki ilişkilerin yeni şekli olarak da değerlendirmeler de vardır (Smith, 2002; Peck ve Tickell, 2002). Harvey, adil yollarla sağlanmış dağıtım olarak tanımladığı “sosyal adalet” kavramının bölgesel düzeyde sağlanabilmesi için gelir dağıtımının ve mevcut mekanizmaların düzenlenmesi koşulunun gerektiğini belirtir. Harvey’e göre gelir dağıtımı; bölgelerde yaşayan nüfusun ihtiyaçlarının karşılanması, kaynakların bölgelerarası çarpan etkilerini azami düzeye çıkaracak şekilde öneriler geliştirilmeli; kurumsal, örgütsel, siyasal ve iktisadi mekanizmaların en az avantajlı bölgelerin başarı şansının olabildiğince yüksek olmasını sağlayacak şekilde düzenlenmesidir (Harvey, 2003). Harvey’in bahsettiği sermayenin çevrimi dönüşümün kent içerisinde yer bulmasını kolaylaştırmıştır. Bu çevrim, Lefebvre’nin de dile getirdiği mekândan sistemin kendi kullanıcılarını yaratması ile eşdeğerdir. Türkiye'de öncelikli olarak İstanbul'un tarihi alanlarında görülen bu durum dünyada görülen örnekleri ile aynı özelliklere sahiptir. Üst gelir grubunun kentsel alanda her yer değiştirmesi bir sonraki sosyal doku değişiminin habercisi olmaktadır. Özel teşebbüsün devletin sunduğu teşvikler/fırsatlar dâhilinde kent için ön gördüğü projeler gerçekte kentsel alandaki toplumsal değişime sebep olmaktadır. Bu değişime örnek olarak Cihangir bölgesindeki değişim günümüzde yaşanan mekândan değişimlere göre daha anlaşılabilir kalmıştır. Kentin tarihi alanlarında özel olarak alan belirlenecek bu alanların

süratli bir şekilde yenilenerek yaşatılmasını öngören kanunun yürürlüğe girerek bu kapsamda pek çok yasal aracı yürürlüğe koyması bu durumu açıklamaktadır.

2.7 Yenileme ve Dönüşümde Proje Yönetimi

Bu çalışmanın kentsel yenilemenin gerekliliği açısından ana vurgusu ortaya konan projelerin ve süreçlerinin saptanan sorunlara çözüm olma yönünde sağlayacağı katkıdır. Kentsel yenileme süreçlerinin "sosyal bütünleşmeye", "yoksulların koşulların iyileştirilmesine", "tarihi çevrelerin yenilenmesine", "tarihi çevrelerin cazibe merkezleri haline gelmesine" katkı sağlanması beklenmektedir. Kentsel yenilemenin türleri çerçevesinde projelerin süreçlerine ilişkin şu soru sorulabilir: Kentsel yenileme proje yönetimi ve proje süreçleriyle tarihi çevrelerde etkili bir araç olarak kullanılabilir mi?

Tarihin farklı dönemlerinde, kentin fiziki mekanının sorunlarını çöze çabasının yan sıra, toplumsal sorunların çözümüne ilişkin farklı koruma yaklaşımlarının geliştirildiği görülmüştür. Kentin fiziki mekânı karmaşık bir sosyal, ekonomik ve politik bir yapı ürünüdür. Korumaya ilişkin projelerin hazırlanma süreçlerinde sosyal, ekonomik ve mekânsal belirleyicilerden önce küresel, ulusal, yerel sermayeyi temsil eden aktörler belirleyici olarak devreye girmekte, bu aktörlere karşı da yerel, ulusal veya küresel ölçekte örgütlü ve ya örgütsüz muhalefet hareketleri devreye girmektedir. Türk ve Mollayakupoğlu (2018)'nun da dediği gibi "Jacobs'a göre mevcutta işleyen başarılı şehirler ile planlama çalışmaları yapılan kentsel mekanlar arasında, kentsel canlılığın sağlanmasında çok büyük farklar vardır".

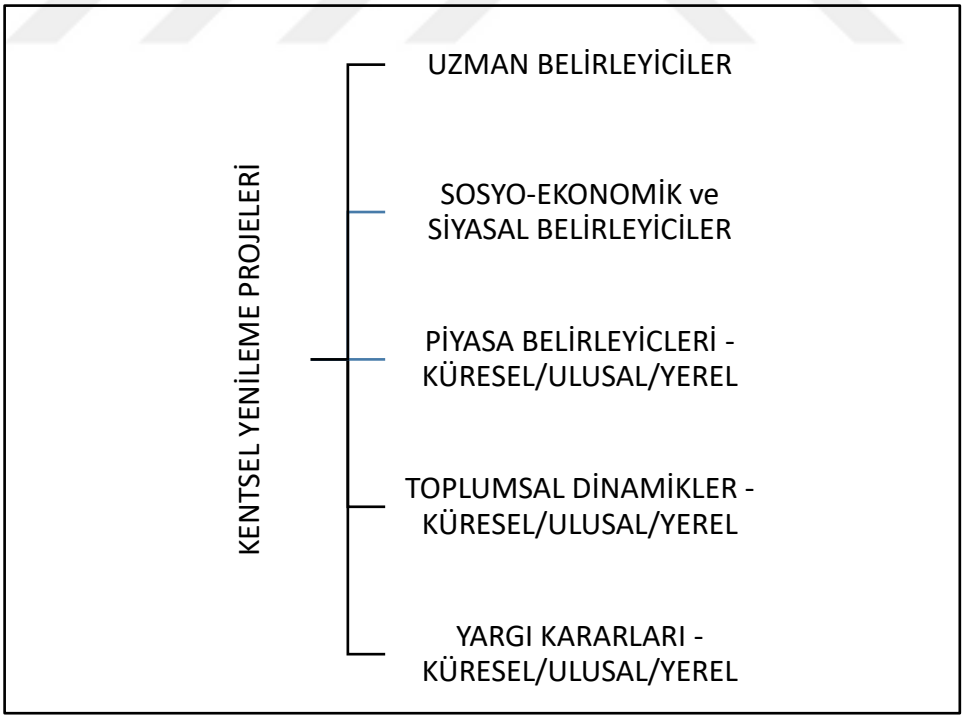
Tarihi kentlerde çeşitliliğin yarattığı cazibe, mekân üzerinde rekabeti artırarak emlak fiyatlarını artırabilir. Bu durum ise kullanıcıların mevcut kurgusunu olumsuz açıdan değiştirebilir. Bu durumda projenin bir üst gelir grubuna hitap etmesi alanda yaşayan kullanıcıların alanı terk etmesine de neden olabilir. Projelerin çeşitlilik unsurlarının göz önüne alınarak tasarlanması sonucu daha çok kullanıcının bölgeye bağlılığının artacağı ve bu sayede projelerin başarısı daha fazla olacaktır.

Bu çerçevede kentsel yenileme şu amaçları taşımalıdır;

- Tarihi çevrelerdeki bozulma ve kaybı durdurmak ve tarihi dokunun sürdürülebilirliğini sağlamak,
- Kentsel yenileme, alanların yeniden canlandırılması ve iyileştirilmesinde yerel aktör ve kullanıcıların ekonomik canlandırılmasını teşvik etmeli,
- Kentsel yaşam kalitesini artırarak kültürel değerlere dayalı dinamikleri hayata geçirmeli,
- Yerel unsurların her ölçekte katılımını sağlamalıdır.

Bu amaçlardan ayrı olarak kentsel yenileme projelerinin tarihi çevreler üzerinde etkileri ekonomik, politik ve sosyo-kültürel boyutları da içermektedir. Ekonomik boyut, proje alanındaki taşınmazların değer artışı; politik boyut, uygulama aşamasında ortaya çıkan aktörlerin beklentileri ve doğurduğu sonuçlar; sosyo-kültürel boyut ise projelerin mevcut sosyal ve kültürel yapıyı devam ettirmesi ya da yeni bir yapı yaratması ile açıklanabilir. Kentsel yenileme projelerinin belirleyicileri olan aktörler Tablo 2.2'de yer almaktadır.

Tablo 2.2 Kentsel Yenileme Projeleri Aktörleri



İkinci Dünya Savaşı'ndan sonra özellikle gelişmiş ülkelerde kentsel sitlerin korunması için büyük çaba gösterilmektedir. Bu çabaların Türkiye'de de yer alması koruma konusundaki uzmanlar (mimarlar, şehir plancıları, restoratötler)

tarafından çaba gösterilmesine rağmen beklenen düzeyde ilerleme sağlanamamıştır. Bu durum ülkede yaşanan politik, toplumsal yapıdaki değişimlere bağlı olarak hızlı bir değişim yaşanmıştır. Bu değişimin temelinde Türkiye'de koruma ölçüt ve algısının Batı ülkelerinden daha farklı kıstaslara dayanmasıdır. Tekeli'nin de belirttiği gibi (1987), toplumsal ve fiziki çevredeki değişimleri başlatan süreçlerin etkisiyle imar planları hazırlanmakta, sonrasında ise bu planlardan bağımsız ve parçacıl denebilecek özellikle salt korumacılık ölçütlerini içeren koruma planları hazırlanmaktadır. Yaşanan güncel sorunlar bu konuda başlamakta olup, kent içerisinde parçacıl olarak hazırlanan planların kente entegrasyonu sağlanmamakta ve planların uygulanabilirliği açısından bir kaos ortamı oluşmaktadır.

Geleneksel planlamaya yapılan eleştirilerde yer alan esnek olmayan bütüncül yapı serbest piyasaya dayalı ekonomik gelişmenin önünde bir engel olarak görülmüştür. Bu durum geleneksel planlama anlayışının terk edilerek; esnek, kısa vadeli, parçacıl, piyasa ve politik şartlara uyabilen, proje temelli yaklaşımın ortaya çıkmasına sebep olmuştur. Bu tür projelerin kent gündemine gelebilmesi büyük ölçüde kentlerin hızlı büyümesiyle yakından ilişkilidir. Türkiye'de son dönemde yenileme/dönüşüm projelerinin merkezi ve yerel yönetimlerin gündemine gelmesinin nedenlerin en önemlisi kentlerdeki proje üretim ve yapım süreçlerinin değişmiş olmasıdır. Kent mekânı tek yapıların ortaya çıkması sürecinden alansal olarak kent parçalarının yeniden üretilmesiyle değişmekte ve gelişmektedir. Bu gelişmeye paralel olarak kentler mevcut sınırlarını aşmış ve ortaya çıkan yeni sorunları çözmek için gereken projelerin nicelik ve nitelikleri de başkalaşmıştır. Günümüzde hem kentlerin ölçekleri değişmiş ve gelir olanakları artmış, hem de Türkiye'de kentlerdeki yapılanma süreçleri değişmiştir. Bu nedenle merkezi ve yerel yönetimler sık sık projeler ilan etmek durumunda kalmıştır. Bu projelerin ortaya atılması ise yerel yönetimlerin yapısı gereği belediye başkanlarının projesi olarak ortaya çıkmaktadır. Kente etki edecek projelerin belediye başkanlarının projesi olarak ortaya atılması ise çoğu kez meslek odalarının tepkisiyle karşılanmaktadır. Hızla büyüyen kentlerde kaynak sağlama sorunuyla karşılaşan merkezi ve yerel yönetim gün geçtikçe kentsel ranta el konulmasının önemini

kavramıştır. Bu rantta yararlanabilmenin Türkiye'deki yasal sistemde özel proje alanlarının belirlenmesi halinde olanaklı hale gelmektedir.

Özaydın (2006)'a göre de son dönemde büyük ölçekli ve özellikle yerel yönetimlerin kendi politik görüşleri doğrultusunda şekillenen projelerin özellikle kamusal mekanlar üzerinde gerçekleşmesi sorunların yaşanmasına sebep olmaktadır. Bu yaklaşım Monclus (2003)'de proje yaklaşımının bütüncül planlamaya karşı mimar alternatif olarak sunulduğunun ve bütüncül bir vizyon geliştirme amacını benimsese de gerçekte yerel ölçekte özellikle tarihi alanlarda etkin olan projeler olduğunun altını çizmektedir. Bütüncül planlama açısından eleştirilen bu durum tarihi alanların yeniden değerlendirilmesi, kamusal mekanların kente yeniden işlevlendirilerek kazandırılması gibi projeler hazırlanması yoluyla planlama ve mimarlığın ortak bir ölçekte disiplinler arası bir çalışma bütünü olması gerektiğini belirtmektedir. Bu projelerin genellikle tek kaynaktan gerilim yaratarak kamuoyunun gündemine gelmesi projenin siyasi sonuçları ve kaderi ile ilgili bir durumdur. Projeler üzerinde oluşan eleştirilerin projelendirilme süreçlerini olumsuz etkilemesi, dolayısıyla toplum içindeki değişik birikimlerden yeterince yararlanılamam sonucunu doğurduğu gibi projenin uygulanmasının zamanı içinde sürekliliğin garanti altına alınamayışına sebep olmaktadır. Bu sorunların önüne geçmek için ise proje demokrasisinden faydalanmak gerekmektedir. Bu kavram bir projenin yakın çevresinde yaşayanlara olası etkilerinin sağlıklı hale getirilmesi olarak açıklanabilir.

Batıdaki emlak eksenli projelere ilişkin deneyimlerden çıkarılacak özellikler şu şekilde sıralanabilir Tallon, 2010, Hague, 2010; Özdemir, 2003; Hall.1998; Turok, 1992);

- *Kentsel yenileme için emlak geliştirme yeterli değildir. İnsan kaynaklarına, fiziksel ve toplumsal altyapıya yatırım yapmayan projeler sürdürülebilir olmayacaktır.*
- *Başarılı projelerin bağlamdan uzak bir anlayışla taklit edilmesi, benzersizlik ilkesine bağdaşmamaktadır.*

- *Emlak eksenli projelerde benimsenen turizm, ticaret, konut gibi faaliyetler üretimden ziyade tüketim odaklıdır. Üretimden uzak tüketim odaklı projeler sürdürülebilirlik açısından risk taşımaktadır.*
- *Emlak eksenli projelerde başarı ölçütleri pazarlanabilir metrekareler ve hedeflenen ziyaretçilerden elde edilen gelirlerle ölçülmektedir. Buna karşın proje alanlarında yaşayanların talep ve ihtiyaçlarına ilişkin katılımın göz ardı edilmesi eksik bir yön olarak görülmektedir.*
- *Projelerin bütüncül planlama anlayışından uzak parçacıl bir anlayışla ele alınması ise projenin kente eklemlenmesi açısından uzun vadede sorunlar içermektedir.*

2.8 Bölüm Değerlendirmesi

İnsanın planlamanın merkezinde yer alması ile her şeyin aynı anda çözülmesi yerine bir noktadan başlanarak çözümlerin üretilmesi yöntemi benimsenerek kentin baştan aşağı dönüşmesini sağlayan bir süreç başlayabilecektir (Gehl, 2014). Piyasa mekanizması, Türkiye' de de pek çok örnekte görüldüğü üzere kurumsal yapıların yeniden oluşturulmasıyla, yeni yasalar, yönetmelikler ve KHK'lar ile önceki dönemlerden daha baskın hale gelmiştir. Kapitalist üretim süreçleri ve piyasa merkezli büyüme ve gelişme hedefleri tarihi çevreler açısından çok çeşitli sorun alanlarının oluşmasına neden olmuştur.

1970'lerin son döneminde, 1980 sonrasında küreselleşme süreci ve neo-liberal politikalar tarihi çevrelerde pek çok sorun alanının oluşmasına neden olmuştur. Bu sorunları aşağıda yer aldığı şekliyle sıralarsak;

- Sanayinin kent merkezlerinden çıkarak yeni yer seçimi pek çok kentin tarihi merkezinde gerileme ve çöküş sorununu meydana getirmiştir.
- Kentin cazibesi yüksek olan tarih kent merkezlerinde hazırlanan yenileme ve dönüşüm projeleri ile soylulaştırma süreçleri yaşanmış, dezavantajlı grupların yerinden edilme sorunu ortaya çıkmıştır.
- Özellikle Avrupa ve Amerika'da bu durum etnik ve ırk ayrımcılığı ve kentsel mekânda dışlanma ile sonuçlanmıştır.
- Piyasa mekanizmasının büyük sermayeyi çekme yarışına katılan yerel yönetimler, toplumun yoksul ve dezavantajlı kesimlerinin yenileme ve

dönüşüm projelerinde yeterli desteği sağlamayarak büyük yatırımların karşısında hak kaybına uğramasına sebep olmuştur.

- Bu kapsamda yapılan projeler ile korunması gereken kültürel ve doğal alanlarda karşılaşılan baskı ile kayıpların yaşanmasının önü açılmıştır.

Böyle bir ortamda kültürel ve doğal değerlerin korunmasına yönelik kayıplar yaşanmış; kamu yararı, koruma gibi konularda sorun alanlarında çözümün yargı kararları ile çözülebileceği hale gelinmiştir.

Sürdürülebilir bir proje yönetimi için temel esasların en önemlisi katılımdır. Proje üretilmesi ve uygulanması hedeflenen alanlarda alınacak kararların süreçlerine alandaki halk, sivil toplum kuruluşları ve tüm yerel inisiyatiflerin sağlanmalıdır. Katılımın yeterli düzeyde olmadığı projelerde yapısal değişim öngörülen projeye yönelik kent mekanlarının belirli aktörler tarafından özel talepler çerçevesinde dönüştürülmesi algısı ortaya çıkmaktadır. Bu durum proje ile hedeflenen sosyo-ekonomik ve sosyo-kültürel gelişmeyi göz ardı edebileceği gibi toplumsal açıdan bir endişeyi de ortaya çıkarabilecektir.

3
TÜRKİYE'DE KORUMA MÜDAHALELERİ: YASAL & YÖNETSEL ENSTRÜMANLAR VE ALANSAL YANSIMALAR

Bu bölümde Türkiye'de kentsel mekâna müdahaleleri içeren yasal ve yönetimsel sistem incelenecektir. Türkiye kentlerindeki yenileme ve dönüşüm için geliştirilen yöntem ve araçların işlevsellik ve işlerlik açısından karşılaştırılması yapılacaktır.

Türkiye kentlerinde yaşanan değişim süreçleri temel olarak plansız kentleşme ve gecekondulaşmanın etkisinde kalmıştır. Plansız yer seçimleri ve düşük kalitedeki yapılardan oluşan gecekondu alanları sorunu ile Türkiye'nin deprem kuşağında yer alması dönüşümün gerekliliğini her zaman gündemde tutmuştur. Yapı stoklarının dönüşümünü hedefleyen farklı yasal sistem geliştirilse de 1999 tarihli Gölcük ve Düzce depremleri ile 2011 yılında yaşanan Van depremi, afete dirençli kentlerin önemini vurgulamıştır.

1950'lerden itibaren kentlerin imarlı ve planlı alanları olan merkezi iş alanları ve çevresinde nüfus artışı ve yoğunlaşmanın ortaya çıkmasıyla, o tarihe kadar bireysel mülkiyette olan 1-2 katlı evler ve çok katlı apartmanlar, 1954 yılında çıkarılan 6217 sayılı yeni bir yasal değişiklikle ve kat mülkiyetine olanak tanınmasıyla yıkılmış ve yerlerine çok katlı konut birimleri inşa edilmiştir (Osmay, 1998). Bu süreç özellikle büyük kentlerin tarihi merkezleri ve çevresinde gözlenmektedir. 1956 yılındaki 6785 sayılı "İmar Kanunu" dünyada gelişmeye başlayan o dönemin yeni planlama anlayışının kanunu olmuş, kentlerde planlamayı belediye sınırları dışında mücavir alanlara taşıyarak, büyüyen kentlerin imar sorunlarına bir yanıt arayışını yansıtan nitelikteyken (Tekeli, 1998) yerel ve merkezi yönetimleri planlamada yetkili kılmıştır. Eski eserlerin imar planlarında korunması düşüncesinin kabul edildiği dönemde yürürlüğe giren kanun eski eser koruma konusunda bir açıklık getirmemiştir.

Türkiye'de kentsel dönüşün uygulamaları; 1950'lerden sonra büyük kentlerde sanayileşme ile gelen nüfus artışının yarattığı gecekondu alanlarında dönemsel

imar hareketleri ve yasal/yönetsel araçlar (ıslah imar planları, imar affı yasaları vb.) ile niteliksiz ve plansız gelişen yasadışı yapı stoklarının yıkılıp yeniden inşaa edilmesi olarak ortaya çıkmıştır. Bu dönemdeki belirgin araç gecekondu alanı oluşumunu önleme ve mevcut alanların yaşam standartlarını yükselterek kente geri kazandırılması amacıyla yürürlüğe giren 1966 tarihli 775 sayılı Gecekondu Kanunudur. 1966 yılında yürürlüğe giren Gecekondu Kanunu ile barınma ihtiyacı içeren alanlar rant aracına dönüşürken, aynı yıl yürürlüğe giren Kat Mülkiyeti Kanunu ile arsa payı ile mülkiyet kavramları yasal açıdan birbiri ile ilişkilendirilmiştir. Bu yeni mülkiyet bağı, Türkiye kentlerinin karakteristik kent dokularının dönüşerek tarihi yapıların yerini çok katlı apartmanların almasına sebep olmuştur. Bu kanunlar, planlı yapılaşmaya yönelik beklentileri karşılamadığı gibi 775 sayılı kanunun hedeflerinden uzak kalmıştır.

1980 yılında yaşanan darbe sonrası hükümetlerin ekonomi politikalarında liberalliğe yönelmesi, gelişen ülke ekonomisinde önemli yer tutan kentlerin sermayenin yatırım amaçlı odağına girmiştir. 1983 yılından itibaren gecekondu bölgeleri ile kaçak yapılara ilişkin pek çok düzenleme yürürlüğe girmişse de bu kanunlar dönüşüm hedefinden uzak bir bakış açısını yansıtmaktadır.[1] Bu dönemin kentsel alanlardaki yansımaları ise kaçak yapılaşma ile gelişen gecekondu alanlarının dönüştürülmesi ile yerel yönetimlerde büyükşehir statüsü ile yeni bir kurumsal modelin kurulması biçiminde ortaya çıkmış ve düşük katlı yapılar çok katlı apartmanlara dönüşmüş, 2981 sayılı kanun (İmar Affı Kanunu) ve 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile gecekondu alanlarında yaşanan büyük dönüşümün önü açılmıştır. Yenileme/dönüşüm beklentisi kent merkezlerine yakın alanlarda başlarken sonrasında gecekondu bölgelerinde ortaya çıkmıştır.[2] Hedeflenen iyileşmeyi sağlayamayan bu planlar mevcut sorunların büyümesine de sebep olmuştur. Günümüzde bu alanların dönüşüme yönelik ihtiyaçları güncelliğini korumaktadır.

[1] 1983 yılında çıkarılan 2805 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanunu'nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun; 1984 yılında çıkarılan 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun; 1986 yılında çıkarılan 3290 sayılı Kanun; 1987 yılında çıkarılan 3366 sayılı Kanun ve 1988 tarihli 3414 sayılı Kanun bu düzenlemeler arasındadır.

[2] Ankara Portakal Çiçeği Vadisi (1984-1989) ve Dikmen Vadisi (1989-1994) projeleri bu kapsamdadır.

İmar aflarına ilişkin düzenlemelere ek olarak 1983 yılında Kamulaştırma Kanunu, 1984 yılında yürürlüğe giren Büyükşehir Belediye Kanunu ile 1985 yılında yürürlüğe giren İmar Kanunu içerikleri açısından farklı gözükse de plan yapma yetkisinin yerel yönetimlere dağıtılarak kaynak aktarımının sağlanmasıdır. Bu sayede yerel yönetimlerin amaç ve stratejiler doğrultusunda mekânsal gelişimi üzerine doğrudan karar verebilmesi ve uygulama yapabilmesinin önü açılmıştır. Bu durum yerel siyasi güçlerin kent ve planlama üzerindeki etkinliğinin ve kentlerdeki yapı stoğunun kentsel değer artışına dayalı yapılaşma beklentileri doğrultusunda artması anlamına gelmekteydi. Bu dönemde kentsel dönüşüm açısından önemli diğer yasal düzenleme 1984 yılında yürürlüğe giren 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'dur.

Kanun, yoksul sınıfların konut ihtiyacının teminine yönelik iken değişiklikler ile bireysel ve toplu kredi imkanı, köy mimarisine yönelik destekler, gecekondu alanlarında dönüşüm, tarihi çevrelerin korunması ve yenilenmesi için destek verilmesi ve sağlanacak kredilerde ödeme imkanları geliştirilmesine yönelik hedefler tanımlanmıştır. Bu sayede yetki ve uygulama açısından güçlendirilen yerel yönetimlerin konut üretimi açısından teşvik edilmesi ve gecekondu mahallerinde sosyal konut bölgelerinin yaratılmasına olanak sağlanmıştır.[3]

1980 sonrası korumaya yönelik ilkelerin belirginleşmesi ve küresel açıdan dünyada yaşanan gelişmeler mevcut yasal zeminin bu konuda yeterli olamadığı gerçeğini ortaya koymuştur. Dördüncü Beş Yıllık Kalkınma Planında kültürel mirasın korunması ilkelerine önceki kalkınma planlarına oranla uluslararası girişimlerin de etkisiyle daha çok yer verilmiştir (Avcıoğlu, 2009). Bu duruma ek olarak 1982 yılında yürürlüğe giren Yeni Anayasa ile kültür ve tabiat varlıklarının korunması konusu belirtilmiş, 63. Maddede devletin koruma faaliyetlerini sağlayıcı ve teşvik edici tedbirler alacağı kuralı yer almaktadır. 1983 yılını takip eden süreçte koruma konusunda bir dönüm noktası olarak yeni bir kanun çıkartılmıştır. 21 Temmuz 1983 yılında yürürlüğe giren 2863 sayılı "Koruma Kanunu" ile başta Kültür ve Turizm Bakanlığı olmak üzere çeşitli kamu kurum ve kuruluşlarına ve özel kişilere önemli görev ve sorumluluklar verilmiştir. Bunun

[3] Ankara-Eryaman, İstanbul-Halkalı ve İzmir-Eryaman projeleri bu kapsamda değerlendirilebilir.

yanında kültür ve tabiat varlıklarının devlet malı niteliğinde olduğu kabul edilmiş, sit kavramı yeni bir tanıma kavuşturulmuştur. Kanun ile eski eser koruma politikası, taşınmaz kültür varlığı koruma politikası haline getirilerek bu alanda çağdaş koruma politikalarına bir adım daha yaklaşılmıştır.

Farklı kanunlarla tanımlanan uygulama araçları bir sonraki dönemde tekil kanunların içeriğinde daha genişletilmiş olarak yer bulmuştur. Dönemin literatürü incelendiğinde kavramsal açıdan dönüşüm kavramının yerini yenileme ve alt türlerinin kullanılmaya başlandığı görülür. Plansız konut bölgeleri ile metropolitenleşme sürecine giren kentlerde sanayi ve ticaret alanlarının kent dışına taşınması gibi plan kararları ve uygulamaları öne çıkmaktadır.

Türkiye'de kentsel dönüşüme yönelik bakış açısı 1999 tarihli Gölcük ve Düzce depremleri ile 2011 yılında yaşanan Van depremi ile değişmiştir. Kriz yönetiminden afet yönetimine doğru bir değişim yaşanmıştır. 2000'li yıllardan itibaren kentsel dönüşüm kavramına yönelik yasal düzlem arayışları konunun artan önemini vurgulamaktadır. 2000'lerin başında 1999 yılında yaşanan Marmara Depreminin yarattığı yıkıcı etki sebebiyle dönüşüm kamuoyunun gündeminde ilk sıralara yükselmiştir. Konut alanlarında dönüşümün mutlak olarak gerçekleştirilmesi algısı toplumun belleğine kazınmıştır. Bu dönem depremin etkisinden çıkmayan çalışan Türkiye için kentsel dönüşüme ilişkin yasal zeminini oluşturulduğu dönem olarak karşımıza çıkmaktadır. 2004 yerel seçimleri öncesi dönüşüm ve planlama siyasi partilerin gündeminde yer alan bir konu oldu.[4] Bu dönemde planlama, politik düzlemde rant aracı olarak kullanılmış ve görsel/işitsel medyada yer bulmuştur. Planlama dizininde yer alan kentsel dönüşüm ve kentsel yenileme kavramlarının sıkça dile getirilerek kamuoyu önünde gereklilik/ihtiyaç/çözüm gibi başlıklar altında tartışılmaya başladığı bu seçim döneminin ardından merkezi hükümet tarafından belli başlı yasalar hakkında tasarı çalışmalarına başlanmıştır. Bu tasarıların planlama açısından en önemlileri İmar Kanunu Tasarısı, Koruma Kanunu Tasarısı, Kentsel Gelişim ve Dönüşüm Kanunu Tasarısı, Büyükşehir Belediye Kanunu Tasarısı, Kalkınma Ajansları Kanunu Tasarısı, Kamu Yönetimi Temel Kanun Tasarısı, Yerel Yönetim

[4] 2004 yılı Yerel Seçimleri 28.03.2004 tarihinde gerçekleştirilmiştir.

Birlikleri Kanunu Tasarısıdır. Bu tasarılar bütüncül ya da kendi özelinde yasalaşmasa da süreç içerisinde parçacıl kanun değişiklikleri ile mevcut kanunların ilgili bölümlerinde yeni düzenlemeler olarak yer almıştır. Bu durum ise mevcut sistemde, planlama ve kent yönetimi arasında yaşanan süreç ve kademelenme gibi sorunların artarak büyümesine sebep olmuştur. Kentlerin depreme dayanıklı hale getirilmesine yönelik dönüşüm içeren bu değişikliklerde yapılan düzenlemelerin yıkıp yeniden yapma üzerine olmasının mevcut sistemde yaşanan bilimsel yaklaşım, sistemsel metot ve uzun vadeli hedefler içeren yasal düzenlemelere ihtiyacı daha da artırmıştır.

3.1 Yenileme Kanunu ve Yönetmeliği Üzerine Değerlendirmeler

Koruma mevzuatına yönelik kapsamlı değişiklikler 2000'lerin başlarında gerçekleşmiştir. 2004 yılında yürürlüğe giren 5226 sayılı kanun ile koruma alanında mevcut olan örgüt yapısının güçlendirilerek, yürürlükteki mevzuatın uluslararası ölçütlere uygun hale getirilmesi amaçlanmıştır. Bu kanun ile koruma eylemlerine yönelik yeni parasal kaynaklar yaratılması, koruma alanına para aktarmayı düşünen kurum ve kuruluşlar için teşvik getirmesi, mevcut örgütsel sistem dâhilinde yeni örgütlemeler getirmesi ve karar süreçlerini hızlandırmak için çözümler üretilmesi yanında önceki kanunlarla devam eden belirsizlikler ve eksiklikler giderilmemiştir. 2005 yılında ise, 5366 sayılı "Yenileme Kanunu" kabul edilmiştir. Yenileme alanlarının tespiti, teknik altyapı ve yapısal standartların belirlendiği projelerin oluşturulması ile denetim ve yönetim mekanizmasının detaylandırılması gibi esaslar kanunda belirtilmeden/açıklanmadan bu kanunun yürürlüğe girmesinden sonra yayımlanan yönetmelikte belirtilmiştir. Bu kanun ile yerel yönetimlerin tarihi çevrelerin korunmasına yönelik görev ve yetki çerçeveleri artırılarak genişletilmiştir.

Kanunun ilk adı olan "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Kanunu Tasarısı" iken Meclis Komisyonu ve Meclis Genel Kurulu'nda yapılan çeşitli değişiklikler ile "Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun" adını almıştır. Meclis Bayındırlık, İmar, Ulaştırma ve Turizm ile İçişleri Komisyonları Ortak Raporu doğrultusunda yapılan Genel Kurul görüşmelerinde kanunun birkaç önemli belediyenin istekleri doğrultusunda

hazırlandığı, gecekondu affına olanak sağlayan, ilk tasarıda m2 sınırının olduğu daha sonraki teklifte sit alanı içerisinde kalmanın yeterli olduğu, yetkinin büyükşehir ve il belediyelerinden ilçe belediyeleri ve il özel idarelere genişletilmiş olduğu, mevcut koruma kurulları yerine özel koruma kurullarının oluşturulduğu, koruma amaçlı imar planı kavramının görüşülen tasarının öngörülerini içerdiği, tasarının mevcut kanunlar ile çelişkiler içerdiği, koruma bölge kurullarının 7 üyesinden 5'inin Bakanlık tarafından atanacağı, tasarıda sadece projeden bahsedilmesi, Hazineye ait taşınmazların direk projeyi yürüten "Yetkili İdare"ye devredileceği gibi eleştiriler getirilmiştir (TBMM, 2005). Meclis Komisyon Raporunda kırsal bölgelerdeki tarihi ve kültürel değerlerin çok daha korunmasız(!) olduğuna işaret edilerek yetkili idare kapsamının genişletildiği, tasarının kentsel alanlarla sınırlı kalmasının kırsal kesimdeki tarihi ve kültürel değerlerin korunmasını kolaylaştıracağı, oluşturulacak özel koruma kurullarının sit alanı ilan edemeyecek olmasının ve mevcut koruma kurullarının iş yükünü hafifleterek aynı alanda iki kurul oluşturmanın sakınca doğurmayacağı, doğal sitlerin korunmasına yönelik kanunlara istisna hükmü getirmenin tasarının kentsel sitler açısından düzenlendiğinden bir çatışma doğurmayacağı, katılıma ilişkin düzenlemenin çıkarılacak yönetmelik ile düzenleneceği gibi muhalefet düşülen maddelere açıklık getirilmiştir (TBMM Oturum Tutanağı, 2005).

Kanun, yenileme alanları için yenileme projelerini değerlendirmek üzere ayrı kurul oluşumunu kural olarak belirlemiştir. Yenileme Alanları Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu adını alan bu kurullar (yenileme kurulu) yenileme alanı ilan edilen alanlarla sınırlı olarak görevlendirilmiştir. İstanbul'da iki adet yenileme kurulu görev yapmış, Ankara ilinde bir süre Yenileme Kurulu görev yapmış, İzmir ilinde ise Yenileme Kurulunun kurulmasına yönelik Bakanlar Kurulu kararı alınsa da hayata geçmemiştir. İstanbul'da 2007 yılında ilk yenileme kurulu kurulmuş, 2012 yılında ikinci bir yenileme kurulu daha kurulmuştur. 2021 yılı Haziran ayında ise yenileme kanunun kapsamında yenileme alanı ilan edilen bölgelerin bu statüsü devam ederken yenileme kurulları kapatılarak yenileme alanı ilan edilen bölgelerde yürütülen iş ve işlemler için alanların bulunduğu ilçelerde görev koruma bölge kurulları yetkili kılınmıştır.

5366 sayılı Yenileme Kanunu, yürürlüğe girdiği tarihten itibaren birçok eleştiriye konu olmuştur. Kanuna yönelik eleştiriler ilk yürürlüğe girdiği tarihte kanunun tamamıyla gereksiz ve kötü niyetli olduğu ve kültürel ve doğal alanlar için tek yönlü bir tehdit olduğu üzerine yoğunlaşmıştır. Bu süreç 2012 yılında yürürlüğe giren 6306 sayılı kanun sonrası planlama hiyerarşisi ile bağının kurulmadığı, kanunun geleceğe yönelik yürürlükte olmasının yaratacağı mülkiyet sorunları ile miras kaybına dönüşmüştür. En çarpıcı eleştiriler ise bürokrasinin ortadan kaldırılmasına yönelik olması ile yetki karmaşasına yol açacağına yönelik eleştirilerdir.

Bu kapsamda yapılan literatür taramasında kanuna "Koruma ve Yaşatma Yasası" adını veren Yıldırım(2006) kanun ile birçok alanın yenileme alanı ilanı edilerek suiistimal edileceği, ilan edilecek bölgelerin ilan kriterlerinin net ve teknik olarak tarif edilmemiş olması (Uzun 2006, Sönmez ve Şanlı 2010), kanunun kültürel ve doğal alanlarda yetkili idare tanımı ile hiyerarşik bağdan kopuk planlama ve uygulama araçları içermesi (Özçakır vd., 2018; Dinçer, Enlil ve Ünsal, 2011), tarihi mirasın yanında sosyal ve kültürel dokunun korunmasına engel teşkil etmesi (Pulhan 2009, Özalp ve Erkut 2016) ve ilan edilen alanlarda yapılacak müdahalelerin tehdit oluşturuyor olması (Akyüz, 2016, Avcıoğlu, 2016), proje gerçekleştirilecek alanlarda mülkiyet haklarını (Kaplan (2017) ve projeye katılımı (Cahantimur vd. 2010) göz ardı ediyor olması, geleneksel planlama hiyerarşisini göz ardı ederek (Avcıoğlu, 2016) koruma amaçlı imar planları ile ilişkisinin olmaması ve bu planların işlevselliğini yok sayması (Özden, 2006, Tunçer, 2013), idareler açısından yetki karmaşasına yol açması (Genç, 2008) ve yerel yönetimler tarafından bürokrasiyi azaltma amaçlı kullanılıyor olması (Kuyucu, 2014) gibi gerekçeler üzerinden eleştirilmektedir.

Bu kapsamda kanunun adına odaklanmak gerekmektedir. Kanunun uzun adında yer alan önceliğin "Yıpranan Tarihi ve Kültürel Varlıkların Korunarak Yaşatılmasına" mı yoksa "Yenilenerek Kullanılmasına" mı verildiği tartışmalıdır. Anayasanın 63. maddesi ile tarihi, kültürel ve doğal varlıkların korunması ve bu konuda gereken tedbirlerin alınması görev olarak devlete verilmiştir. Bahsedilen varlıkların tespit edilerek Sit Alanı olarak belirlenerek bilimsel esaslar dahilinde korunması ve gelecek nesillere aktarılması devletin kanunları ile belirlenmiştir. Bu

kanunlar kapsamında merkezi ve yerel teşkilatlanma ile kurumsallaşma ortaya çıkarılarak konu özelinde "Koruma Bölge Kurulları" oluşturulmuştur. Yasal mevzuat dikkate alındığında Türkiye'de yer alan tarihi, kültürel ve doğal varlıkların korunmasına yönelik mevzuatın 2004 yılındaki son düzenleme ile geldiği nokta uluslararası düzlemle paralellik göstermektedir. Tasarının en eleştirel kısmı da işte bu noktada ortaya çıkmaktadır: Yasal mevzuatın araçları ve uygulama metotları uluslararası düzeyde iken neden yeni bir kanun çıkarmak gerekiyor?

Tasarıya yapılan eleştirilerden biri de Aralık 2004 tarihinde yürürlüğe giren 5272 sayılı Belediye Yasasının 73. Maddesi ile Belediyeler tarafından Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı belirlenebildiği gibi tasarıda yer alan gerekçelere ilişkin 4 ay önce yürürlüğe giren bir düzenlemenin mevcut olmasıdır. Tasarının ilk halinde siyasi iradenin kentsel dönüşüme yönelik olarak kapsamlı bir kanun teklifi hazırladığı anlaşılır. En büyük gerekçe olarak güvenliğim ön planda tutulduğu tasarının TBMM'ye sunulan ilk metninde Türkiye'de yürürlüğe girmesi düşünülen "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Kanunu Tasarısı" listelenen özelliklere sahipti:

- Yenilenmesi düşünülen alanın bir bütünlük teşkil etmesi için "kentsel dönüşüm ve gelişim alanı" ilan edilecek bölgenin belediye sınırları içerisinde bulunması,
- Uygulama alanının en az 10.000 m2 olması,
- İlan edilen alanlarda hazırlanan plan ve projelerin hızla uygulanabilmesi ve yetki/mülkiyet çatışmasını önlemek için mevcut planların yürürlükten kalkması,
- Belediyelerin bu uygulamaları daha hızlı yapabilmesi için kamulaştırma dışında daha etkin yetkilere sahip olması;
- Verilecek yetkilerin sınırsız kullanımına engel olmak ve denetimi sağlamak için alanların Bakanlar Kurulu tarafından ilanı şartı getirilmesi;
- Kentsel dönüşüm ve gelişim alanlarındaki uygulamalar ile korunması gerekli kültür varlıklarına ilişkin uygulamalar için proje onaylamak, plan ve projelerin başlangıç safhasından uygulamanın bitimine kadar yetkili olmak, uygulama aşamalarını periyodik olarak denetlemek ve gerektiğinde alternatif çözüm önerileri üretmek için mevcut kurulların iş fazlalığı

dikkate alınarak sadece bu alanlar için gerektiği koruma kurulu oluşturulması,

- Bu kanun kapsamında yer alan bölgelerde özel ve genel kanunların bu kanuna aykırı hükümlerinin uygulanmayacağı.

Yukarıda yer alan maddelere ek olarak kanun teklifinin ilk hali Türkiye genelinde herhangi bir bölgeye uygulanmaya yönelik iken kanunlaştığı aşamada sadece sit alanlarına yönelik olarak daraltılmıştır. Bu daralmanın sebebi olarak 2004 yılında yaşanan mahalli idareler seçimi sonrası hayata geçirilmesi düşünülen projelere gerekli hukuki altyapının oluşturulması gösterilebilir. Meclis tutanaklarında kanunun hazırlayıcısı olduğu öne sürülen Fatih ve Beyoğlu Belediye başkanlarının kendi bölgelerinde kentsel dönüşümü öngörmeden prestij projeleri öngördüklerinden bahsederek kanunun ilk halinde yer alan 10000 m2 alan şartının kentsel korumayı öngörmediği vurgulanmıştır.[5] Taslağın gerekçelerinden biri olan mevcut yasal düzenlemeler içerisinde tarif edilen alanlarda yenileme çalışmalarının hızlı ve etkili sonuca ulaştırılmasının zaman alacağı ve çalışmaların tamamlanamayacağı gerekçesinin 5226 sayılı kanun ile düzenlenen Koruma Kanunu revizyonunun kısa süre önce yürürlüğe girmesi açısından anlaşılır değildir. 2004 yılında yürürlüğe giren 5272 sayılı kanundaki Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı ile 5226 sayılı kanundaki 2863 sayılı Koruma Kanunu'na ilave edilen uygulama ve finansman araçları ile değerlendirildiğinde kalıcı bir çözümden öte geçici ve proje odaklı bir müdahale aracının tanımlandığını öne çıkarmaktadır. Türkiye gündemine giren kentsel dönüşüm 2004 yılında 73.madde uygulaması ile hayata geçer. Aynı yıl 2863 sayılı Koruma Kanunu'nda yapılan düzenlemeler ile çağdaşları seviyesine çıkartılmış hem de kamuoyunda tartışılan ve koruma

[5] TBMM Oturum Tutanağı, 2005. Bu tutantak yer alan eleştiriler tezde incelenen alanların önemini ortaya koymaktadır. "*İzmir Milletvekili Erdal KARADEMİR: "Biz, bunun sipariş yasası olduğunu söylüyoruz; bazı arkadaşlarımız tepki koyuyor. Oysa, gerçekten bir sipariş yasasıdır; çünkü, günübirlik, bazı belediye başkanlarımızın, bazı vakıfların istemi doğrultusunda hazırlanmıştır; bunu çok açık ifade ediyorum. Beyoğlu Belediye Başkanımız, Fatih Belediye Başkanımız, TAÇ Vakfı gibi vakıflar kendi bölgelerinde, oysa kentsel dönüşümü çok öngörmeden, belki bir prestij projesi öngörerek, bu projeyi, bu yasa tasarısını Meclise getirdiler.", İstanbul Milletvekili Nusret BAYRAKTAR: "Aslî hüviyetini korurken değerli olacak. İstanbul'da Tarlabaşı… Bakın, eğer uluslararası platformda Türkiye'yi gezmek istiyorsanız, internetten Türkiye'ye girdiğiniz zaman, Galata Kulesiyle Türkiye'ye giriş başlar; ama, Galata Kulesinin çevresine bakın, aynı konulardan mustarip olan binalarla dolu. O halde, yıllar yılı yapılamayan, korunamayan, kullanılamayan metruk bu binalarla ilgili bu yasanın eksikliğini gerçekten hep beraber kabullendik*."

politikalarında en büyük sorun olarak görülen finansman için gerekli altyapı oluşturulmuştur. Bu kanunların yürürlüğe girmesinden çok kısa bir süre sonra Yenileme Yasası'nın teklif edilmesi mevcut yasal çerçeve ile yapılamayan şeyin ne olduğu sorusunu akıllara getirmektedir. Kanunun tasarı halinde iken yapılan eleştirilerden biri olan yasanın sadece kentsel sitler açısından ele alındığı bu sebeple yürürlükte olan Orman, Mera ve Milli Parklar Kanunu gibi özel nitelikteki kanunlarla yönetilen ve doğal sit olarak belirlenen alanlarda bu durumun ortaya çıkmayacağı kurgulanmıştır. Bu öngörünün çökmesine sebep "Yenileme Alanları"da ilan edilmiş olduğundan kanunun aslında Türkiye genelinde koruma kanunu kapsamında "sit" ilan edilen her alan için kapsayıcı özellikte olduğu ortaya çıkmıştır. Bu tezatlık İstanbul sınırları içerisinde Tuzla 'da yer alan Kamil Abdüş Gölü Doğal Siti, Sakız Adası Doğal ve Arkeolojik Siti ile Büyük ve Küçük İçmeler Doğal Sit Alanı için ortaya çıkmıştır. Bu alanlar İçişleri Bakanlığı'nın teklifi ile Bakanlar Kurulu'nun 2008/14349 sayılı kararı ile Yenileme Alanı ilan edilmiştir.[6]

Yenileme Kanunu ile getirilen en önemli farklılık; koruma alanları için getirilen '*yenileme alanı'* tanımlamasıdır. Bu alanı belirleyen yetkili idareler, İl Özel İdareleri'nde İl Genel Meclisi, Belediyelerde ise, Belediye Meclisi'dir. Son onay ise, Bakanlar Kurulu tarafından gerçekleştirilmektedir. Sit alanlarında geçerli bir düzenleme olmasına rağmen, kanun ve yönetmelikte yenileme alanlarının belirlenme sürecinde bu alanlardan sorumlu olan Kültür ve Turizm Bakanlığına ya da Koruma Bölge Kurullarına bir rol tanımlanmamıştır (Avcıoğlu, 2016). Yapılacak olan projeler ve uygulamalar için Belediyeler veya İl Özel İdareleri yetkili kılınmıştır. Kanunu farklı kılan diğer bir özellik ise Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın bu alanlarda proje ve uygulama yapabilecek olmasıdır. Kanunda koruma-yenileme ikilisinden ziyade yenilemeye yer verilerek koruma olgusu arka planda bırakılmıştır. 2863 sayılı Koruma Kanunu'nda belirtilen plan hiyerarşisini göz ardı ederek plansız olarak gerçekleşecek projelere yasal zemin oluşturmuştur. Kanundaki düzenlemelere dayalı olarak uygulanan yenileme projelerine örnek olarak Sulukule Yenileme Projesi, Tarlabaşı Yenileme Projesi ve Süleymaniye Yenileme Projesi örnek olarak gösterilebilir.

[6] Resmi Gazete Tarihi: 04.12.2008 Sayısı: 27074.

Kanunda tarihi alanlar için sadece yenilemeden bahsedilerek kentsel yenileme ve kentsel korumanın birbirlerinden farklı iki olgu olduğu yaklaşımı benimsenmiştir. Koruma kavramı tarihi çevre ve öğelerine yapılacak her uygulamanın üstünde yer alırken kanuna baktığımızda kent içerisinde ve özellikle tarihi çevreler yer alan sit alanlarında belirlenecek alanlara ilişkin bilimsel kriterler ortaya konmadığı görülmektedir. Hangi alanların yenileme alanı olabileceği ve hangi alanların olamayacağı gibi ölçütlerin aksine mevcut harita ve kadastro verileri gibi bilgi ve belgelerin derlenerek karar altına alındıktan sonra uygulamaya geçilmesi şeklinde muğlak tanımlar yer almıştır. 6306 sayılı kanun ile yenileme alanı sürecinde yerel yönetimlerin karar alması durumunda alanın ilanının Bakanlar Kurulu'na sunulması süreci kanunun yürütücüsü olarak belirlenen İçişleri Bakanlığından alınmış Çevre ve Şehircilik Bakanlığına verilmiştir.[7] Başkanlık sistemine geçiş sonrası bu süreç Cumhurbaşkanının onayına bırakılmıştır.[8] 6306 sayılı kanunun içerisinde bu kanuna ek olarak yapı maliklerinin yenileme projelerinde yer alabilmesi için uygulama masraflarını ödeyemeyen yapı malikleri için ödeme kolaylaştırıcı tedbirlerin alınması kanuna eklenmiştir.[9]

Kanunun 2005 yılında çıkan uygulama yönetmeliğinde yetkili idarelere, yasada tanımlanan kamulaştırma yetkisine ek olarak acele kamulaştırma yetkisi tanınmıştır. Acele kamulaştırma, 2942 sayılı kanunun 27/1 maddesinde "yurt savunması" ihtiyacı olduğunda ya da "aceleliğine Cumhurbaşkanınca karar alınacak hallerde veya özel kanunlarla öngörülen olağanüstü durumlarda" kullanılabilecek olan istisnai bir uygulamadır. Yönetmeliğin 24. maddesinin son fıkrasına göre, "*olağan kamulaştırma sürecinin projenin uygulanmasında gecikmeye neden olacağının anlaşılması halinde*" acele kamulaştırma uygulaması yapılabilecektir. Kamulaştırma uygulaması açısından kanun ve yönetmelik arasında belirgin uyumsuzluklar söz konusudur. Örneğin yasada kamulaştırma kararı ve uygulamasının yenileme avan projesinin onay sürecinin tamamlanmasının ardından yapılabileceği ön görülürken, yönetmelikte kamulaştırmanın ne zaman gerçekleşeceğine yönelik bir hüküm

[7] 6306 Sayılı Kanun Madde 15.
[8] 02/07/2018 Sayılı Kanun Hükmünde Kararname.
[9] 6306 Sayılı Kanun Madde 15.

bulunmamaktadır. Yine yasada kamulaştırma uygulamasının 2942 sayılı kanunun 3. maddesine göre (iskan projelerinin gerçekleşmesi amaçlı kamulaştırma) yapılabileceği hükmü yer alırken, yönetmelikte 2942 sayılı yasanın hem 3. maddesine, hem de 27. maddesine (acele kamulaştırma) dayalı olarak kamulaştırma yapılabileceği belirtilmektedir. İlerleyen bölümlerde görüleceği üzere, yetkili idareler bu uyumsuzluğu kendi lehlerine kullanmaktan çekinmemiş ve avan projeler onaylanmadan önce yenileme alanlarında acele kamulaştırma kararları alarak kamulaştırma yoluna gitmiştir.

5366 sayılı kanun ile sit ve koruma alanlarında Belediyeler ve İl Özel İdareleri 'kentsel yenileme' uygulaması yapma hakkına sahip olmuştur. Kanun ile yetkili idarelere verilen katkı payından kullanma olanağı ile yenileme alanlarında yapılacak projeler, uygulamalar ve kamulaştırma işlemleri için finansman sorunu ortadan kaldırılmaya çalışılmıştır. Yenileme alanlarında uygulanacak projelere finansman sağlamak amacıyla 2005 yılında "Taşınmaz Kültür Varlıklarının Korunmasına Ait Katkı Payına Dair Yönetmelik" çıkarılarak kültür varlıklarının korunmasına katkı payının il özel idareleri tarafından açılacak hesaba aktarılarak yönetmelikte belirlenen şartlar dâhilinde proje ve uygulamalar için kullanılmasının yolu açılmıştır. Kanuna ek olarak mülkiyeti veya idaresi Vakıflar Genel Müdürlüğüne ait bulunan veya tapu kayıtlarında vakıf şerhi bulunan taşınmazlarda proje yönetiminde adı geçen idare ile müşterek bir sürecin izleneceği hükmü eklenmştir.[10] Kanunun yürürlükte olan "Taşınmaz Tasarruflarının Kısıtlanması ve Kamulaştırma" başlıklı 4. maddesinde yenileme alanlarında yapılacak olan kamulaştırmaların iskân projelerinin gerçekleştirilmesi amaçlı kamulaştırma sayılmasını hüküm altına almıştır. Bu durumun mevcut yasal sistem içerisinde iki kolaylığa sebebiyet verdiği aşikardır: Birinci olarak Anayasal olarak kamulaştırmada şart olarak koşulan kamulaştırılan taşınmazın kamulaştırma bedelinin peşin ödeme zorunluluğunun ortadan kaldırılması, ikincisi ise kamulaştırma sonrasında kamulaştırılan taşınmazlarda oluşan yeni bağımsız bölümlerin özel mülkiyete satışını yapabilmek veya tahsisini gerçekleştirebilmek. Ayrıca kanunun aynı maddesine göre "yetkili idare"ler

[10] 5793 Sayılı Torba Kanun 45. Madde

istediği şekilde -uygun gördükleri takdirde satın alma, kat karşılığı ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun ilgili maddelerinde düzenlenen intifa hakkı veya üst hakkı kurulması yolu ile sınırlı aynî hak tesis etme- alım yapabilmektedir. Burada belirtilmeyen husus ise taşınmaza takdir edilen bedelin ne zaman ve ne şekilde ödeneceği ilişkin bir hüküm bulunmamasıdır.

5366 sayılı kanunun ilk halinde Hazineye ait parsellerin Bakanlar Kurulu kararından sonra ikinci bir karar gerek kalmaksızın Tapu Sicil Müdürlükleri tarafından Belediyeler lehine mülk kaydedilmesi bu kanunla ortaya çıkmıştır. Bu ayrıcalık hazine parselleri üzerinde daha önce irtifak kurum ve kuruluşlar ile Hazine parselleri üzerinde uzun süreli kiralama yapmış olan üçüncü şahısların haklarını yok sayılmasına sebebiyet vermiştir. 2008 yılında 5793 sayılı kanunla yapılan düzenleme ile bu düzensiz uygulamanın önüne geçilerek yenileme alanı ilan edilen bölgelerde hazine parsellerinin Belediyelere devri Maliye Bakanlığı'nın görüşü ile Bakanlar Kurulu kararına bağlanmış, alanın ilanından önce kurulan irtifaklar ve yapılan kiralamaların ise hakkı saklı olarak bırakılmıştır.[11] Kanunun süreç içerisinde geçirdiği dönüşümlerden biri de belirlenen yenileme alanlarında tek yapı olarak bulunan korunması gerekli kültür varlıklarında proje yönetimi için onaylanan uygulama projelerine göre işletme yönetimi kurulabileceği hükmü eklenmiştir.[12] Bu düzenleme ile Kapalıçarşı ya da Tarihi Yarımada Hanlar Bölgesinde yer alan korunması gerekli kültür varlıkları için mülk sahiplerinin tek bir yönetim ve denetim birimi altında toplanması ve uygulanması öngörülen projelerin sürdürülebilirliği hedeflenmiştir.[13]

Koruma Kanunu'na tabi sit alanlarında planlama çalışmaları hayata geçirilmiş iken Yenileme Kanunu kapsamına alınan ve sit alanları içerisinde parçacıl olarak belirlenen bu alanlarda planlama ve uygulama açısından aksaklıkların ortaya çıkması doğan yetki karmaşasından dolayı sit alanı ve içerisinde bulunan kültür ve tabiat varlıklarının korunarak yaşatılması için uygulama ölçeğindeki kararların

[11] 5793 Sayılı Torba Kanun 45. Madde
[12] 6306 Sayılı Kanun Madde 15.
[13]Ayıntılı bilgi için Kapalıçarşı Yönetim Planı, Madde:37, sayfa:61, http://kapalicarsiyonetim.com/wp-content/uploads/pdf/yonetim-plani.pdf, Erişim Tarihi: 27.02.2023

alınması gecikmeye uğramıştır. Yenileme kanunu ve uygulama yönetmeliğinde yer alan kavramlar planlama literatürü açısından değerlendirildiğinde, projelendirme süreci içerisinde önemli bir dönüm noktası olan "avan proje" ve "uygulama projesi" kavramlarının mevcut literatürde yer almadığı aksine yürürlükte yer alan mevzuat içerisinde bile kısıtlı bir anlama sahip olduğu görülmektedir. Bu duruma ek olarak 5366 sayılı yasada planlama hiyerarşisine yönelik hiçbir atıfta bulunulmadığı, Koruma Bölge Kurullarında değerlendirilecek avan ve uygulama projelerinin hangi üst ölçekli plan kararına uyması gerektiği şaşırtıcı bir şekilde yer almamaktadır. Kanunda koruma amaçlı imar planları ile hiyerarşik açıdan bir bağlantı kurulmamış, yenileme kurulunca uygun bulunacak projelerin ölçütlerini belirleyecek bir üst ölçekli plandan bahsedilmemektedir. Bu durum ise plan ve proje açısından bir belirsizlik oluşturmaktadır. Geleneksel planlama disiplini açısından ise kara alma süreçlerinde alan veya kurum özelinde kişisel değerlendirmelerin ön plana çıkabilmesi durumunu ortaya çıkarmaktadır. Bahsedilen yasanın yönetmeliğinin içerisinde geçen "katılım ve kamuoyunun bilgilendirilmesi", "anlaşma, satın alma ve kamulaştırma uygulamaları" ve "kamulaştırma" konusundaki hükümlerin mevcut yasalarda tanımlanan süreçlerden farklı olarak yorumlanmış olması bu getirilen yeniliklerin bilimsel kriterlere dayanmadığını göz önüne sunarak kamu yararına uygun olmadığı tezini güçlendirmektedir. Kanunda tanımlanmayan hususlar 5366 sayılı yasanın 17.11.2005 tarihinde yayımlanan Uygulama Yönetmeliği'nde açıklanmıştır. Bu durum ise hukuki hiyerarşi içerisinde olumlu görülmeyen yaklaşımlardandır.

Bu yönetmeliğin ilk halinde yer alan acele kamulaştırmaya yönelik hükümler kamuoyunda endişe ile yaklaşılan hükümlerden biri olup bu madde Danıştay'ın Ekim 2012 tarihli kararı ile iptal edilmiştir (Dava1). Maddenin iptali, Beyoğlu ilçesinde acele kamulaştırma kararı alınan yenileme alanlarından birinde (Galata Kulesi ve Çevresi) mülk sahibi olan bir vatandaşın 2006 yılı Eylül ayında kendi mülkü üzerindeki acele kamulaştırma kararının (Bakanlar Kurulunun 2006/10573 Sayılı Kararı) ve acele kamulaştırmayı içeren yönetmelik maddesinin iptaline yönelik açtığı dava sonucunda gerçekleşmiştir.

> "Tarlabaşı Caddesi üzerinde ve Galata Kulesi çevresinde bulunan bu alanların can ve mal güvenliğini tehdit eden mevcut durumlarından

> kurtarılıp yenilenerek korunması yaşatılarak kullanılması ancak yenileme projelerinin çok hızlı ve aksamadan yürütülmesi ve sonuçlandırılması ile mümkün olduğu ve projenin uygulanmasında bazı taşınmazlarda anlaşma yolunun tıkanması ihtimaline karşı bölgenin ıslahı, uygulamanın aciliyeti ve projenin zaman kaybetmeden hedefine ulaşıp sonuçlandırılması ve bölgeye kazandırılması amacıyla acele kamulaştırılmasında hukuka aykırılık bulunmadığı"

gerekçesiyle acele kamulaştırma kararının iptaline ilişkini talebin reddine karar verilmiştir. Talebin reddine kararı sonrası tekrar görülen davada,

> "...acele kamulaştırılması zorunlu bulunan taşınmazlara yönelik olarak, Yasa hükümlerinde aranan şartların bulunup bulunmadığı yönünden gerekli tespitler yapılıp, her bir taşınmaz için ayrı ayrı sebepleri de belirtilmek suretiyle başvuruda bulunulması gerekmekte iken, Beyoğlu Belediyesi sınırları içerisinde kalan ve toplam on bir adadan oluşan oldukça geniş bir bölge için, ortak ve genel gerekçelerle acele kamulaştırma istenilmiştir,....acele kamulaştırılacak taşınmazların Bakanlar Kurulu kararıyla belirlenmesi gerekirken, dava konusu Bakanlar Kurulu kararıyla, uyuşmazlık konusu bölgeye ilişkin genel bir acele kamulaştırma yetkisi verilmiş, böylece acele kamulaştırılacak taşınmazları tespiti tamamen belediyeye bırakılmıştır. Bu durumda, dava konusu acele kamulaştırmaya ilişkin Bakanlar Kurulu kararında hukuka uyarlık görülmemiştir."

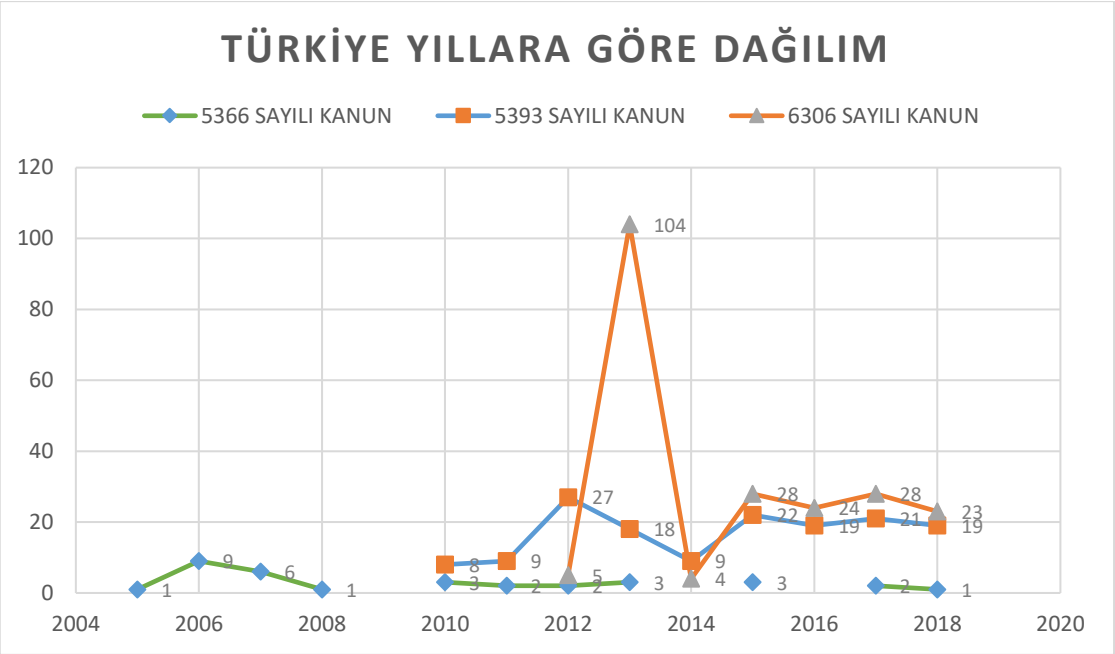
denilerek karara yapılan itirazların değerlendirildiği yaklaşık 4.5 yıllık bir sürenin ardından bu karar yönetmelik açısından onanmış, nihai karar verilmiş acele kamulaştırma kararı açısından ise bozularak Ekim 2012 tarihinde kesinleşmiştir. Acele kamulaştırma kararı Danıştay'da tekrar görüşülerek acele kamulaştırılacak bir önceki kararın bozma gerekçesi ile iptal edilmiştir. Bu karar ise Danıştay'ın Mart 2016 tarihindeki kararı ile kesinleşmiştir (Dava 1).

3.2 Yenileme Kanununun Alan Bazlı Dönüşüme İmkân Veren Diğer Yasalarla (5393 sayılı Kanun 73. Madde ve 6306 sayılı Kanun) Birlikte Değerlendirilmesi

İlk kez 2004 yılında gündeme gelen ve kapsamı büyük ölçüde değiştirilerek başka bir isim altında kanunlaşan "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Kanunu Tasarısı" bu yönü ile dikkat çekicidir. 2004 yılı itibariyle Türkiye'de kentsel dönüşüm süreçlerine yön verebilecek yasal altlıklar oluşurken bu dönüşüm çalışmaları yerel yönetimler tarafından da benimsenmeye başlamıştır. 2004 yılı Mart ayı yerel seçim öncesi TBMM'de kabul edilerek yürürlüğe giren 2985 sayılı Toplu Konut

Kanunu'nda yapılan 2004 yılında yapılan düzenleme ile TOKİ'nin 2000'den sonraki canlanma sürecinde etkin hale getirilmesi amaçlanmıştır. Bu düzenleme TOKİ bazlı konut projelerinin devletin mekandaki konut faaliyetlerinin göstergesi olmuştur. Bu süreçte Ankara'nın kuzeyinde yer alan gecekondu bölgelerinin dönüşümüne yönelik özel yasal düzenleme gündeme gelmiştir. Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu ile ilk alan ölçekli kentsel dönüşüm uygulaması ortaya çıkmıştır. Bu kanun ile proje ve alan özelinde yapılacak prestij projelerin önü açılmış olsa da proje alanına yönelik sosyal, ekonomik ve kültürel beklentiler belirtilmemiştir. Merkezi yönetim tarafından gündeme alınan ve Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu ile kamu-kamu ortaklığı çerçevesinde yürütülecek bir kentsel dönüşüm süreci ortaya konmuştur. Bu kanun noktasal olarak bir alanın fiziksel niteliksizliğini gidermek için yapılmış bir düzenlemedir. Kanunun gerekçesi olarak fiziksel mekanın niteliksizliği öne sürülerek Esenboğa Protokol yolunun taşıdığı önem ile kent girişine kimlik kazandırılarak başkent imajının vurgulanması hedeflenmiştir.

5393 sayılı Belediye Kanunu kentsel dönüşüm konusunda yerel yönetimlere yeni yetki ve araçlar tanımlanması açısından özel düzenleme olarak değerlendirilmektedir. 2010 yılın ile kapsamlı değişikliklere uğrayan kanun pek çok hedef tanımlayarak yerel yönetimlerin parçacıl olarak proje bazlı dönüşüm yapabilmesine olanak sağlamaktadır. Kentsel dönüşüm konusuna ilişkin yaşanan son yasal gelişme 6306 sayılı Afet Kanunu'dur. Kanun, yeni alan tanımları ortaya koyarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na geniş yetkiler vermesi sebebiyle merkezi yönetimin ulusal ölçekte dönüşüm uygulamalarında önemli bir aktör olarak giderek artan bir rol üstlendiğine işaret etmektedir.



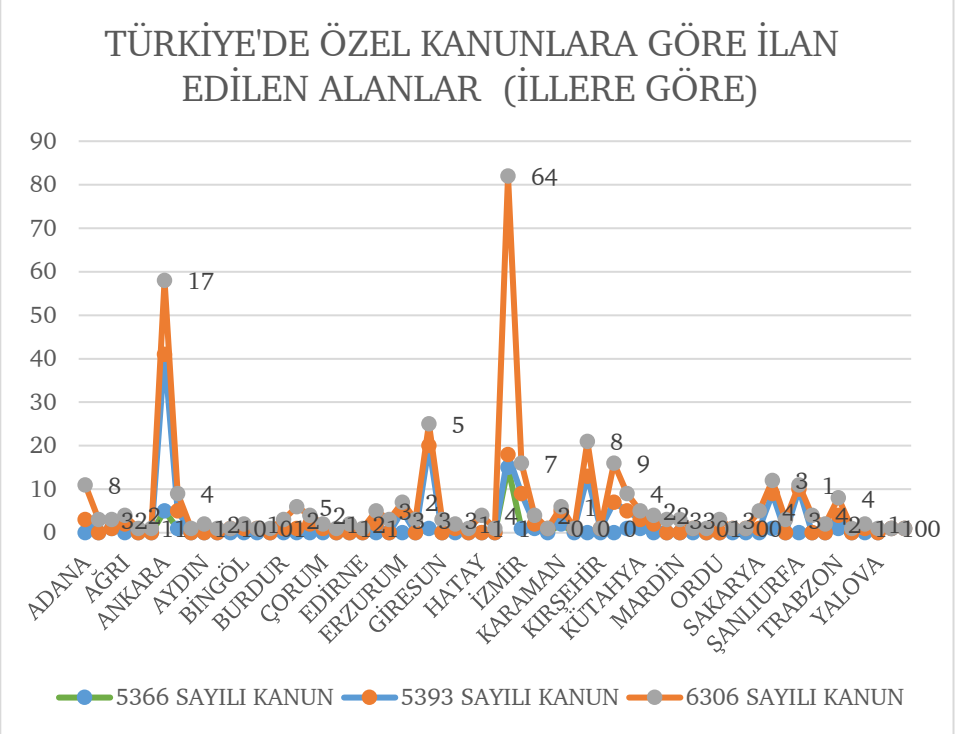
Şekil 3.1 Türkiye'de İlan Edilen Alanların Yıllara Göre Dağılımı

Tablo 3.1 Türkiye Yıllara Göre Tablo

	5366 SAYILI KANUN	5393 SAYILI KANUN	6306 SAYILI KANUN
2005	1		
2006	9		
2007	6		
2008	1		
2009			
2010	3	8	
2011	2	9	
2012	2	27	5
2013	3	18	104
2014		9	4
2015	3	22	28
2016		19	24
2017	2	21	28
2018	1	19	23
2019			1
GENEL TOPLAM	33	152	217

Türkiye'de 2012 yılına kadar gerçekleşen uygulamalara baktığımızda, yenileme/dönüşüm uygulamalarının fiziksel çevreye, siyasal yapı ve yönetimlere, özel ve tüzel kişilerin çıkarlarına göre süreç içerisinde içeriği değişen , yasal çerçeve açısından belirsizlikler içeren, kullanıldıkları alanlarda amaçları farklılaşan, bu sebeple de anlaşılması güç kent politikalarına dönüştüğünü görmek mümkündür. Bu karmaşanın diğer yüzünde ise içi boşaltılmış kavramlar ve

kamuoyunda giderek tek bir kamu kurumu (TOKİ) ile özdeşleşen uygulamalar yer almaktadır. Bu yıla kadar yenileme/dönüşüm kavramı içerik olarak kentlerin tüm sorunlarına çözüm olan, halkın kabul etmesi gereken, gerekli ve zorunlu bir "üst" uygulama haline gelmiştir. Günümüzde Türkiye'de, küreselleşmenin ortaya çıkardığı mekânsal yenilenme talebi, merkezi ve yerel yönetimler tarafından kentsel dönüşümün bir gereklilik olarak kabul edilmesi, marka kent olma iddiası, işsizlik sorununun inşaat sektörü ile çözülmeye çalışılması, yasal ve kurumsal yapıda yapılan değişiklikler gibi etkenlerden dolayı kentsel aladaki projeler kentleşmenin temel aracı haline gelmiştir. Kentlerin merkezlerini farklılaştıran bu uygulamalar, kent merkezlerinden kaçışı tetiklemekte, kentin kamusallığı ile kamusal mekânın çöküşünü hızlandırmaktadır.



Şekil 3.2 Türkiye'de Özel Kanunlara Göre İlan Edilen Alanların İllere Göre Dağılımı

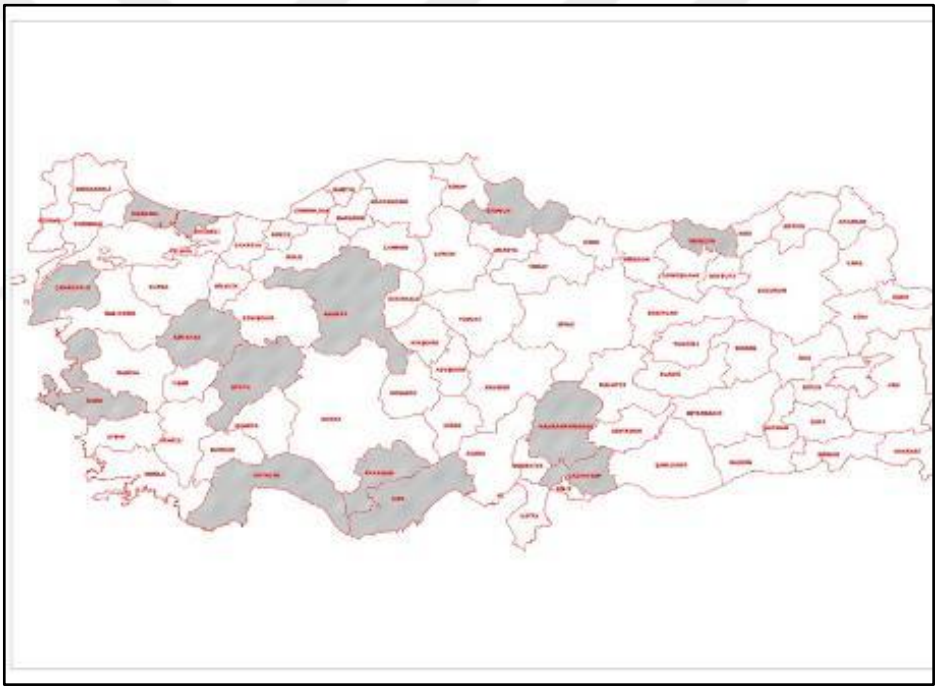
Tez kapsamında yapılan araştırmada öncelikle bu bölümde incelenen üç kanunun kullanım sıklığı açısından bir değerlendirme yapılmıştır. Tezin zaman kısıtı olan 2005 Temmuz ve 2019 Haziran tarihleri arasında Türkiyede incelenen üç kanunun hangi illerde ne sıklıkla kullanıldığı incelenmiştir. 5393 sayılı kanunun Türkiyede en çok alan ilanının İstanbul'da olduğu görülmektedir.

Tablo 3.2 Türkiye Illere Göre Dağılım Tablosu

	5366 SAYILI KANUN	5393 SAYILI KANUN	6306 SAYILI KANUN
ADANA	0	**3**	8
ADIYAMAN	0	**0**	3
AFYONKARAHİSAR	1	**0**	2
AĞRI	0	**2**	2
AKSARAY	0	**0**	1
AMASYA	0	**0**	1
ANKARA	5	**36**	17
ANTALYA	1	**4**	4
ARTVİN	0	**0**	1
AYDIN	0	**0**	2
BAYBURT	0	**0**	1
BALIKESİR	0	**1**	0
BİNGÖL	0	**1**	1
BİTLİS	0	**1**	0
BOLU	0	**0**	1
BURDUR	0	**1**	2
BURSA	0	**1**	5
ÇANKIRI	0	**2**	2
ÇORUM	0	**1**	1
DENİZLİ	0	**0**	1
DİYARBAKIR	0	**0**	2
EDİRNE	0	**0**	1
ELAZIĞ	0	**2**	3
ERZİNCAN	0	**0**	3
ERZURUM	0	**5**	2
ESKİŞEHİR	0	**0**	3
GAZİANTEP	1	**19**	5
GİRESUN	0	**0**	3
GÜMÜŞHANE	0	**1**	1
HAKKARİ	0	**0**	1
HATAY	0	**0**	4
ISPARTA	0	**0**	1
İSTANBUL	15	**3**	64
İZMİR	1	**8**	7
KAHRAMANMARAŞ	1	**1**	2
KARABÜK	0	**1**	0
KARAMAN	2	**3**	1
KARS	0	**1**	0
KAYSERİ	0	**13**	8
KIRŞEHİR	0	**1**	0
KOCAELİ	0	**7**	9
KONYA	1	**4**	4
KÜTAHYA	1	**2**	2
MALATYA	0	**2**	2
MANİSA	0	**0**	3
MARDİN	0	**0**	3
MUŞ	0	**1**	0
NİĞDE	0	**0**	1
ORDU	0	**0**	3
OSMANİYE	0	**1**	0
RİZE	0	**1**	0
SAKARYA	0	**1**	4
SAMSUN	1	**8**	3
SİVAS	0	**0**	3
ŞANLIURFA	0	**10**	1
ŞIRNAK	0	**0**	4
TOKAT	0	**0**	2
TRABZON	1	**3**	4
UŞAK	0	**0**	1
VAN	0	**1**	1
YALOVA	0	**0**	1
MERSİN	1	**0**	0
ÇANAKKALE	1	**0**	0
	33	152	217

3.3 Yasa Kapsamında Türkiye Genelinde İlan Edilen Yenileme Alanlarına İlişkin Genel Bir Değerlendirme

Ülkemizde 5366 sayılı kanun kapsamında 2005 Temmuz -2019 Haziran tarihleri arasında 13 ilde 33 Bakanlar Kurulu kararı ile Yenileme Alanı ilan edilmiştir. Bu alanların büyük bir çoğunluğu büyükşehir statüsündeki il merkezlerindeki sit alanlarında ilan edilirken düşük bir kısmı il belediyesi ve ilçe belediyesi olan yerleşimlerde ilan edilmiştir. 2005 yılında yürürlüğe giren yenileme kanunu kapsamında Türkiye'de 2019 yılı Haziran ayına kadar Afyonkarahisar, Ankara, Antalya, Çanakkale, Gaziantep, İstanbul, İzmir, Kahramanmaraş, Karaman, Kütahya, Konya, Mersin, Samsun ve Trabzon illerinde yenileme alanı ilan edilmiştir.



Şekil 3.3 Türkiye'de Yenileme Alanı Ilan Edilen Iller

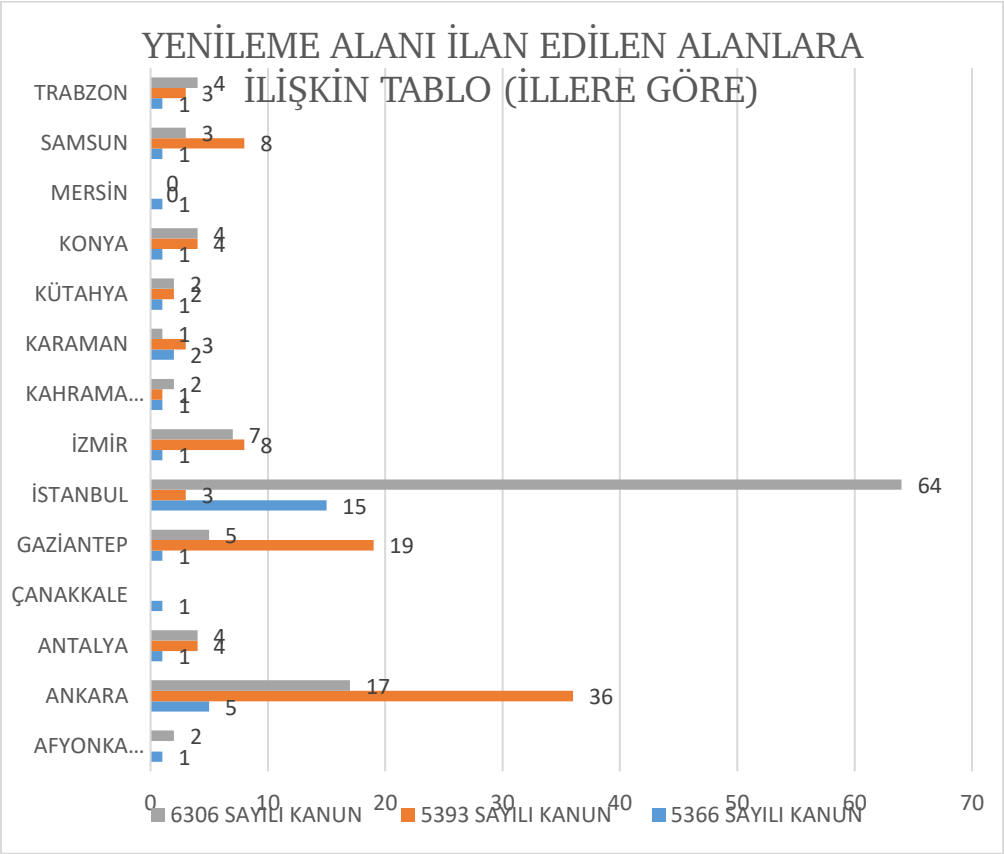
Bakanlar Kurulu'nca ilan edilen 33 kararın 31'u 2863 sayılı Koruma Kanunu'nca belirlenen sit alanları içerisinde ya da tamamında yeni bir alanın ilanını içermekte iken 2 karar daha önceki kararlarla ilan edilen alanların sınırlarının revizyonu olarak ilan edilmiştir.

Tablo 3.3 Türkiye Yenileme Alanı İlan Edilen İllerin Genel Durumu

	5366 SAYILI KANUN	5393 SAYILI KANUN	6306 SAYILI KANUN
AFYONKARAHİSAR	1		2
ANKARA	5	36	17
ANTALYA	1	4	4
ÇANAKKALE	1		
GAZİANTEP	1	19	5
İSTANBUL	15	3	64
İZMİR	1	8	7
KAHRAMANMARAŞ	1	1	2
KARAMAN	2	3	1
KÜTAHYA	1	2	2
KONYA	1	4	4
MERSİN	1	0	0
SAMSUN	1	8	3
TRABZON	1	3	4
GENEL TOPLAM	33	91	115

Kanunun yürürlüğe girdiği 2005 yılından 2012 yılı ortalarında yürürlüğe giren 6306 sayılı yasaya kadar Türkiye genelinde 24 alan Yenileme alanı ilan edilmiştir. 2012 sonrasından 2019 Haziran ayına kadar ise 9 adet Yenileme Alanı ilan edilmiştir. 6306 sayılı kanunun içerdiği hükümler ve araçların çeşitliliği dikkate

alındığında Afet yasası olarak bilenen yasanın ilanını takiben Türkiye genelinde pek çok ilde Riskli Alan ve Rezerv Yapı Alanları ilan edilmiştir. Bu alanların taşıdığı özgün karakterine bakılmaksızın diğer bir deyişle özel herhangi bir kanun kapsamında olmasının bu alanların Afet Yasasının kapsamına girmesine engel teşkil etmemesi yenileme kanunu gibi özel alanlarda parçacıl müdahalelerin ortaya çıkmasına sebep olan bir yasaya olan ilginin azalmasına sebep olsa da ülke genelinde araştırmanın zaman sınırından sonra da özellikle Anadolu'da yer alan yerel yönetimler tarafından kanunun kullanım sıklığı artarak devam etmektedir.[14]



Şekil 3.4 Yenileme Alanı İlan Edilen İllerin Genel Durumu

Bu kararlar incelendiğinde Çanakkale merkez ilçesinde yer alan Fevzipaşa (Roman Mahallesi olarak bilinen), Namık Kemal ve Kemalpaşa mahallelerinde 2007

[14] Gaziantep'in Nizip ilçesinde Yenileme Alanı ilanı, Cumhurbaşkanı Kararı, Karar Sayısı: 6253, 22.10.2022 tarih ve 31991 sayı Resmi Gazete, Gaziantep İli, Şahinbey İlçesinde Yenileme Alanı ilanı, Cumhurbaşkanı Kararı, Karar Sayısı: 5687, 04.06.2022 tarih ve 31856 sayı Resmi Gazete, Konya İli, Selçuklu İlçesinde Yenileme Alanı ilanı, Cumhurbaşkanı Kararı, Karar Sayısı: 5415, 08.04.2022 tarih ve 31803 sayı Resmi Gazete.

yılında ilan edilen Yenileme Alanı 2011 yılına kadar hiçbir proje ve projelendirme çalışmaları sürdürülmeden 2011 yılında Bakanlar Kurulu tarafından Yenileme Alanı statüsünden çıkarılmıştır. Bu örnek Türkiye'de incelenecek olan Yenileme Alanları içerisinde tek olma özelliğini göstermektedir.

Literatür ve internet kaynakları ile Yenileme Alanı ilan edilen kentlerin yerel yönetime ait internet sitelerinde yer alan haberleri raporlar, meclis kararları ile ulusal/yerel haber sitelerinden elde edilen veriler incelendiğinde;

- Türkiye'de Yenileme Yasası olarak bilinen 5366 sayılı kanunun ortaya çıkışında aktif rol oynayan Fatih ve Beyoğlu Belediyeleri tarafından ilan ettirilen Yenileme Alanları aktif projelendirme ve uygulama süreçlerinin olduğu;
- Fatih ilçesinde yer alan Yenileme alanlarının tamamında projelendirme ve uygulama süreçlerinin olduğu gözlemlenirken Beyoğlu ilçesinde Tarlabaşı I. Etap Yenileme alanı dışında yerel yönetim tarafından proje üretilmediği;
- İstanbul'un Yenileme Alanı ilan edilen diğer ilçeleri olan Zeytinburnu'nda yenileme proje ve uygulama süreçlerinin koruma faaliyetleri ile paralel olarak kamuoyunun tepkisini çekmeden devam ettiği/tamamlandığı;
- İstanbul'un Yenileme alanı ilan edilen Eyüp ilçesinde ise ilan edilen alanlarda Belediyenin 2010 ve 2012 yıllarında ilan edilen yenileme alanlarında 2018 sonrasında bütüncül proje çalışmalarına başladığı, öncesinde ise alanda yapılan uygulamaları anıt eser restorasyonu ile sınırlı kaldığı;
- Diğer ilçe olan Tuzla'da ise yenileme kanunu kapsamında Doğal ve Arkeolojik Sit alanında Yenileme Alanı ilan edilerek Türkiye özelinde tek örnek olduğu; Kentsel Sit Alanı'nda ilan edilen Yenileme Alanında ise bütüncül bir proje gerçekleşmediği;
- İncelenen örneklerden Karaman ilinde 2005 yılında ilan edilen Yenileme Alanında projelendirme çalışmalarının başladığı, 2011 yılında ise ilave bir alanın Yenileme Alanının ilan edilerek bu alanda da projelendirme çalışmalarının başladığı;

- İncelenen örneklerden Antalya'da ise 2015 yılında ilan edilen Yenileme Alanında ilan sonrası projelendirme çalışmalarının başladığı;
- Ankara'da ilan edilen Ulus Tarihi Kent Merkezi Yenileme Alanında proje/plan çalışmalarının başladığı fakat hem Bakanlar Kurulu kararlara hem de yürürlüğe giren proje ve planlara ilişkin yargı kararları proje sürecinde aksamalara ve değişikliklere yol açtığı;
- Ankara'da Atatürk Orman Çiftliği'nde ilan Yenileme Alanında ise alanın sit statüsü ve alanda yapılan uygulamaların kanunun özerklik yapısının kullanımına ilişkin farklı bir örnek olduğu;
- Yenileme Alanı ilan edilen diğer illerde ise hem yargı kararları hem de Yenileme Alanlarında süreci yönetecek aktörlerin projelendirme süreçlerini başlatmamış olması sebebiyle süreçlerin net olmadığı;

tespit edilmiştir.

Araştırma kapsamında Türkiye'de Yenileme Kanunu kapsamında ilan edilen alan sayısı 33'tür. Bu sayı ilan kararı olan alanları kapsamakla birlikte Çanakkale'de ilan edilen Yenileme alanı ilan senesini müteakip 4 sene sonra Bakanlar Kurulu kararıyla Yenileme alanı olmaktan çıkarılmıştır.

İlan edilen diğer kentlerden olan Mersin'de ise Büyükşehir Belediyesi'nin Bakalar Kurulu kararı, ilan edilmesini sağladığı alanın sit alanı, koruma alanı ve mücavir alanı içermesi sebebiyle ilçe Belediyesi olan Akdeniz Belediyesi tarafından yargıya taşınmıştır. Mersin Bölge İdare Mahkemesinde Yenileme Kanununun sadece sit alanlarında ilan edilmesine yönelik kuralı sebebiyle Bakanlar Kurulu kararına yönelik iptal kararı vermiştir.

3.4 Bölüm Değerlendirmesi

Belediye Kanunu'nun "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı" başlıklı 73. Maddesinde dönüşüm adı altında yeni düzenlemeler yer almaktadır. Bu kapsamda yasal düzenleme 5998 sayılı "Belediye Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun" adı ile 24.06.2010 tarihinde yürürlüğe girerek ülkemiz yasal mevzuatında yetki ve yönteme ilişkin değişiklikler getirmiştir. Bu düzenlemeye yönelik en büyük eleştiri büyükşehir belediyelerine verilen geniş yetkilerdir. Kanunda yer

aldığı üzere büyükşehir belediyelerine “Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı” belirleme yetkisinin yanında bu alanlarda plan ölçeğinden başlayarak ruhsat aşamasına kadar çok geniş yetkilerin verilmiş olması ilçe belediyelerinin yetkilerinin azaltılması eleştirilerinin sebebidir. Bu duruma ek olarak ilçe belediyelerinin kendi yetki sınırları içerisinde bahsedilen kanun kapsamında proje uygulayabilmesi de büyükşehir belediye meclislerinin yetkisine bırakılmıştır. Bu durum yönetimsel açıdan bir idari vesayet denetimi olarak değerlendirilmektedir.

Yasanın temel gerekçesi olarak karşımıza çıkan eskime, bakımsızlık ve denetimsizlik sonucu ortaya çıkan “güvenlik” sorunudur. Bu çerçevede ele alındığında dönemi siyasi aktörleri arasında yaşanan çekişmeler ve yürütme ve yasama organı arasındaki çekişmenin bu yasanın kabul sürecinde oraya çıkmamış olması yasanın güvenlik gerekçelerinin yerinde olduğunu ortaya koymaktadır. Yasanın İçişleri Bakanlığı ile hazırlanmış olması ve kanun yürürlüğe girdiği 2005 yılından 2008 yılına kadar Yenileme Alanı ilanına ilişkin değerlendirme ve teklif süreçlerinin İçişleri Bakanlığı tarafından yürütülmesi de bu gerekçeyi destekler niteliktedir. Kanun kentlinin projeye katılımını kısıtlar nitelikte olup, alanda yaşayan sakinlerin söz hakkı ile süreç içerisine katılımı proje yapan idarenin tasarrufuna bırakılması kanunun işleyişi açısından bir çeşit kısıtlama içermektedir.

Kanunun yürürlüğe girmesini takip eden süreçte İstanbul başta olmak üzere pek çok bölgede Yenileme Alanı ilan edildi. Bu durum aslında 2863 sayılı Koruma Kanunu’nun işlevselliğinin tartışmaya açılması anlamına gelen bir durum idi. 1983 yılında yürürlüğe giren Koruma Kanunu’nun 2005 yılına kadar çözemediği sorunlar muhakkak vardı. Ülkemizde her daim geçerli olan deprem gerçeği Koruma Kanunu’nda tanımlı bir faktör değildi. Sadece sit alanlarında geçerli olan Yenileme Yasası deprem gerçeğini ele alsa da ülkenin diğer bölümü için de depreme yönelik bir düzenlemeye ihtiyaç vardı. 2004 yılnda 5272 sayılı yasada 73. ve 2005 yılında 5393 sayılı yasada 73. maddelerde ele alınan dönüşüm “Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı” olarak 2010 yılında daha geniş bir düzenleme ile yürürlüğe girmiştir. Bu düzenlemede ülke genelinde sit alanı dışında veya içinde yer alan belirli m2 şartını yerlerde yerel yönetimlerin alan ilan edebilmesini sağlamıştır. Bu düzenlemeye yönelik eleştiriler de bulunmaktadır:

Türkiye'nin kentsel dönüşüm deneyimlerinin incelendiğinde yenileme ve yeniden geliştirme odaklı dönüşümün stratejik açıdan karma politikaları içeren bir yapıya bıraktığı görülmektedir. Stratejilerin siyasal aktörlerin tercihleri ile paralel bir yapıya büründüğü 1980 sonrası dönem, sonraki dönede özel -kamu işbirliğinin dönüştüğüne bir döneme evrilmiştir. 2000 yılı sonrasında ise öne çıkan merkezi yönetimin kentsel dönüşüm süreçlerinde artan etkinliğidir.

Tablo 3.4 İncelenen Üç Kanunun Karşılaştırmalı Tablosu

6306, 5393 ve 5366 SAYILI KANUNLARIN KARŞILAŞTIRMASI			
ÖLÇÜTLER	RİSKLİ ALAN	KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM PROJE ALANI	YENİLEME ALANI
Alan Büyüklüğü	Riskli alan en az 15.000 m2 olmalı faskat ÇŞB daha küçük alanları da ilan edebilir.	İlan edilecek kentsel dönüşüm alanı en az 50.000 m2 olmalı.	Alan ilanı için m2 sınırı yok.
Yetki Açısından	Yetki ÇŞB'de olmakla birlikte Bakanlık yerel yönetimi yetkilendirebilir.	Yetki Büyükşehirde olmakla birlikte ilçe belediyesini yetkilendirebilir.	Büyükşehir, ilçe belediyesi ve il özel idareler kendileri proje yürütebilir.
Gerekçe	Sınırlı Amaçlarla; - Yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybı olacak yerlerde - En az % 65 imar mevzuatına aykırı yapı - Başlangıçta yapı ruhsatı almayarak inşa edilmiş yapı alanları(yapı kullanma sonradan alınsa da) - Olağan hayatın durduğu (terör, savaş gibi) durumlardan herhangi birisi varsa.	Çok Sayıda Nedenle: ·Kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek, ·Kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak veya ·Deprem riskine karşı tedbirler almak ·Konut alanları, ticaret alanları, teknoloji parkları, rekreasyon alanları ve sosyal donatılar oluşturmak Amaçlarından herhangi biri varsa	Birden fazla nedenle; - Tarihi ve kültürel taşınmazların yıpranması ve özelliğini kaybetmesi, - Sit Alanı içerisinde yer alanlarında tabii afet risklerine karşı önlem alınmamış olması, - Yıpranan ve özelliğini kaybeden alanlarda donatı ve fonksiyon ihtiyaçlarının dengesizliği Amaçlarından herhangi birisini bulunması.
İlanı İçin Gerekli Prosedür	Bakanlar kurulu kararı	Belediye meclisi kararı	Bakanlar kurulu kararı
Anlaşmanın Gerekliliği	Anlaşma esastır	Anlaşma esastır	Sağlanması durumunda geçerlidir.
Anlaşmanın Olmadığı Durumda	Yıkım tahliye, kamulaştırma, acele kamulaştırma	Anlaşma olmazsa belirsizlik durumu var	Yıkım tahliye, kamulaştırma, acele kamulaştırma
Dönüşüm Talebi	Dönüşüm ÇŞB'nin istemi üzerine yapılabilir.	Dönüşüm Belediyenin istemi üzerine yapılır.	Dönüşüm Büyükşehir, İlçe Belediyesi ve İl Özel İdaresinin istemi üzerine yapılır.
Projenin İşleyişi Açısından Süre	İşleyişte vatandaşa süre verilmesi gerekir	Tanımlanan bir süre yoktur.	Tanımlanan bir süre yoktur.
Proje Destekleri	İmkanlar sunulur: malik, kiracı, sınırlı hak sahibi, kredi	Proje destekleri belirsizdir.	Taşınmaz Kültür Varlıklarının Korunmasına Katkı Payı hesabından aktarım yapılabilir.
Onay Mercii	İmar Planı ve Kentsel Tasarım Projesi ÇŞB onayına tabidir.	Büyükşehir Belediye Başkanının onayı ile yürürlüğe girer fakat yetki devri ile imara ilişkin hakların devrini sağlaması konusu belirsizdir bu devrin ilçe belediyelerine geçebileceği düşünülmektedir.	Avan Proje Onayı Büyükşehirlerde Büyükşehir Belediye Başkanı, İl Özel İdarelerde Valinin Onayı ile Yürürlüğe Girer.
Sit Alanı Olması Durumunda	Kültür Bakanlığı görüşü 30 günde görüş verir.	Bölge Koruma Kurul görüşü gerekir.	Sadece Sit Alanlarında İlan Edilir.
Özel Kanunlarla Tanımlanan Alanlar Açısından	Özel kanunlara rağmen yapılma olanağı tanınmıştır.	Bu imkan tanınmamaktadır.	Özel kanunlarla ilişkisi net değildir.
Yetki Devri Açısından	ÇŞB kendisine ait tüm yetkileri Belediyeler veya TOKİ'ye devredebilmekte, bu yetkiler çok açık tanımlanmış kurallar belirlenmiştir.	Yetki devri açısından tanımlanmış net kurallar yoktur.	Yetki devri imkanı protokol ile bulunmakla birlikte projede yer alma imkanı da vardır.
Projenin Harcama Usülü	4734 sayılı Kanuna tabi değil	4734 sayılı Kanuna tabii olma durumu açık değil.	4734 sayılı Kanuna tabi değil
TOKİ ile İşbirliği	TOKİ'yle işbirliğine olanak sağlıyor	TOKİ'yle işbirliğinde belirsizlik	TOKİ'yle işbirliğine olanak sağlıyor
Açılacak Olna Davalarda Öncelik	Açılacak davaların önceliği belirtilmemiş.	Açılacak davalar öncelikle görüşülür	Açılacak davaların önceliği belirtilmemiş.
Altyapı Maliyetleri	Alt yapı giderine katılım sağlanabilir	Katılım sağlanamaz.	Katılım sağlanamaz.
Proje Üretim Şekli	Değerlendirme yöntemlerini kendileri uygulayabilir (kat karşılığı vs.)	Projeyi kamu üretir.	Projeyi yetkili idare, kamu kurumları, gerçek ve özel hukuk kişileri üretebilir.
Uusal Ölçekte Yaygınlık	Uygulaması yaygın	Az sayıda uygulama	Az sayıda uygulama
Kamu Mülkleri Açısından	Kamuya ait yerler devredilir.	Kamuya ait yerler devredilir.	Kamuya ait yerler devredilebilir.
Projede Muafiyetler	Harçlar esasen alınmaz (cins değişikliği ve fark inşaat hariç)	¼ Harç alınır	Her türlü resim, vergi, harç ve puldan muaftır.
Sağlam Yapılar Açısından	Riskli olmayan (sağlam) yapılar korunur.	Sağlam yapı korunur.	Projeye göre karar verilir.
Proje Gerekçesi Açısından	Teknik rapor gereklidir. (birinci seçenek).	Genellikle Teknik rapor gerekli değildir.	Tespite dayalı rapor ve alan tespiti gereklidir.
Diğer Dönüşüm Kanunları ile İlişkisi	2981 sayılı kanundan yararlananlar anlaşmaları halinde hak sahibi yapılır.	2981 s.k yararlananlar anlaşmaları halinde hak sahibi yapılır. 775 sayılı Kanun kapsamındakiler enkaz ve ağaç bedeli alır, (diğer konut imkanlarından yararlanır)	Diğer dönüşüm kanunları ile ilişkisi kurulmamıştır.
Merkezi- Yerel Otorite Dengesi	Güçlü merkezi yönetim ilişkisi gerektirir	Güçlü Büyükşehir-İlçe Belediyesi ilişkisi gerektirir.	Güçlü Büyükşehir-İlçe Belediyesi ilişkisi gerektirir.

4
ÖRNEK ALANLARIN İNCELENMESİ

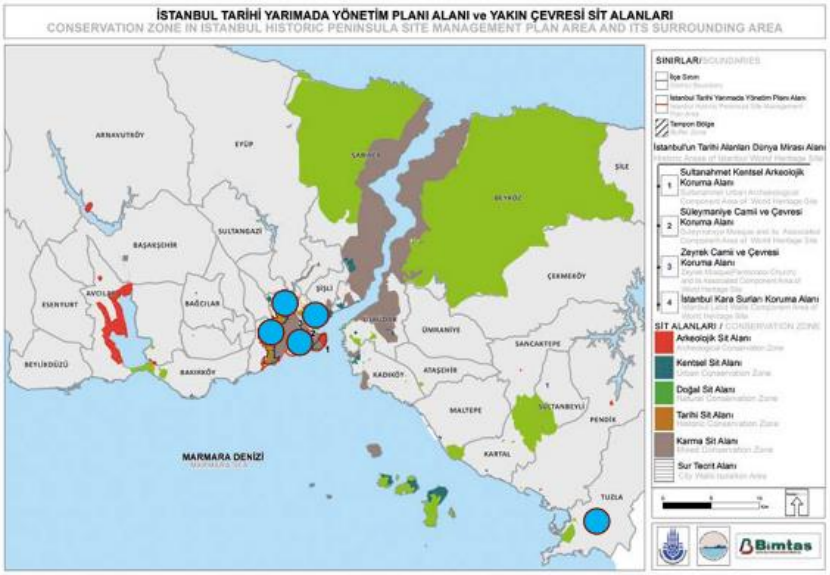
İstanbul genelinde araştırmanın zaman sınırında 5 ilçede YA ilan edilmiştir. Bu ilçeler Beyoğlu, Fatih[15], Eyüpsultan, Tuzla ve Zeytinburnu'dur. Bu ilçelerden Fatih, Eyüpsultan ve Zeytinburnu İstanbul Tarihi Yarımada Yönetim Planı sınırları içerisinde, Beyoğlu ilçesi bu planın etkileşim sahası sınırlarında yer almaktadır. Tuzla ilçesinin ise bu alanlarla manzara, bakı ve siluet açısından bir yakınlığı bulunmamakla birlikte İstanbul Metropoliten alanı içerisinde sit alanına sahip yerleşim olarak yer almaktadır.

Alanlara yönelik seçimin temelinde İstanbul'da yer alan sit alanlarının birbirleri ile etkileşim halinde olan, bir bütünlük gösteren, kentsel sit ve diğer sit alanlarını kapsayan ve daha sonra sınırları kesinleşecek olan bölgenin öneri yönetim alanı olarak belirlenmesi yönelik girişimdir. Koruma kanunu kapsamında alan yönetimine ilişkin Tarihi Yarımada (Fatih) ve etkileşim sahasında bulunan, Zeytinburnu, Eyüp, Beyoğlu, Kağıthane, Sarıyer, Beşiktaş, Beykoz, Üsküdar ilçelerinin oluşturduğu alanda İstanbul Sit Alanları Alan Yönetiminin sınırları oluşturulmuştur. Belirlenen bu sınırlar Tarihi Yarımada özelinde ve üst ölçekte metropoliten alanda yer alan kent parçalarının birbirleri ile entegrasyonunu öngörmektedir. Araştırmada belirlenen bu sınırlarda yer alan YA'nın incelenerek koruma ve yenilemeye ilişkin olumlu ve olumsuz süreçlerin incelenerek bir model oluşturulması hedeflenmiştir.

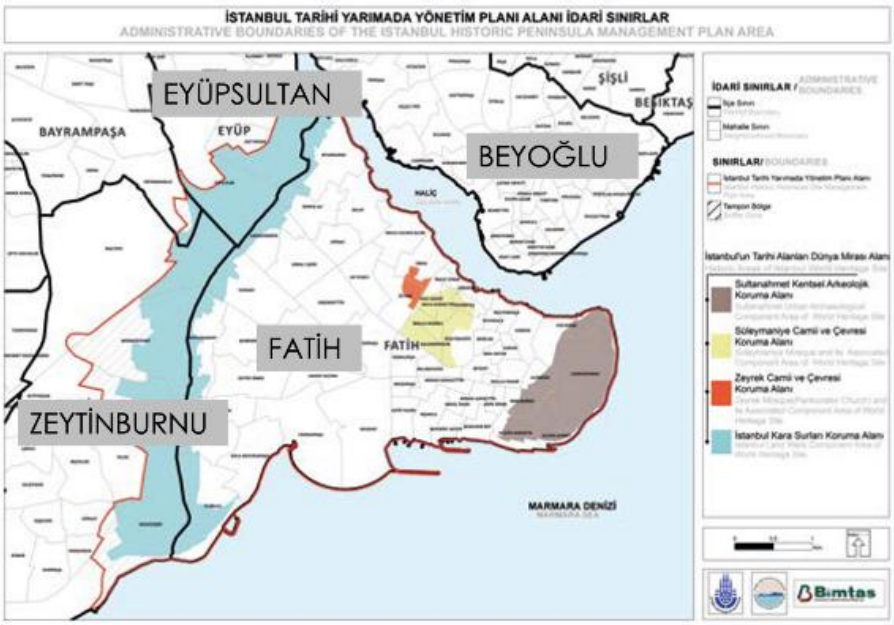
Araştırmada örnek alanların belirlenmesinde DMA alanlarına sahip olması, İstanbul Tarihi Yarımada Yönetim Planı sınırları içerisinde yer alması veya bu alana manzara, bakı ve siluet etkisinin olması ile proje süreçleri açısından alan özelinde farklı proje ve uygulama süreçlerine bir arada sahip olması seçim sebebi

[15] 2009 yerel seçimleri sonrası 5747 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçersinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile Eminönü ilçesi kaldırılarak Eminönü Belediyesi tüzel kişiliği mahalleleriyle birlikte Fatih Belediyesi'ne katılmıştır. Bu sebeple Eminönü Belediyesi tarafından YA ilan edilen alanlarda yetkili idare Fatih Belediyesi olarak yer alacaktır.

olmuştur. Bu sebeple Tuzla ilçesi ilk seçime girememiş, geride kalan dört ilçe içerisinde belirlenen kıstaslar işletilerek seçim yapılmıştır.



Şekil 4.1 Yenileme Alanı İlan Edilen İlçeler (Harita, İstanbul Tarihi Yarımada Yönetim Planı Raporu (2018)'den alınmıştır.)

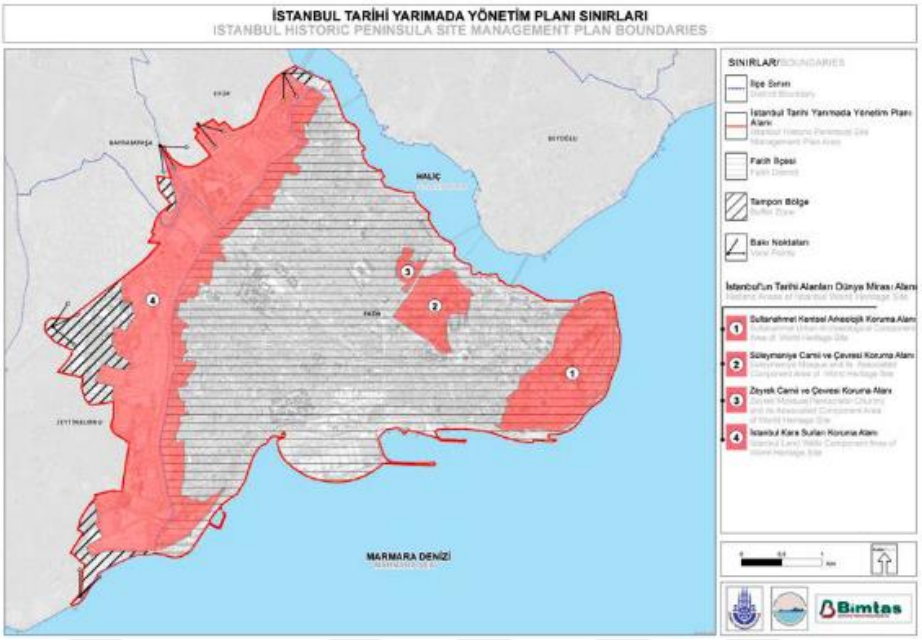


Şekil 4.2 Alan Yönetim Planı Sınırlarında Yer Alan İlçeler (Harita, İstanbul Tarihi Yarımada Yönetim Planı Raporu (2018)'den alınmıştır.)

Eyüpsultan ilçesinde yer alan YA DMA alanlarını içermemekle birlikte İstanbul Tarihi Yarımada Yönetim Planı sınırları içerisinde yer almaktadır. Proje ve uygulama süreçleri açısından bakıldığında ise ilçede yer alan YA'na ilişkin ilk projeler araştırmanın süre kısıtından bir sene sonra hazırlanarak değerlendirilmek üzere yenileme kuruluna iletilmiştir. İlan edilen YA'nda 2020 yılına kadar Vakıflar Genel Müdürlüğü mülkiyetinde yer alan korunması gerekli anıt eserler dışında proje üretilmemiş ve uygulamaya geçilmemiştir. Bu sebeple Eyüpsultan ilçesinde yer alan alanlara araştırmada yer verilmemiştir.

Zeytinburnu ilçesinde yer alan YA, DMA alanlarını İstanbul Kara Surları Koruma Alanı ve Tampon Bölge içermekte, İstanbul Tarihi Yarımada Yönetim Planı sınırları içerisinde de yer almaktadır. İlçede yer alan YA'na ilişkin incelemede proje süreçlerinin incelenmesi sonrası alanda yer alan korunması gerekli kültür varlığı adedinin azlığı, Kara Surlarının dış tarafında yer alması sebebiyle diğer DMA'na manzara, bakı ve siluet açısından etkisinin minimum düzeyde olması ve alanlara ilişkin projelendirme ve planlama çalışmalarının uzun süre önce bitmiş ve analitik açıdan yenilikçi bir süreç yönetimi içermemesi sebepleriyle araştırmada yer verilmemiştir.

Beyoğlu ilçesinde yer alan YA, DMA alanlarını içermemekte olup, Sultanahmet Kentsel Arkeolojik Koruma Alanı, Süleymaniye Camii ve Çevresi Koruma Alanı ve Zeyrek Camii ve Çevresi Koruma Alanı'na manzara, bakı ve silüet etkisi olan bir konumda yer almakta fakat İstanbul Tarihi Yarımada Yönetim Planı sınırları içerisinde yer almamaktadır. Beyoğlu ilçesinde yer alan YA kendi içinde yakın komşulukta ve etkileşim içerisinde bulunmakla birlikte ilçede yer alan her YA'nda proje üretilmemiş ve uygulamaya geçilmemiştir. İlçe özelinde proje ve uygulama süreçleri açısından yapılan incelemede ile farklılık gösteren alanlar araştırma kapsamına alınmıştır. Bu bölüm sonucunda yer alan değerlendirme sonrası ilçede yer alan ve proje ve uygulama süreçleri açısından farklılık gösteren YA bir sonraki bölümde detaylandırılmıştır.



Şekil 4.3 İstanbul'da Yer Alan DMA'lar (Harita, İstanbul Tarihi Yarımada Yönetim Planı Raporu (2018)'den alınmıştır.)

Fatih ilçesinde yer alan YA, DMA alanları içermekte olup, İstanbul'da yer alan 4 DMA alanının tamamı bu ilçede yer almaktadır. İstanbul Tarihi Yarmada Yönetim Planı sınırları Fatih ilçesinin tamamını oluşturan Tarihi Yarımada'yı içermektedir. İlçede ilan edlien YA, DMA'nı kısmen veya tamamen içermekte ve bu alanların her birine manzara, bakı ve silüet açsından en yüksek etkiyi yapmaktadır. Bu sebeple araştırmada Fatih ilçesinde yer alan YA'nın tamamına ilişkin bilgi verilmiş, proje ve uygulama süreçleri açısından farklılık gösteren alanlarda kapsamlı analitik araştırma gerçekleştirilmiştir.

Bu kapsamda incelenen bu ilçeler için hazırlanan etkileşim tablosunda yenileme alani ilan edilen ilçeler öne çıkan özellikleri listelenmiştir. Etkileşim tablosunun belirlenen kriterleri bir arada barındırma açısından değeri 3 ve üzeri olan ilçeler seçilmiştir. Bu ilçeler Beyoğlu ve Fatih ilçeleri olarak belirlenmiştir.

Araştırma kapsamında belirli zaman aralığında proje aktörleri kartopu yöntemi kullanılarak görüşmeler gerçekleştirilmiş, edinilen bilgiler teze aktarılmıştır.

Tablo 4.1 Araştırma Kapsamında Yapılan Görüşmelere İlişkin Tablo

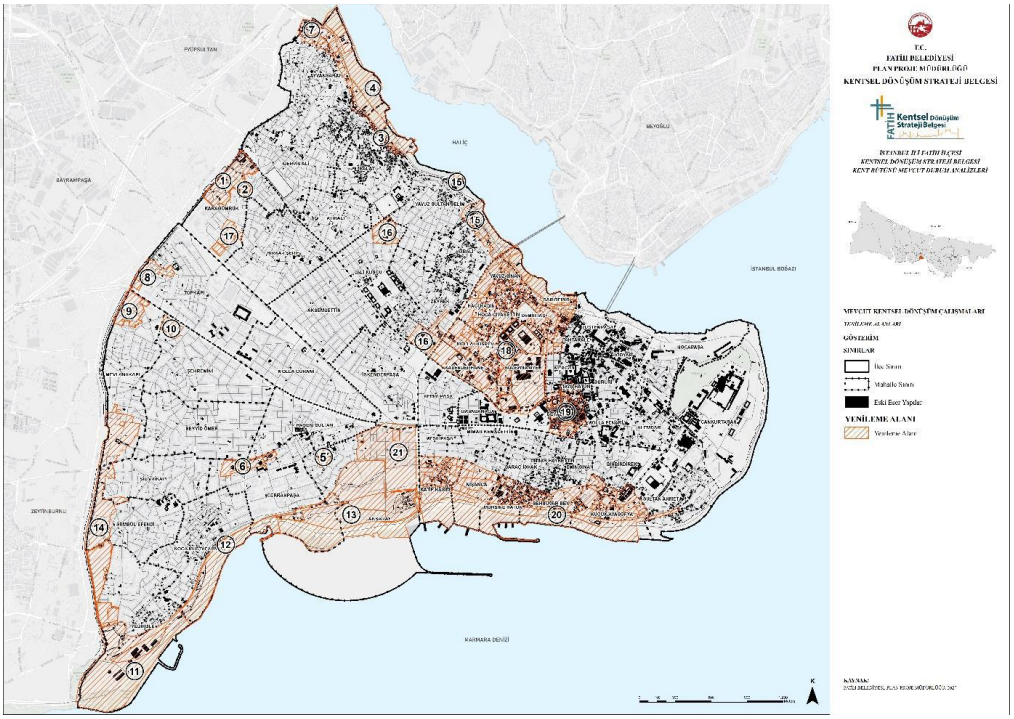
ÇİZELGE	İncelenen Projeler ile İlgili Yapılan Görüşmeler			
Görüşme No	Kurum/Firma	Meslek	Görevi	
1	Fatih Belediye Başkanlığı	İnşaat Mühendisi	Üst Yönetici	2015-2018
2	Fatih Belediye Başkanlığı	Harita Mühendisi	Proje Danışmanı	2009-2012
3	Fatih Belediye Başkanlığı	Yüksek Mimar	Yönetici	2014-2020
4	Fatih Belediye Başkanlığı	Şehir Plancısı	Teknik Personel	2016-2020
5	Beyoğlu Belediye Başkanlığı	Mimar	Üst Yönetici	2013-2018
6	Beyoğlu Belediye Başkanlığı	Mimar	Yönetici	2018-2020
7	GAP İNŞAAT	Mimar	Teknik Personel	2015-2020
8	GAP İNŞAAT	İktisatçı	Üst Yönetici	2015-2018
9	GAP İNŞAAT	İktisatçı	Yönetici	2015-2020
10	Tarlabaşı Projesi	Dr. Mimar	Proje Danışmanı	2017
11	Tarlabaşı Projesi	Dr. Mimar	Proje Müellifi	2015-2020
12	Yenileme Kurulu	Mimar	Koruma Kurulu Üyesi	2015-2017
13	Yenileme Kurulu	Avukat	Koruma Kurulu Üyesi	2014-2018
14	Yenileme Kurulu	Arkeolog	Koruma Kurulu Üyesi	2014-2020
15	Yenileme Kurulu	Arkeolog	Yönetici	2014-2020
16	Yenileme Kurulu	Mimar	Teknik Personel	2014-2020
17	Yenileme Kurulu	Şehir Plancısı	Teknik Personel	2014-2020
18	Sulukule Projesi	Mülk Sahibi	Alanda Oturuyordu	2018
19	Sulukule Projesi	Mülk Sahibi	Alanda Oturuyordu	2018
20	Fener-Balat Projesi	Mülk Sahibi	Alanda Oturuyor	2016
21	Fener-Balat Projesi	Mülk Sahibi	Alanda Oturuyor	2016
22	Tarlabaşı Projesi	Mülk Sahibi	Alandan Proje Başlayınca Ayrılmış	2017
23	Tarlabaşı Projesi	Mülk Sahibi	Alanda Mülkü Var	2020
24	Mimarlar Odası	Yüksek Mimar	Teknik Personel	2017

Tablo 4.2 İncelenen İlçelere İlişkin Etkileşim Tablosu

Kriterler / İlçeler	Beyoğlu	Eyüpsultan	Fatih	Tuzla	Zeytinburnu
DMA İçermesi	-	-	+	-	-
Tarihi Yarımada Yönetim Planı Sınırlarında Yeralması	+	+	+	-	+
DMA'na Manzara, Bakı ve Silüet Etkisi	+	+	+	-	+
Proje ve Uygulama Süreçlerinin Farklılaşması	+	-	+	-	-

4.1 Fatih İlçesi (Tarihi Yarımada) Yenileme Alanları

Tarihi Yarımada, Fatih ilçesinin tamamını kapsamaktadır. Bu alanda araştırma kapsamında YA ilan edilen alanlar 20 alan özelinde incelenmiştir. Bu alanlardan 17'sı 2006 yılında, 2'si 2007 yılında,1'i 2013 yılında YA ilan edilmiştir. Alanlardan Süleymaniye Bölgesi, Kapalıçarşı ve Çevresi ile Nişanca-Sultanahmet YA idari değişiklik öncesi Eminönü Belediyesi tarafından, diğer alanlar Fatih Belediyesi tarafından YA ilan edilmiştir. Fatih ilçesinde İBB ve İstanbul İl Özel İdaresi tarafından ilan edilen YA bulunmamaktadır.



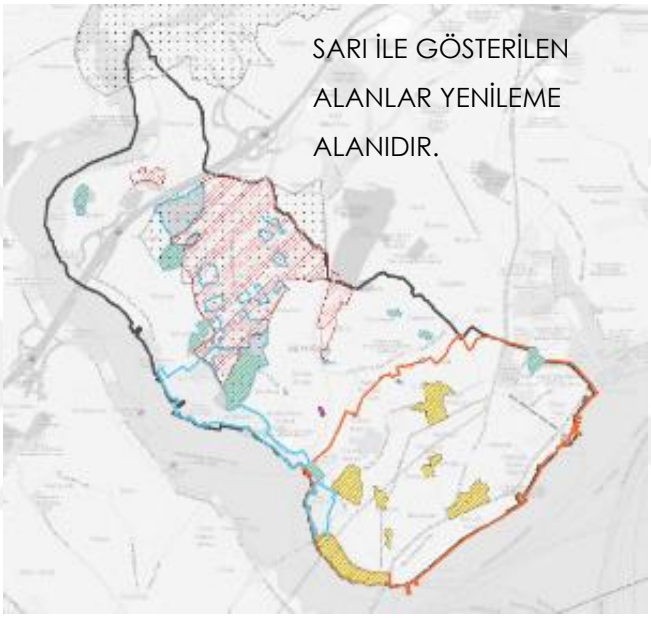
Şekil 4.4 Fatih İlçesi Yenileme Alanları (Harita, Fatih İlçesi Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesi Raporu (2020)'ndan alınmıştır.)

4.2 Beyoğlu İlçesi Yenileme Alanları

Beyoğlu ilçesinin sınırları göz önüne alındığında ilan edilen YA yakın komşuluk ve etkileşim gösteren alanlardır. İlçede ilan edilen 7 alandan 6'sı 2006 yılında, 1 alan ise 2010 ve 2017 yıllarında YA ilan edilmiştir.

Perşembe Pazarının YA olarak belirlenmesine ilişkin Aralık 2010 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan, Aralık 2010 tarih ve 2010/1167 sayılı Bakanlar Kurulu kararının iptali istemiyle açılan MO tarafından açılan davada, dava konusu işlemin

iptaline ilişkin Danıştay 14. Dairesinin Ekim 2015 tarih ve E:2011/15057, K:2015/7311 sayılı kararının Danıştay İDDK'nun Nisan 2019 tarih ve E:2016/1143, K:2019/1982 sayılı kararıyla, yenileme kanunundaki tanımlara uygun olarak yıpranmaya yüz tutmuş, sit niteliğinde olan Perşembe Pazarı'nın bölgenin gelişimine uygun olarak yeniden inşa ve restore edilerek korunması amacıyla yenileme alanı olarak ilan edilmesine ilişkin dava konusu Bakanlar Kurulu kararında kanuna ve hukuka aykırılık görülmediği gerekçesiyle bozulmasına karar verilmiştir.



Şekil 4.5 Beyoğlu İlçesi Yenileme Alanları (Kaynak: https://sehirplanlama.ibb.istanbul/wp-content/uploads/2020/10/BEYOGLU_SUNUM.pdf adresinden alınmıştır. Erişim Tarihi: 26.02.2023)

Danıştayın Ekim 2015 tarihindeki iptal sonrası İBB bir önceki YA sınırından bir yapı adasını çıkararak alan sınırını güncellemiş ve ve Perşembe Pazarı'nın sahil bandında yer alan parselleri YA ilan etmiştir. Mart 2017 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan, Şubat 2017 tarihli 2017/9942 sayılı Bakanlar Kurulu kararıyla söz konusu alanın yeniden yenileme alanı ilan edilmiştir. Bu ilanın ptali istemiyle açılan davada, Danıştay Altıncı Dairesinin Mayıs 2019 tarih ve E:2019/2942, K:2019/5310 sayılı kararıyla "*…kentsel sit alanı statüsündeki Perşembe Pazarı'nın kanunda belirtilen tanımlara kapsamına giren bir alan olduğu ve yenileme alanı kararının bölgenin gelişimine uygun biçimde ve yöntemlerle yeniden inşa ve*

restore edilerek, alandaki tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların korunması, yaşatılarak kullanılması amacına uygun olduğu…" gerekçesiyle yenileme alanı ilanına ilişkin davanın reddine karar verilmiştir.

Beyoğlu ilçesinde yer alan YA'ndan 6'sı Beyoğlu Belediyesi, sadece Perşembe Pazarı YA İBB tarafından YA ilan edilmiştir. İlçede İstanbul İl Özel İdaresi tarafından ilan edilen YA bulunmamaktadır.

4.3 Fatih İlçesi Yenileme Alanlarının Genel Durumu

Fatih ilçesinde ilan edilen YA 2009 yılı ve öncesine göre değişiklik göstermektedir. Araştırma kapsamında incelenen 20 YA'ndan 3'ü Eminönü Belediyesi, geriye kalan 17 YA Fatih Belediyesi tarafından ilan edilmiştir. Tarihi Yarımada özelinde bakıldığında Yenileme Kanunu açısından ilan edilen YA'nda proje hazırlama ve uygulama yetkisinin mevcut haliyle sadece Fatih Belediyesinde olduğu görülmektedir. YA'nın tamamında ilçe belediyesi olan Fatih Belediyesi "yetkili idare" olup, bu ilçede YA ilan etmeyen İBB ise bu alanlarda proje yapabilmek için kanuna göre ilçe belediyesi ile protokol yapmak zorundadır.

Tarihi Yarımada'da ilan edilen YA'ndan 16'sı 2006 yılında, 2'si 2007 yılında ve en son ilan edilen Aksaray YA 2013 yılında ilan edilmiştir. Kanunun yürürlüğe girdiği 2005 yılından sonra eski Eminönü ve Fatih belediyeleri Türkiye genelinde önce davranarak, ilçe sınırlarında büyük alanları YA ilan etmiştir. Fatih Belediyesi bu açıdan 2006 yılında 15 alanı YA ilan ederek en çok alan belirleyen kurum olarak göze çarpmaktadır.

Tarihi Yarımada'da ilan edilen YA'nın alansal büyüklüğü 1700 Ha'dır. Bu alanların toplamının Fatih ilçesine oranı %16.5 'dır. Bu alanlardan en büyüğü 2007 yılında Eminönü Belediyesi tarafından ilan edilen 63 Ha ile Nişanca YA'dır. Burada dikkat çeken husus kapatılan Eminönü Belediyesi'nin toplam yüzölçümünün 2006 ve 2007 yılları arasında ilan edilen YA'na oranıdır. İlçenin toplam yüzölçümü 500 ha iken ilan edilen YA 83 ha olup, oranı % 17'dir. Bu duruma eski Fatih ilçesi sınırları açısından baktığımızda ilçenin toplam yüzölçümü 1200 ha iken ilan edilen YA ise 197 ha'dır. İki yüzölçümünün birbirine oranı ise % 16'dır. En büyük Yenileme Alanı Nişanca Yenileme Alanıdır.

Tarihi Yarımada Koruma Kanunu kapsamında Kentsel, Tarihi ve Arkeolojik derecelerinde Sit Alanı ilan edilmiştir. Alanda yer alan YA ise bu derecelendirmelerin %94'ünde Kentsel ve Tarihi Sit alanında kalmaktadır. Nişanca YA alansal büyüklüğü sebebiyle Kentsel ve Tarihi Sit ile Kentsel ve Arkeolojik Sit Alanları sınırlarında kalmaktadır.

4.4 Beyoğlu İlçesi Yenileme Alanlarının Genel Durumu

Beyoğlu ilçesinde ilan edilen YA'nda 2006 yılında ilan edilen alanlar Beyoğlu Belediyesi tarafından ilan edilmiş, Perşembe Pazarı YA'nda ise 2010 ve 2017 yılları arasındaki ilanlar ise İBB tarafından gerçekleştirilmiştir.

Beyoğlu ilçesinde kanunun yürürlüğe girmesinden sonra 6 alan YA olarak ilan edilmiş, Perşembe Pazarı YA'nın ilanı ise 2010 yılında, iptal sonrası ise 2017 yılında gerçekleşmiştir.

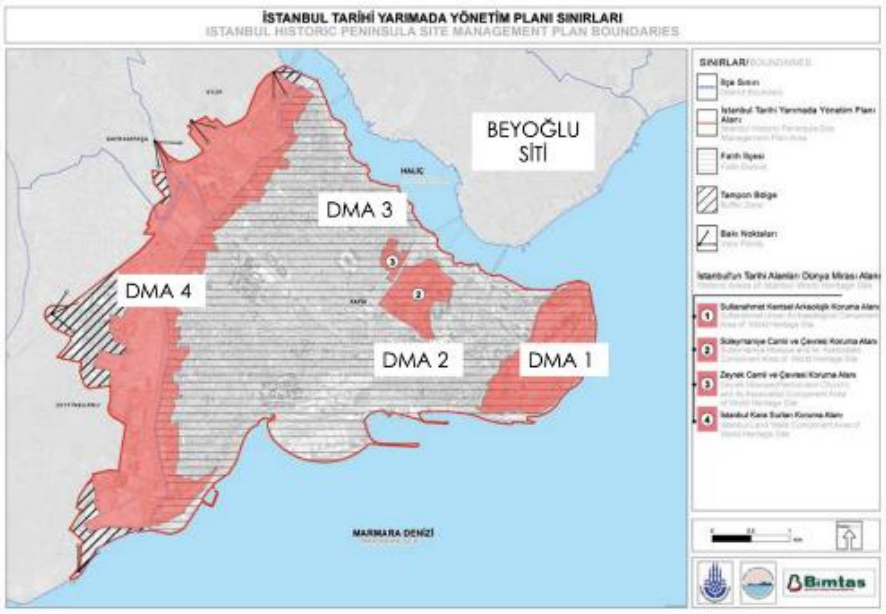
Beyoğlu ilçesinin yüzölçümü 870 ha iken ilçede yer alan YA'nınn alansal büyüklüğü 130 Ha'dır. Bu alanların Beyoğlu ilçesinin alansal büyüklüğüne oranı ise % 16.5'dir. Bu oran Fatih ilçesine oranla aynıdır. Beyoğlu ilçesinde yer alan YA'nın % 62'sinde ilçe Belediyesi, geriye kalan %38'inde ise İBB proje yapma ve uygulamaya Yenileme Kanunu açısından yetkilidir. En büyük Yenileme alanı Bedrettin Mahallesi Yenileme Alanıdır.

Beyoğlu ilçesinde yer alan YA'ndan %85'i Beyoğlu Kentsel Sit Alanı'nda, geriye kalan %15'i Perşembe Pazarı Kentsel Sit Alanı sınırlarında kalmaktadır. Bu ayrımda proje yapma ve uygulama yetkisi ile paralellik göstermektedir. Farklı kurumlar farklı sit alanlarında YA ilan etmişlerdir.

4.5 Dünya Miras Alanları Açısından Yenileme Alanları

Fatih ilçesinde UNESCO tarafından ilan edilen 4 DMA bulunmaktadır. Sultanahmet Kentsel ve Arkeolojik Koruma Alanı (DMA1), Süleymaniye Camii ve Çevresi Koruma Alanı (DMA2), Zeyrek Camii (Pantokrator Kilisesi) ve Çevresi Koruma Alanı (DMA3) ve İstanbul Kara Surları Koruma Alanı (DMA4) olarak belirlenmiştir. Tarihi Yarımada'da yer alan YA Zeyrek Camii ve Çevresi Koruma Alanı (DMA3) hariç diğer DMA'arın bir bölümü veya tamamı için sınır komşuluğundadır. İncelenen alanlardan Süleymaniye Yenileme Alanı,

Süleymaniye Camii ve Çevresi Koruma Alanı (DMA2)'nı tamamını barındırmakta iken diğer YA'ndan %42'si Tarihi Yarımada'da yer alan DMA'ların kısmen içerisinde yer almaktadır. Sultanahmet Kentsel ve Arkeolojik Koruma Alanı (DMA!)'nın güneyinde Küçük Ayasofya Mahallesi'nin bir kısmı "Nişanca ve Sultanahmet Bölgeleri Kentsel Yenileme Alanı" içerisinde kalmakta, İstanbul Kara Surları Koruma Alanı (DMA4) içinde çok sayıda yenileme alanı bulunmaktadır. Burada sınırlar söz konusu olsa da Tarihi Yarımada tamamında bir bütünlük gösteren kent parçası olduğu için bölgede yer alan bütün YA ilan edilen DMA'lar ile etkileşim içerisinde olan ve birbirine siluet ve manzara veren alanlardır.



Şekil 4.6 Alan Yönetim Planında Fatih Ve Beyoğlu İlçelerinin Konumu (Harita, İstanbul Tarihi Yarımada Yönetim Planı Raporu (2018)'den alınmıştır.)

Tarihi Yarımada'da ilki 2011 yılında ikincisi 2018 yılında yürürlüğe giren Alan Yönetim Planı bulunmaktadır. Bu planlarda Tarihi Yarımada'da yer alan yenileme alanları içinde değerlendirme ve eleştirilerde bulunulmuş, çeşitli çözüm önerileri ve projeler geliştirilmiştir. 2011 yılında yürürlüğe giren yönetim planında da yer aldığı üzere ilan edilen yenileme alanlarında koruma planlarından bağımsız "yenileme projeleri" yapmak ve uygulamak konusunda yetki eden yerel yönetimlere eleştiri getirilmiştir. Kanunun koruma alanlarında "koruma" kavramıyla uyuşmayan "yenileme" eylemini benimsemesi, koruma planı kararları dışında proje geliştirmeye imkân vermesi ve bölgenin sosyo-ekonomik yapısının

sağlıklaştırılmasına yönelik bir taşımaması açısından eleştirildiğine yer verilmiştir. Ayrıca yenileme projeleri ile önerilen işlev değişikliklerinin alanın mevcut işlevinden bağımsız olması ve alandaki yerleşik kullanıcıların değişimini zorunlu kılma olasılığın mevcut alanların sorunu olarak planda yer almıştır. Modellerinin, uygulama süreçlerinin birbirinden farklılıklar gösterdiği bu uygulamalarda karşılaşılan problemler ve getirilen eleştirilerin göz önüne alınarak fiziki ve sosyal açıdan daha olumlu uygulamaların yapılabilmesi için 2011 yılındaki Yönetim Planı'nda ilgili konularda hedef, strateji eylem ve projeler geliştirilmiştir. Ayrıca Tarihi Yarımada'ya ilişkin raporda yer alan GZFT analizinde de bu eleştiriler yer bulmuştur. Zayıf Yönler olarak yenileme ağırlıklı bazı uygulamalarda tarihi kentsel dokunun korunmaması ve geleneksel + mevcut sosyal yaşamın dikkate alınmaması ile yenileme projelerinde yeterli katılımın olmaması ele alınmış; tehditler kısmında ise yenileme kanununun tanıdığı yetkilerin kötü kullanılması öne çıkarılmıştır. Değinilen bu sorunlara doğrultusunda Tarihi Yarımada Plan ve Proje Yönetiminin Eşgüdümü İçin Kapasite Geliştirme Projesi, Tarihi Yarımada'da Kültürel Mirasa Yönelik Çevresel Etki Değerlendirmesi Çerçevesinin ve Uygulamalarının Geliştirilmesi Projesi ve Tarihi Yarımada İle İlgili Koruma, Yenileme, Ulaşım, Turizm Gibi Farklı Türlerdeki Planlar ve İlgili Projeler Arasındaki Uyumun Sağlanması Projesi gibi projeler ile yenileme alanları yer alan Dünya Miras Alanlarında geleneksel dokuyu korumaya yönelik projeler hedeflenmiş fakat bu projelerin gerçekleştiğine dair herhangi veriye ulaşılamamıştır.

2018 yılına gelindiğinde Tarihi Yarımada Yönetim Planı güncelleme çalışmaları başlatılmış yeni plan aynı yıl yürürlüğe girmiştir.. Planda güncelleme gerekçeleri olarak Dünya Mirası Komitesi ile ICOMOS'un karar ve tavsiyeleri, önceki Yönetim Planı'nın uygulanmasında yaşanılan sorunlar, Tarihi Yarımada KAİP'nın onaylanması, Dünya Miras Alanları sınır değişikliği, Tarihi Yarımada'nın güneybatısına yapılan 58 hektarlık dolgu alanı (Yenikapı Dolgu Alanı), İBB'nin kurumsal yapısının değişmesi, yasal sistemde yaşanan köklü değişiklikler, uygulamada yaşanan sorunlar belirtilmiştir. Yenileme Alanlarına ilişkin Dünya Miras Komitesi ve ICOMOS karar ve tavsiyelerinde yönetim planının Koruma ve Yenileme Planları gibi planların örtüştürülmesi sürecinin güçlendirilmesi gerektiği vurgulanmıştır. Planda bir önceki yönetim planında da bahsedildiği gibi yerel

yönetimlerin yenileme alanlarında koruma planlarından bağımsız olarak "yenileme projeleri" yapmak ve uygulamak konusunda yetki verildiğine yer verilerek Dünya Mirası Komitesi'nin 2006 yılından itibaren İstanbul'un Tarihi Alanları hakkında almış olduğu kararlarda koruma alanlarında "koruma" kavramıyla uyuşmayan "yenileme" eylemini teşvik etmesi, koruma planı kararları dışında alan büyüklükleri, nitelikleri birbirinden farklı yenileme alanlarında proje geliştirmeye imkân vermesi ve bölgenin sosyo-ekonomik yapısının sağlıklaştırılmasına yönelik bir içerik taşımaması açılarından eleştirildiğine planda yer verilmiştir. [16] 2011 yılında onaylanan Tarihi Yarımada Yönetim Planında "Yönetim Planı Alanı ile İlgili Koruma, Yenileme, Ulaşım, Turizm Gibi Farklı Türlerdeki Planlar ve İlgili Projeler Arasındaki Uyumun Sağlanması Projesi" kapsamında altı eylem tanımlandığı ancak bu eylemler çerçevesinde hiçbir çalışma gerçekleştirilmediğine planda yer verilmiştir. Bu planda yenileme alanlarında yapılan projelerin koruma politikaları ile uyumsuz olması, yenileme, turizm teşvik, afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi gibi kanunlarla yapılan uygulamalar, alanla ilgili bütüncül bir bakışın olmaması ve parçacıl uygulamaların olması, Koruma Amaçlı Planın gereken misyonu taşımıyor olması ve yeterli derecede yönetilememesi tehditler arasında yer almıştır. Bu kapsamda Alan Yönetim Planı'nda Yönetim Planı Alanı'na İlişkin Tüm Plan, Proje ve Devam Eden Uygulamalara İlişkin Veri Tabanı Oluşturulması, İstanbul Kara Surları Koruma Alanında Bütüncül Koruma Uygulamalarının Programlanması, Koruma-Restorasyon Proje ve Uygulamalarının Yapılmasına İlişkin İlkesel Yaklaşımların Belirlenmesi, Kültür Varlıkları Restorasyon Uygulamalarının Programlanması, Tescilli Sivil Mimarlık Örnekleri İçin Acil Eylem Planı Hazırlanması, gibi projeler tanımlanmış fakat bu projelerin gerçekleştiğine dair herhangi veriye ulaşılamamıştır.

[16] Fatih ilçesinde yer alan Yenileme alanları 2006-2007 yılları arasında ilan edilmiş, Aksaray ve Çevresi Yenileme Alanı ise 2011 yılında yürürlüğe giren Alan Yönetim Planı'ndan sonra 2013 yılında ilan edilmiştir. Beyoğlu ilçesinde yer alan Yenileme Alanları 2006 yılında ilan edilmiş, Perşembe Pazarı ve Çevresi Yenileme Alanı ise 2010 yılında ilan edilmiş, Danıştay'ın kararı ile iptal edilmesi sonrasında 2017 yılında bazı adaların çıkarılarak tekrar Yenileme Alanı ilan edilmiştir.

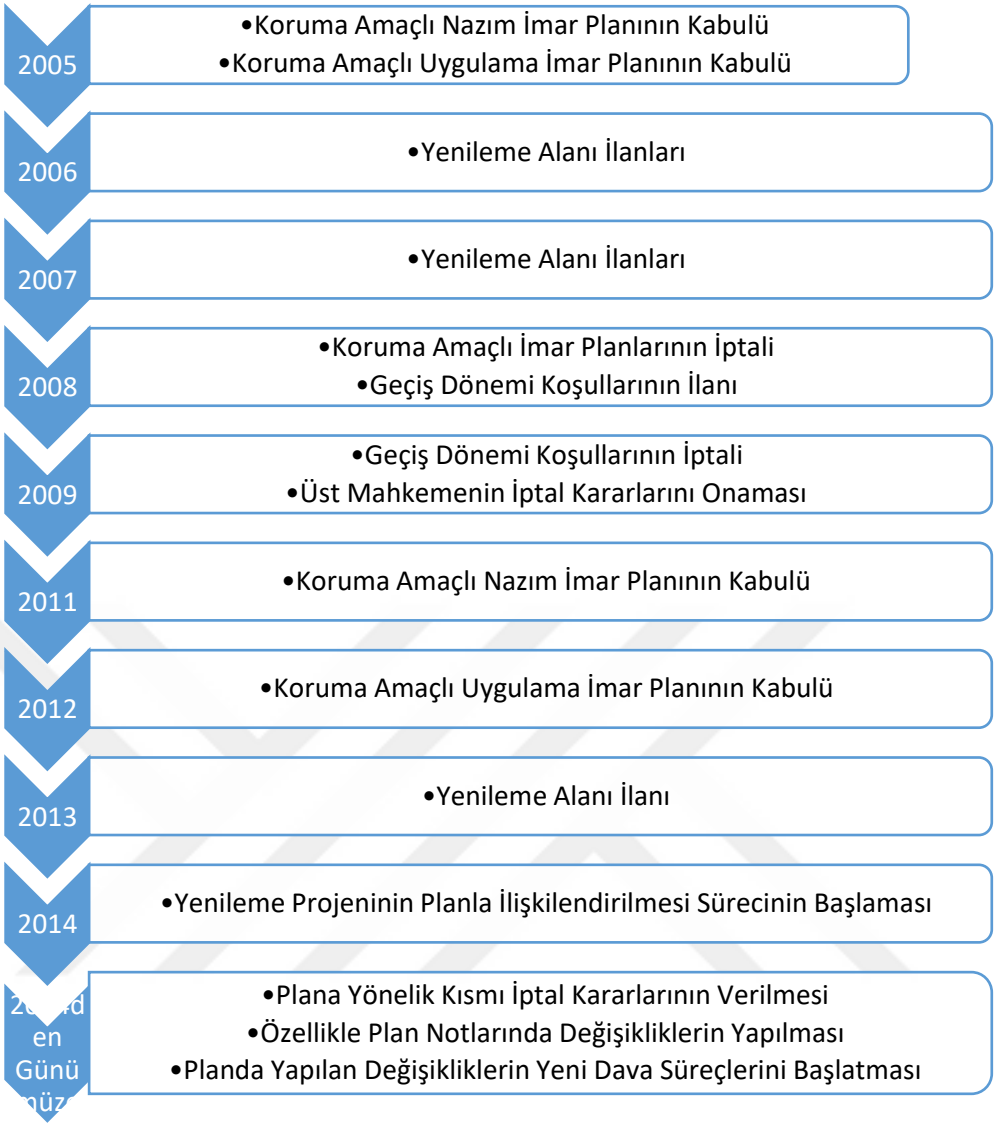
Beyoğlu ilçesinde ise DMA bulunmamaktadır. Beyoğlu ilçesindeki sit alanları Tarihi Yarımada'da yer alan DMA'lara manzara, bakı ve siluet açısından katkıda bulunmaktadır.

4.6 Fatih İlçesi Planlama Süreçlerinin İncelenmesi

Tarihi Yarımada, 1995 yılında mevcut Kara, Deniz ve Haliç Surları arasında kalan ve günümüzde Fatih ilçesinin idari sınırlarının tamamı olarak 2863 sayılı kanunu kapsamında sit alanı ilan edilmiştir. İlan edilen sitin içerisinde farklı sit alanları da belirlenmiş olmakla birlikte bütüncül olarak tek bir sit alanıdır. Bu sitler; Topkapı Sarayı I. Derece Arkeolojik Sit, Sultanahmet Kentsel Bölgesi Kentsel Arkeolojik Sit Alanı, Tarihi Yarımada'nın tamamı ise Kentsel ve Tarihi Sit Alanı olarak belirlenmiştir.

Tarihi Yarımada olarak adlandırılan alanda 1985 yılında Dünya Miras Listesi'ne kaydolan 4 farklı DMA bulunmaktadır. Uluslararası sözleşme kapsamında ilan edilen alanlar olmakla birlikte DMA da Tarihi Yarımada'nın diğer alanları gibi 2863 sayılı kanun ve ilgili mevzuatına tabidir. Bu bölgelerin tamamı 2009 yılı öncesi idari sınırlar dikkate alındığında Eminönü ve Fatih ilçelerinde ikişer adet DM Alanının yer aldığı görülürken, 2009 sonrası idari sınırların Fatih ilçesi olarak belirlenmesi sonrası İstanbul'da yer alan DM Alanlarının tamamı Fatih ilçesi sınırları içerisinde yer almaktadır.

Tarihi Yarımada'da yer alan YA'ndan 19'i koruma amaçlı imar planlarının yürürlüğe girmesinden önce ilan edilmiş; Aksaray ve Çevresi Yenileme alanı ise planlı dönemde YA ilan edilmiştir. Tarihi Yarımada 1995 yılında sit alanı edilmiş, 1/5000 ölçekli KANİP Nisan 2005, 1/1000 ölçekli KAUİP ise Mayıs 2005 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Bu planların yürürlükte olduğu süre yargı kararları ile iptal edilmesi sebebiyle kısa sürmüştür. Plan iptallerinin yaşandığı dönemde Yenileme Kanunu yürürlüğe girmiş ve Tarihi Yarımada'da yerel yönetimler YA belirlemeye başlamıştır. Plan iptali sonrası Tarihi Yarımada'ya ilişkin 5000 ölçekli KANİP 30.12.2011 tarihinde, 1000 ölçekli KAUİP ise 04.10.2012 tarihinde yürürlüğe girmiştir.

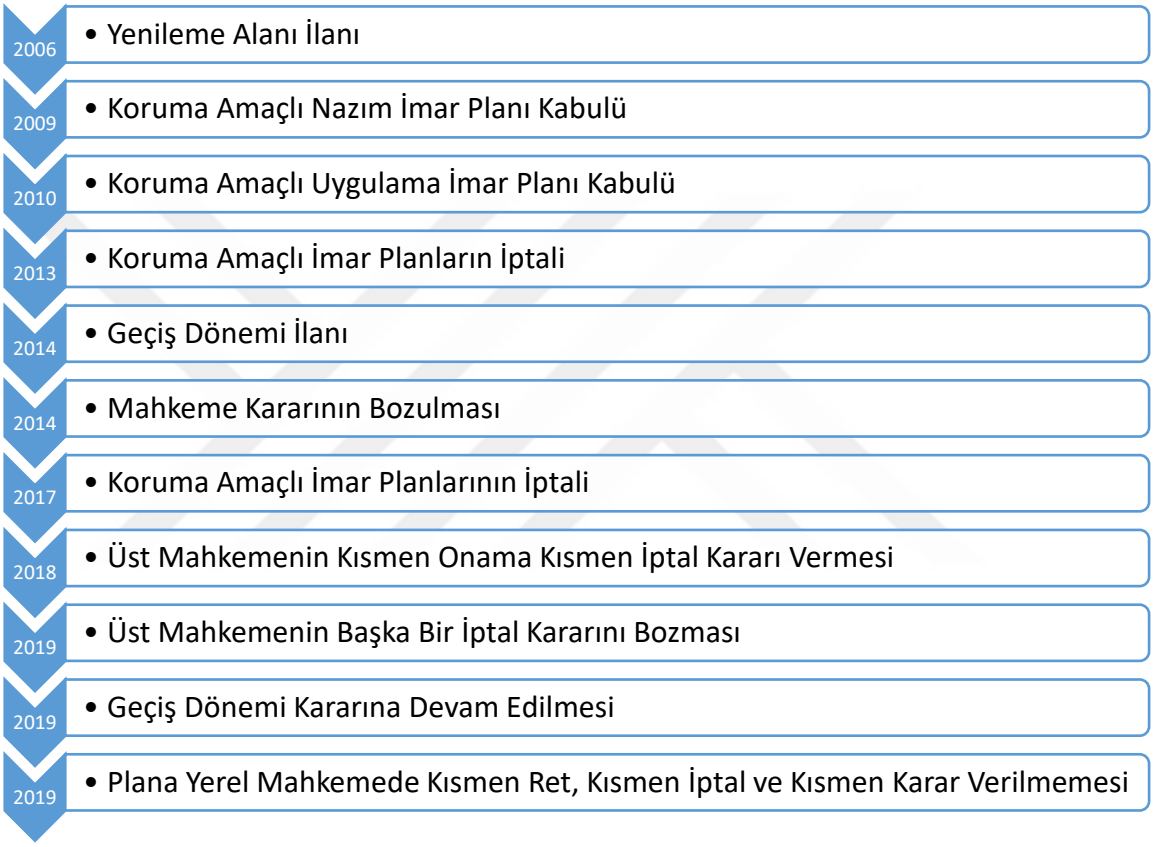


Şekil 4.7 Fatih Kentsel Sit Alanı Imar Planı Süreci

4.7 Beyoğlu İlçesi Planlama Süreçlerinin İncelenmesi

Beyoğlu ilçesinde araştırmaya konu iki sit alanı bulunmaktadır. İlan edilen 6 YA'nı içeren Beyoğlu Kentsel Sit Alanı 1993 yılında 2863 sayılı kanun kapsamında Kentsel Sit Alanı ilan edilmiştir. Bu alanda yer alan YA planların yürürlüğe girmesinden önce YA ilan edilmiştir. Beyoğlu Kentsel Sit Alanı'na yönelik 5000 ölçekli KANİP 21.05.2009 tarihinde, 1000 ölçekli KAUİP 21.12.2010 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Planların yürürlüğe girmesinden sonra açılan davalar sonrası farklı tarihlerde iptallere söz konusu olan plan 21.06.2018 tarihinde Danıştay tarafından iptal edilmiştir. Beyoğlu Kentsel Sit Alanı'nda planlama çalışmaları devam etmektedir.

Perşembe Pazarı YA'nı içeren alan 1992 yılında 2863 sayılı kanun kapsamında Kentsel Sit Alanı olarak ilan edilmiştir. Bu alanda yer alan YA planların yürürlüğe girmesinden önce Koruma Bölge Kurulu'nun plana ilişkin uygun kararı sonrası ilan edilmiştir. Perşembe Pazarı Kentsel Sit Alanı'nda 5000 ölçekli KANİP 14.01.2011 tarihinde yürürlüğe girmiştir. 1000 ölçekli KAUİP'na ilişkin yürürlükte olan bir plan bulunmamaktadır. 5000 ölçekli plan ise açılan davalar sonrasında 29.04.2016 tarihinde iptal edilmiştir.



Şekil 4.8 Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Imar Planı Süreci

4.8 Fatih ve Beyoğlu İlçeleri Yenileme Alanlarındaki Proje Süreçleri

Fatih ve Beyoğlu ilçelerinde 2005-2019 yılları arasında ilan edilen 27 yenileme alanının 20'si Fatih ilçesinde, 7'si Beyoğlu ilçesinde yer almaktadır. Beyoğlu bölgesinde 1, Tarihi Yarımada bölgesinde 16 olmak üzere toplam 17 alanda, yenileme alanı olarak belirlenen alanda YAP hazırlanmıştır. İlan edilen 27 alandan 6'sı için şu ana kadar herhangi bir yenileme projesi geliştirilmemiş, 4 alan için ise belirli adaları kapsayan ada bazlı proje hazırlamıştır. Bu 17 alan içerisinde Sulukule, Tarlabaşı ve Fener-Balat yenileme alanlarında, hazırlanan ve onay

süreçlerini tamamlayan projelere yönelik sivil toplum kuruluşları ve meslek odalarınca projelerin iptaline yönelik davalar açılmıştır. Araştırmanın odağında yer alan bu projeler bir sonraki bölümde dava süreçleri ile birlikte detaylı olarak incelenmiş, dava süreçlerinin süreci, ilgili yargı kararlarına ile birlikte Ek-B'de yer verilmiştir. Aşağıdaki tabloda proje süreçlerine ilişkin bir döküm sunulmuştur. Bu dökümde öne çıkan üç proje ile birlikte diğer projelere yönelik detay bilgi verilerek iki ilçede yenileme alanı ilanı sonrası proje ve uygulama süreçleri hakkında fikir edinilmesi amaçlanmıştır.

Tablo 4.3 Fatih Ve Beyoğlu İlçeleri Yenileme Alanlarındaki Proje Süreçleri

YENİLEME ALANI	İLÇE	KORUMA STATÜSÜ	YETKİLİ KURUM	PROJE NİTELİĞİ	İMAR PLANININ VARLIĞI ve PROJE İLE UYUMU	PROJE MÜELLİFİ	PROJE İHALE EDİLEN KURUM / ŞİRKET	PROJE REVİZYONU	PROJEYE İLİŞKİN DAVANIN VARLIĞI / DAVACILAR	YARGI KARARI SONUCU	UYGULAMA AŞAMASI
TARLABAŞI I. ETAP	BEYOĞLU	Kentsel Sit	BEYOĞLU BELEDİYESİ	BÜTÜNCÜL PROJE	VAR - UYUMSUZ	STAR ARCHITECTS GRUBU	GAP İNŞAAT	VAR	VAR - STK ve DERNEKLER	BÜTÜNCÜL PROJE İPTALİ	DEVAM EDİYOR
GALATA KULESİ ÇEVRESİ	BEYOĞLU	Kentsel Sit	BEYOĞLU BELEDİYESİ	PROJE HAZIRLANMADI	VAR - PROJE HAZIRLANMADI	PROJE HAZIRLANMADI	İHALE EDİLMEDİ	PROJE HAZIRLANMADI	PROJE HAZIRLANMADI	PROJE HAZIRLANMADI	PARSEL BAZLI UYGULAMALAR
BELEDİYE BİNASI ve ÇEVRESİ	BEYOĞLU	Kentsel Sit	BEYOĞLU BELEDİYESİ	PROJE HAZIRLANMADI	VAR - PROJE HAZIRLANMADI	PROJE HAZIRLANMADI	İHALE EDİLMEDİ	PROJE HAZIRLANMADI	PROJE HAZIRLANMADI	PROJE HAZIRLANMADI	PARSEL BAZLI UYGULAMALAR
BEDRETTİN MAHALLESİ	BEYOĞLU	Kentsel Sit	BEYOĞLU BELEDİYESİ	ADA BAZLI PROJE	VAR - PROJE HAZIRLANMADI	PROJE HAZIRLANMADI	İHALE EDİLMEDİ	PROJE HAZIRLANMADI	PROJE HAZIRLANMADI	PROJE HAZIRLANMADI	PARSEL BAZLI UYGULAMALAR
TOPHANE BÖLGESİ	BEYOĞLU	Kentsel Sit	BEYOĞLU BELEDİYESİ	PROJE HAZIRLANMADI	VAR - PROJE HAZIRLANMADI	PROJE HAZIRLANMADI	İHALE EDİLMEDİ	PROJE HAZIRLANMADI	PROJE HAZIRLANMADI	PROJE HAZIRLANMADI	PARSEL BAZLI UYGULAMALAR
CEZAYİR ÇIKMAZI (FRANSIZ SOKAĞI) ve ÇEVRESİ	BEYOĞLU	Kentsel Sit	BEYOĞLU BELEDİYESİ	PROJE HAZIRLANMADI	VAR - PROJE HAZIRLANMADI	PROJE HAZIRLANMADI	İHALE EDİLMEDİ	PROJE HAZIRLANMADI	PROJE HAZIRLANMADI	PROJE HAZIRLANMADI	PARSEL BAZLI UYGULAMALAR
PERŞEMBE PAZARI	BEYOĞLU	Kentsel Sit	İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	PROJE HAZIRLANMADI	VAR - PROJE HAZIRLANMADI	PROJE HAZIRLANMADI	İHALE EDİLMEDİ	PROJE HAZIRLANMADI	PROJE HAZIRLANMADI	PROJE HAZIRLANMADI	PARSEL BAZLI UYGULAMALAR
SULUKULE (NESLİŞAH ve HATİCE SULTAN MAHALLELERİ)	FATİH	Kentsel ve Tarihi Sit / İstanbul Kara Surları Dünya Miras Alanı	FATİH BELEDİYESİ	BÜTÜNCÜL PROJE	VAR - UYUMSUZ	AARTI PLANLAMA	TOKİ	VAR	VAR - STK ve DERNEKLER	BÜTÜNCÜL PROJE İPTALİ	TAMAMLANDI
AYVANSARAY	FATİH	Kentsel ve Tarihi Sit / İstanbul Kara Surları Dünya Miras Alanı	FATİH BELEDİYESİ	BÜTÜNCÜL PROJE	VAR - UYUMSUZ	ÜTOPYA MİMARLIK	ALTINBOYNUZ GRUBU	VAR	VAR - MÜLK SAHİPLERİ	BÜTÜNCÜL PROJENİN DEVAMI	TAMAMLANDI
FENER - BALAT	FATİH	Kentsel ve Tarihi Sit / İstanbul Kara Surları Dünya Miras Alanı	FATİH BELEDİYESİ	BÜTÜNCÜL PROJE	VAR - UYUMSUZ	STAR ARCHTITECTS GRUBU	GAP İNŞAAT	VAR	VAR - STK ve DERNEKLER	BÜTÜNCÜL PROJE İPTALİ	PARSEL BAZLI UYGULAMALAR
YEDİKULE-YENİKAPI III. ETAP	FATİH	Kentsel ve Tarihi Sit	FATİH BELEDİYESİ	BÜTÜNCÜL PROJE	VAR - UYUMSUZ	FATİH BELEDİYESİ	İHALE EDİLMEDİ	VAR	YOK	YOK	PARSEL BAZLI UYGULAMALAR
SÜLEYMANİYE	FATİH	Kentsel ve Tarihi Sit / Süleymaniye Camii ve Çevresi Dünya Miras Alanı	FATİH BELEDİYESİ + İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ + VAKIFLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	ADA BAZLI PROJE	VAR - UYUMSUZ	İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ + FATİH BELEDİYESİ + VAKIFLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ + DİĞER KURUMLAR	KİPTAŞ + DİĞER KURUMLAR	YOK	VAR - MÜLK SAHİPLERİ	PARSEL BAZINDA İPTAL	PARSEL BAZLI UYGULAMALAR
UNKAPANI	FATİH	Kentsel ve Tarihi Sit	FATİH BELEDİYESİ	ADA BAZLI PROJE	VAR - UYUMSUZ	FATİH BELEDİYESİ	İHALE EDİLMEDİ	YOK	YOK	YOK	PARSEL BAZLI UYGULAMALAR
YEDİKULE - YENİKAPI I. ETAP (CER ATÖLYESİ)	FATİH	Kentsel ve Tarihi Sit	FATİH BELEDİYESİ	BÜTÜNCÜL PROJE	VAR - UYUMSUZ	EGE YAPI	EMLAK KONUT GYO	YOK	YOK	YOK	DEVAM EDİYOR
YEDİKULE - YENİKAPI I. ETAP (SAMATYA)	FATİH	Kentsel ve Tarihi Sit / İstanbul Kara Surları Dünya Miras Alanı	FATİH BELEDİYESİ	BÜTÜNCÜL PROJE	VAR - UYUMSUZ	FATİH BELEDİYESİ	İHALE EDİLMEDİ	YOK	YOK	YOK	PARSEL BAZLI UYGULAMALAR
BULGUR PALAS	FATİH	Kentsel ve Tarihi Sit	FATİH BELEDİYESİ	BÜTÜNCÜL PROJE	VAR - UYUMSUZ	FATİH BELEDİYESİ	İHALE EDİLMEDİ	VAR	YOK	YOK	PARSEL BAZLI UYGULAMALAR
DAVUDPAŞA	FATİH	Kentsel ve Tarihi Sit	FATİH BELEDİYESİ	BÜTÜNCÜL PROJE	VAR - UYUMSUZ	FATİH BELEDİYESİ	İHALE EDİLMEDİ	VAR	YOK	YOK	PARSEL BAZLI UYGULAMALAR
DARÜŞŞAFAKA	FATİH	Kentsel ve Tarihi Sit	FATİH BELEDİYESİ	BÜTÜNCÜL PROJE	VAR - UYUMSUZ	FATİH BELEDİYESİ	İHALE EDİLMEDİ	YOK	YOK	YOK	PARSEL BAZLI UYGULAMALAR
HÜSAMBEY - KIRKÇEŞME	FATİH	Kentsel ve Tarihi Sit	FATİH BELEDİYESİ	BÜTÜNCÜL PROJE	VAR - UYUMSUZ	FATİH BELEDİYESİ	İHALE EDİLMEDİ	YOK	YOK	YOK	PARSEL BAZLI UYGULAMALAR
MİMAR SİNAN STADI	FATİH	Kentsel ve Tarihi Sit	FATİH BELEDİYESİ	BÜTÜNCÜL PROJE	VAR - UYUMLU	FATİH BELEDİYESİ	İHALE EDİLMEDİ	YOK	YOK	YOK	PARSEL BAZLI UYGULAMALAR
YEDİKULE BOSTAN (1160-2454 ADALAR)	FATİH	Kentsel ve Tarihi Sit / İstanbul Kara Surları Dünya Miras Alanı	İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	BÜTÜNCÜL PROJE	VAR - UYUMSUZ	İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ve FATİH BELEDİYESİ	İHALE EDİLMEDİ	YOK	YOK	YOK	DEVAM EDİYOR
KARA SURLARI 1. ETAP (MEVLANAKAPI, SİLİVRİKAPI ve SÜMBÜL EFENDİ MAHALLELERİ)	FATİH	Kentsel ve Tarihi Sit / İstanbul Kara Surları Dünya Miras Alanı	FATİH BELEDİYESİ	BÜTÜNCÜL PROJE	VAR - UYUMSUZ	FATİH BELEDİYESİ	TOKİ	VAR	YOK	YOK	DEVAM EDİYOR
KARA SURLARI 1. ETAP (BEYAZIT AĞA ve EREĞLİ MAHALLELERİ)	FATİH	Kentsel ve Tarihi Sit / İstanbul Kara Surları Dünya Miras Alanı	FATİH BELEDİYESİ	ADA BAZLI PROJE	VAR - UYUMSUZ	FATİH BELEDİYESİ	TOKİ	VAR	YOK	YOK	DEVAM EDİYOR
KAPALIÇARŞI ve ÇEVRESİ	FATİH	Kentsel ve Tarihi Sit	FATİH BELEDİYESİ	BÜTÜNCÜL PROJE	VAR - UYUMSUZ	ÜTOPYA MİMARLIK	FATİH BELEDİYESİ	YOK	YOK	YOK	DEVAM EDİYOR
NİŞANCA - SULTANAHMET	FATİH	Kentsel ve Tarihi Sit ile Kentsel ve Arkeolojik Sit Alanı / Sultanahmet Kentsel Arkeolojik Dünya Miras Alanı	FATİH BELEDİYESİ	ADA BAZLI PROJE	VAR - UYUMSUZ	İLKE PLANLAMA	İHALE EDİLMEDİ	YOK	VAR - MÜLK SAHİPLERİ	PARSEL BAZINDA İPTAL	PARSEL BAZLI UYGULAMALAR
AKSARAY	FATİH	Kentsel ve Tarihi Sit	FATİH BELEDİYESİ	BÜTÜNCÜL PROJE	VAR - UYUMSUZ	FATİH BELEDİYESİ	İHALE EDİLMEDİ	VAR	YOK	YOK	PARSEL BAZLI UYGULAMALAR
YEDİKULE - YENİKAPI I. ETAP	FATİH	Kentsel ve Tarihi Sit / İstanbul Kara Surları Dünya Miras Alanı	İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	BÜTÜNCÜL PROJE	VAR - UYUMSUZ	İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	İHALE EDİLMEDİ	YOK	YOK	YOK	PARSEL BAZLI UYGULAMALAR

4.9 Proje Süreçlerinin İncelenmesi

Fatih ve Beyoğlu ilçelerinde ilan edilen YA'nda araştırma kapsamında yapılan planlama ve projelendirme süreçlerinde farklı repertuarların kullanıldığı, bu repertuarların ise projeden projeye göre farklılık gösterdiği tespit edilmiştir. Bu kapsamda bir sınıflandırma yapılması tercih edilerek proje süreçlerinin daha kolay takip edilmesi hedeflenmiştir. Bu sınıflandırma şu şekildedir:

İmar Planları ile İlişkilendirme:

Yenileme kurulunca uygun bulunan YAP'nin yürürlükte bulunan KAİP'na (1/1000 ve 1/5000) işlenmesi durumudur. Bu duruma gerekçe; İdare Mahkemelerinde açılan iptal davalarında yürürlükte bulunana KAİP'na aykırı bulunması durumunu ortadan kaldırmayı hedeflemektedir. Bu durumda eksik olan; Yenileme Avan Projelerinin Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde yer alan kriterlere tabi olmayışından kaynaklanan uyumsuzluk durumunun nasıl çözüleceğidir.

İmar Planı Tekniğinde Hazırlanması:

Yenileme Kuruluna sunulan YAP'nin standart proje hazırlama kriterlerini benimsemeyerek sadece İmar Planı gösterimini esas alan teknik ile hazırlanmasıdır. Bu durumda karşılaşılan sorun; alanda mevcut olan bir soruna ilişkin yeni bir çözüm üretilmemesidir. Yenileme kanununun amacı mevcut sorunların çözülememesi olduğu için yenileme projelerinin yenilikçi ve mutlak çözümle üretmesi beklenmektedir. Gösterim tekniklerinin gelenekselliği işlevselliğinin sorgulanmasına yol açmaktadır.

Alanın Tamamına Yönelik Avan Proje Hazırlanması

Yenileme alanı ilan edilen bölge bulunduğu sit alanının tamamı olabildiği gibi bir parçası da olabilir. Bu durum, parçacıl bir bakış açısına yol açtığı gibi bütüncül bir projeyi de ortaya çıkarabilir. Alanın tamamına yönelik YAP hazırlanması durumu projenin mevcut sorunların hepsine çözüm üretmeyi amaçladığını belirtmektedir.

Ada Bazlı Projelendirme:

Yenileme alanı ilan edilen bölgede yapı adası olarak bölgede projelendirme yapılması durumudur. Bu durum kanunda açık olarak belirtilmese de Süleymaniye Yenileme alanı bu açıdan ilk olma özelliği taşır. Bu durumda alanda bağımsız yapı

adaları varmışçasına yapı adasında yer alan yapıların çevre fonksiyonlarla ilişkisi kurulmadan projelendirilmesi durumudur.

Yenileme Avan Projesinin Hazırlanmaması:

Yenileme alanı ilan edilen bölgenin herhangi bir projelendirme sürecine dahil edilmemesi durumudur. Bu durumda kanunun gerekçelerinden biri olan karar ve uygulama süreçlerindeki hız geri planda kalmaktadır. Bu alanlarda kimi bölgelerde yapılmak istenen projeler yerel yönetim tarafından engellenmekte ya da yenileme alanı değilmişçesine yürürlükte yer alan KAİP ile projelendirilmektedir.

Uygulama Projeleri Onay Süreci Sonrası Yeni Bir Avan Projenin Hazırlanması:

Kanuna göre yenileme alanı ilan edilen bölgede sürecin hızlı ilerlemesi ve uygulama süreçlerinin kısa tutularak tespit eden sorunların ortadan kaldırılması esas olarak tanımlanmıştır. YAP'nin yenileme kurulunca onayı kabulü sonrası hazırlanan uygulama projeleri ile alanda uygulamanın başlamasıdır. Burada karşılaşılan durum ise hiyerarşik ilişki içerisinde iki ölçekte kabul gören projelerden sonra hangi amaçla olursa olsun yürürlğkteki üst ölçek YAP'nin değişikliğe uğramasıdır. Değişiklik sebebi her ne olursa olsun kanunda belirtilen süreçler alanın yaşadığı sorunların çözümüne yeterli olanağı sağlamaktadır.

Etaplama Halinde Avan ve Uygulama Projesinin Hazırlanması:

Bu durum yenileme alanı ilan edilen bölgede her yapı adasının ya da yapı adası gruplarının tanımlanarak etap oluşturulmasıdır. Kanun bu duruma karar ve uygulama süreçlerinin hızlanması için teşvik edici hükmüler barındırsa da alanın tamamına yönelik hazırlanmış YAP veya alanda gerçekleştirilecek herhangi bir projeye ilişkin bir yol haritasının olmaması parçacıl projelendirmeden kaynaklanacak sorunların doğmasına sebep olacaktır.

Yürürlükte Olan KAİP'nda YAP'nin Esas Olmasına İlişkin Plan Notlarının İlavesi:

Kanunda KAİP ile YAP'nin arasında ilişki kurulmaması sonucu İdare Mahkemelerinde açılacak davalarda hazırlanan ve kabul gören yenileme projelerinin iptalinin önüne geçmek ve yürürlükte yer alan KAİP ile kurulması beklenen ilişkinin kurulduğunu ispatlamaya yönelik bir ilişkilendirmedir.

Yenileme alanında tasarruf ve proje yetkisi bulunan İdarenin bu refleksi geliştirmesinin sebebi İdare Mahkemelerinin yenileme ve koruma kanunları arasında piramitsel bir ilişki kurması sonucu kanunlarda kurulmayan plan-proje ilişkisinin yargı kanalı ile kurulması sonucudur.

Yürürlükte Olan KAİP'na Yenileme Alanlarında Yapılacak Uygulamalarda Muafiyet Sağlayacak Plan Notlarının İlave Edilmesi:

Bu durum ilan edilen yenileme alanında gerçekleştirilmesi istenen projenin mevcut imar mevzuatının sınırlarını aşması halinde kanunun referans gösterilerek yargı süreçlerinde gerekli muafiyetin imar mevzuatı içerisinde plan notunda tanımlandığı savını ileri sürmek için geliştirilmiş bir reflekstir. Yenileme alanında tasarruf ve proje yetkisi bulunan İdarenin bu refleksi geliştirmesinin sebebi İdare Mahkemelerinin 5366 ve 2863 sayılı kanunlar arasında piramitsel bir ilişki kurması sonucu kanunlarda kurulmayan plan-proje ilişkisinin yargı kanalı ile kurulması sonucudur. Bu yaklaşım ile yargı sürecinde 5366 sayılı kanun üzerinden değil de daha çok bilinen 2863 sayılı kanun üzerinden savunma ve itiraz geliştirilebilmektedir.

Belirli Yenileme Alanlarının Proje Süreçlerinde Görevli Kurulların Değiştirilmesi:

Yenileme kanunu ile yenileme alanı ilan edilen bölgelerde yenileme projelerinin karar süreçleri gerçekleştirmek için yenileme kurulları kurulması öngörülmüştür. Bu kapsamda İstanbul'da süreç içerisinde iki yenileme kurulu kurulmuştur. Türkiye'de iki yenileme kurulu olan tek il İstanbul olmakla birlikte; kamuoyunda yer teşkil eden ve ciddi tartışmalara sebep olan yenileme alanlarından bazıları (Kapalıçarşı, Aksaray, Yenikapı tüm etaplar gibi) yenileme avan proje süreçlerinin başlamasını takiben 2007 yılında göreve başlayan yenileme kurulunun görev alanından çıkarılarak yeni kurulan yenileme kuruluna verilmiştir. Bu durumun farklı bir amaç taşımasına ilişkin öngörü; Fatih ilçesinde yer alan 20 Yenileme Alanından 19'inin yeni kurulan Kurula, kalan 1'in ise diğer Kurulda kalmasına karar verilmesidir.

5
YARGI KARARLARININ İSTANBUL'DA 5366 SAYILI YASA KAPSAMINDA YÜRÜTÜLEN YENİLEME PROJELERİNİN SÜREÇLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİLERİ

Bu bölümde, örneklem alan olarak seçilen Fener-Balat, Sulukule ve Tarlabaşı Yenileme Alanlarının proje süreçleri irdelenerek yenileme projelerinin hayata geçirilmesinde süreçlerin nasıl şekillendiği ortaya konulmaktadır. Ayrıca, bu üç alanın birbirine benzer süreçlere ilişkin yerel yönetimlerin hangi çözümleri ürettiği ortaya konacaktır. Bu üç alanda siyasi iradenin aynı kanuna yönelik bakışa açıları, proje yaklaşımları ve katılım bakış açıları ayrıca irdelenmektedir.

Bu kapsamda dava süreçleri proje bazında ele alınmış, dava süreçlerinin gelişim ve incelenen yargı kararlarına ilişkin tarih ve sayılar tezin Ek-B bölümünde yer almaktadır.

Örnek alanlardan ilki olarak belirlenen Fener-Balat Yenileme Alanı İstanbul'da Osmanlı, Bizans, Roma yapılarının dahi bulunduğu özgün niteliklerini, plan şemalarını ve temel mimari özelliklerini koruyan özgün sivil mimarlık özelliklerinin bulunması nedeniyle kültürel ve mimari miras açısından önemli bir alandır. İkinci örnek alan olarak Sulukule Yenileme Alanı olarak bilinen Neslişah ve Hatice Sultan Mahalleleri Yenileme Alanı bulunduğu coğrafi konumu, tarihi ve sosyal geçmişiyle birlikte değerlendirilmeyi gerektiren bir alandır. Fatih ilçesi ve özelde Sulukule UNESCO Dünya Kültürel Mirası Listesi'nde yer alan "Kara Surları" sınırları içerisindedir. Sahip olduğu sivil mimarlık örnekleri ve anıt eserleriyle tarih ve kültür mozaiği konumunda olan bölge hızlı ve düzensiz kentleşmeden nasibini almıştır. Diğer örneklem alanı Tarlabaşı Yenileme Alanıdır. Tarlabaşı bölgesinin tarihsel gelişimi Beyoğlu'nun, tarihi adıyla Pera'nın gelişim süreciyle paralellik göstermiş olduğudur. Beyoğlu'nun tarihi süreç içerisinde bölgeye yerleşen yabancı üst düzey yöneticilerin, Levantenlerin ile gayrimüslimlerin işyerleri ile ve ikamet ettikleri konutlarında çalışanların konut alanı olarak kurulan

bölgede pek çok kültürel miras öğesi bulunmaktadır. Mimari açıdan İstiklal caddesi üzerinde yer alan konutların kopyası niteliğini taşıyan, cephe ve gabaride bir yarış içerisinde olmayan bir kentsel dokuya sahiptir.

Beyoğlu ilçesinde yer alan Tarlabaşı ve Fatih ilçesinde yer alan Sulukule ve Fener-Balat Yenileme Alanları Koruma Kanunu kapsamında kentsel sit alanı olarak ilan edilmiş alanlar içerisinde yer almakla birlikte alanda bulunan yapıların önemli bölümü ilgili koruma kurullarınca korunması gerekli kültür varlığı yapılar olarak da tescil edilmiş bulunmaktadır. Bu alanlar Türkiye'de ilk olarak 2005 yılında yürürlüğe giren Yenileme Kanunu ile Yenileme alanı ilan edilen alanlardandır. Alanların diğer ortak özelliği nitelik ve kapsam açısından tarihi çevrelerde gerçekleştirilen kentsel yenileme projelerinde en geniş alana sahip olmasıdır.

5.1 Tarlabaşı Yenileme Projesi

Tarlabaşı Yenileme Alanı, Yenileme Kanununun 2. Maddesi uyarınca 20.02.2006 gün ve 2006/10172 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile Beyoğlu'nda ilan edilen 7 yenileme alanından biridir. Yenileme alanı sınırları, Tarlabaşı Bulvarı'nın iki yakasındaki bir dizi adayı içine alırken, alanın bütününe yönelik bir yenileme projesi çalışmada incelenecek olan bulvarın kuzey tarafında konumlanan alan için üretilmiştir (Şekil 1.2). İstiklal Caddesi tarafında konumlanan yenileme alanı içerisinde dört adada bina bazlı parçacıl yenileme uygulamaları gerçekleştirilmiştir. Bu projeler Demirören AVM, Emek Sineması ve Cercle d'Orient binalarının bulunduğu alanlarda yapılan Yenileme Projeleridir.

Tarlabaşı Yenileme Alanı olarak tanımlanan alan, İstanbul I Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 07.07.1993 gün ve 4720 sayılı kararıyla belirlenen Beyoğlu Kentsel Sit Alanı içerisinde yer almaktadır. Yenileme Alanı Tarlabaşı Bulvarı'nın kuzeyinde Şehit Muhtar, Çukur ve Bülbül mahalleleri sınırları içerisinde yer alan 9 yapı adasını ve yaklaşık 20.000 metrekarelik bir alanı kapsamaktadır. Hazırlanan yenileme projesine göre alandaki yapıların %52'si konut, %12'si ticaret, %17'si turizm, %14'ü ofis fonksiyonuna sahip birimlerden oluşmaktadır (url-1). Her ne kadar projenin başlangıcında öneri alan kullanımlarına ilişkin net bilgi olsa da süreç içerisinde proje revizyonları

gerçekleştirilmiştir. Bu revizyonlar adaların ana fonksiyonlarında değişiklikler içerdiği için verilen bu yüzdeler büyük oranda değişime uğramıştır.



Şekil 5.1 Tarlabaşı Yenileme Projesi Sınırı (Kaynak: https://sehirplanlama.ibb.istanbul/tarlabasi-kentsel-donusum-projesi/ Erişim Tarihi: 26.02.2023

Tarlabaşı yenileme alanı İstanbul'da (ve Türkiye'de) ilan edilen tüm yenileme alanları içerisinde kanunun çıkış sürecinde oynadığı rol açısından ayrı bir öneme sahiptir. Dönemin Beyoğlu Belediye Başkanı olan Ahmet Misbah Demircan, 2004'te, Tarlabaşı'nda yıkılmaya yüz tutmuş yapıları koordine etme konusunda dönemin Başbakanı Recep Tayyip Erdoğan'ın bizzat talimat verdiğini aktarmış (url-2), kanunun Tarlabaşı özelinde Beyoğlu Belediyesi'nin belirlediği metin çerçevesinde hazırlandığı kanunun görüşüldüğü TBMM oturumuna da yansımıştır[17].

Beyoğlu Belediyesi bölgenin yenileme alanı olarak ilan edildiği 2006 yılında Nisan ayından başlayarak Temmuz ve Ağustos aylarında proje alanının bulunduğu 9 yapı adası için paydaşlar ile toplantılar yapılmıştır. Bu toplantılar 5366 sayılı

[17] Bkz. Dipnot 5.

kanunun uygulama yönetmeliğinin 7. Maddesinde yer alan "*…Yetkili idareler tarafından yenileme alanı içinde kalan mülk sahiplerini veya bölge halkını uygulama konusunda bilgilendirmek üzere toplantılar yapılarak görüşleri alınır ve bunların katılımı sağlanır. Yetkili idare ihtiyaç halinde üniversite, meslek kuruluşları, sivil toplum örgütleri, kamu kurum ve kuruluşları ve muhtarlarla danışma toplantıları düzenleyebilir, projeler hakkında basın ve yayın araçlarıyla bilgilendirme yapabilir.*" hükmü gereği Beyoğlu Belediyesi ve GAP İnşaat ev sahipliğinde yapılmıştır. 13.04.2006 tarihinde 360 nolu ada, 10.08.2006 tarihinde 361 nolu ada ile, 19.07.2006 tarihinde 362 nılu ada ile, 22.06.2006 tarihinde 363 nolu ada ile, 18.08.2006 tarihinde 385 ve 386 nolu adalar ile, 17.08.2006 tarihinde 387 nolu ada ile, 16.08.2006 tarihinde 593 ve 594 nolu adalar ile mülk sahiplerinin katıldığı toplantılar yapılmıştır. Bu görüşmeler devam ederken belediye, mülk sahipleri ile anlaşmanın sağlanamaması halinde kamulaştırma yapılabileceğini öngören Yenileme Kanunu'nun "Taşınmaz tasarruflarının kısıtlanması ve kamulaştırma" başlıklı 4. maddesine dayanarak yenileme alanı sınırları içerisindeki tüm taşınmazların acele kamulaştırılmaları için Bakanlar Kurulu'na başvuruda bulunmuştur. Haziran 2006 tarihli 2006/10573 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yenileme alanındaki tüm taşınmazlar için acele kamulaştırma kararı alınmıştır.

Bu toplantılar sonrasında kanun kapsamında projelerin hazırlanması ve uygulanmasına yönelik yüklenici firmayı belirlemek için Mart 2007 tarihinde ihaleye çıkılmış, ihale sonrası GAP İnşaat ile takip eden ayda sözleşme imzalanmıştır. GAP İnşaat ise Ekim 2007 tarihinde projeyi hazırlayarak yenileme kuruluna sunmuştur. Proje, Kasım 2007 tarihinde yenileme kurulu tarafından uygun bulunmuş, Ocak 2008 tarihinde Beyoğlu Belediye Meclisinde kabul edilerek İBB Başkanı tarafından onanarak yürürlüğe girmiştir.

İhale şartnamesinde GAP İnşaat, tek yetkili kuruluş olarak tanımlanmış ve mülk sahiplerinin kendi parsellerinde proje geliştirmelerine ve inşaat yapmalarına imkân tanınmamıştır. Yenileme Kanununun 4. maddesi uyarınca mülk sahiplerine GAP İnşaat ile anlaşarak projeye kendilerine önerilen koşullar ile dahil olmak ya da alandaki mülklerini mevcut değerleri üzerinden GAP İnşaat'a devretmek

seçenekleri sunulmuştur. Bu yaklaşım sonrası, Şubat 2008 tarihinde sunulan seçeneklerden başka çözümlerin üretilmesi adına mülk sahipleri tarafından alandaki hak sahibi ve yaşayan kiracıların haklarını savunmak amacıyla "Tarlabaşı Mülk Sahipleri ve Kiracıları Kalkındırma Derneği" kurulmuştur. Dernek, projeye karşı toplumsal desteği çekebilmek ve alanda yaşayan paydaşların haklarını savunmaya yönelik çalışmalar yürütmüş, projeye karşı açılan davalarda taraf olmuş ve projenin çıkmaz ve soruları ile ilgili kurumsal başvurularda bulunmuştur.

Yenileme projesinin onaylanmasından sonra MO tarafından Nisan 2008 tarihinde yürürlüğe giren yenileme projesine yönelik itirazlarına yönelik iptal ve yürütmeyi durdurma davası açılmıştır (Dava 2). MO mahkemeye sunduğu dava dilekçesinde yürürlüğe giren yenileme projesinin hukuka, kentsel korumaya, mimarlık, şehircilik ve planlama ilkelerine aykırılığını belirterek anayasanın eşitlik ilkesine aykırı olduğu, genel düzenleyici ilkeler, imar mevzuatı ve uluslararası sözleşmelere aykırılıklar içerdiği bu sebeple de evrensel korumadan öte rant getirici amaçları hedeflediği iddialarına yer vermiştir. MO dava dilekçesinde yenileme kanununun anayasanın devletin temel amaç ve görevlerinden olan mülkiyet hakkının dokunulmazlığı, kamulaştırma ve tarih, kültür ve tabiat varlıklarının korunması başlıklı maddelerine aykırı olduğunu belirterek bu iddiaların Anayasa Mahkemesine taşınmasını talep etmiştir. Bu itiraz üzerine başlayan dava sürecinde yerel mahkemenin talebi üzerine hazırlanan Kasım 2009 tarihli bilirkişi raporunda, projenin ulusal ve uluslararası kanun ve mevzuata uygun olduğu, uluslararası sözleşmelerden doğan hakların korunduğu, kanun dahilinde uygulama yapıldığı ve şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına, kamu yararına ve hukuka uygun olduğu belirtilmiştir. Hazırlanan bu bilirkişi raporu sonrasında dava inceleyen yerel mahkeme (İstanbul 3. İdare mahkemesi) 30 ay süren yargılama süreci sonrasında Haziran 2010 tarihinde projenin değerlendirilmesine ilişkin Beyoğlu Belediyesi lehine karar vermiştir.

Bu karar sonrası M tarafından Kasım 2010 tarihinde MO itiraz hakkını kullanarak ilk mahkemede öne sürdüğü savlar ile birlikte üst mahkeme olan Danıştay'da itiraz etmiştir. Danıştay ise MO'nun itirazlarını yerinde bularak yerel mahkemenin kararını bozarak davanın Nisan 2015 tarihinde yerel mahkemede tekrar

görülmeye başlanmasına karar vermiştir. Yeniden başlayan süreç sonrasında Ekim 2017 tarihinde yerle mahkeme MO'nun itirazları lehine karar vererek yenileme projesinin iptaline karar vermiştir. 30 ay süren yargılama süreci ile verilen iptal kararına proje müellifi olan GAP İnşaat ile taraflardan biri olan Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından Danıştay'a itiraz edilmiş, bu itiraz ise Nisan 2018 tarihinde reddedilerek yenileme projesinin iptal kararı yargı denetimi açısından onanarak kesinleşmiştir. Yenileme projesinin yürürlüğe girdiği 2008 yılından itibaren 10 yılı aşan bir süre devam eden yargılama süreci sonrasında hukuksal denetim açısından MO'nun projeye yönelik iddiaları yerinde bulunmuş ve yenileme projesinin iptaline karar verilmiştir. Yenileme kanununun anayasaya aykırılığı ve devletin görev ve sorumlulukları açısından kanunun Anayasa Mahkemesinde yargı denetimine tabi tutulmasına yönelik talebe yönelik bir karar üretilmemiştir.

Projenin yürürlüğe girdiği ve iptal edildiği tarihler arasında projeye yönelik açılan dava yenileme alanında yürütülen proje için engelleyici bir etkiye sahip olmamıştır. Yargı denetiminin devam ettiği bu zaman aralığında söz konusu davada talep edilen yürütme durdurma talepleri hem yerel mahkeme hem de Danıştay tarafından kabul edilmediği için yenileme projesinin uygulama süreçleri proje takvimine bağlı devam etmiştir. Projenin yürürlüğe girmesini takiben Eylül 2008 tarihinden itibaren proje kapsamındaki binalarda anlaşma sağlanan mülk sahiplerinin tahliye süreçleri başlamış, alandaki yerleşik nüfus ve ticarethaneler boşaltılarak proje kapsamında tescilsiz yapıların yıkım süreçleri başlamıştır. Bu süreçte alanda GAP İnşaat tarafından tescilli yapıların tespitine yönelik rölöveler hazırlanarak yenileme kuruluna sunulmuş, onaylanan rölöveler doğrultusunda restitüsyon projeleri hazırlanmaya başlamıştır. 2012 yılında yaşanan Suriye göçünün ilk dalgası sonrasında tahliye edilen binaların göçmenler tarafından kullanılması sebebiyle, göçmenler tarafından kullanılan binaların boşaltılması için ayrı bir tahliye süreci yaşanmıştır. Projede Tarlabaşı Bulvarına cepheli 360 numaralı yapı adasında uygulamaya öncelik verilmiş ve bu sayede projenin ilk biten yapı adası olarak bu adanın inşaatı bitirilmiştir. 2015 yılına gelindiğinde ise yenileme projesi öncelik verilen 360 ada üzerinden ulusal ve uluslararası gayrimenkul fuarlarında sergilenmiş ve hedef kitlesi olan yabancı yatırımcı ve

kullanıcılara pazarlanmaya başlanmıştır (url-2). Yenileme projesi iptal kararının verildiği Nisan 2018 tarihinde Tarlabaşı Bulvarına bakan cephesindeki adalar açısından inşaatların büyük kısmı tamamlanmış, tamamlanan adalarda üçüncü şahıslara devirler gerçekleştirilmiştir.

Yargı denetimine tabi olan Tarlabaşı yenileme projesi açısından verilen iptal kararları projenin ilerleme ve gelişim süreçleri açısından etkili olmamıştır. Yerel mahkemenin proje iptaline yönelik kararı Kasım 2007 tarihinde yenileme kurulunca uygun bulunan proje üzerinden ilerlemiştir. Bu sebeple de MO tarafından açılan dava Kasım 2007 tarihli projeyi iptal etmiştir. Yenileme projesinin yargılama süreci devam ederken yüklenici firmanın projede değişiklikler öngörerek hazırladığı projelerin yenileme kurulu tarafında değerlendirilerek uygun bulunması projenin onay tarihinin değişmesini sağlamıştır. Dava devam ederken alanda yer alan yapıların tescil durumlarının değişmesi, statik durumlardan kaynaklı müdahale ihtiyaçlarının ortaya çıkması, tescilli yapılara yönelik müdahale kararlarının belirlenmesi ve yatırımcının Pazar açısından öne sürdüğü tasarım değişiklikleri sebebiyle ilk olarak 360 ada için hazırlanan yeni proje Aralık 2012 tarihinde yenileme kurulu tarafından değerlendirilmiş ve uygun bulunmuştur. Bahsedilen gerekçeler dikkate alınarak projede yer alan 361, 362, 385, 386, 363, 593 ve 594 adalara ilişkin yeni yenileme projeleri 2013 yılının farklı ayları ile süreç içerisinde farklı yıllarda da nda Yenileme Kurulu'na sunularak uygun bulunmuştur. Bu açıdan bakıldığında yerel mahkeme tarafından iptal edilen proje ile süreç içerisinde alanda uygulanan projeler arasında tasarım ve işlev açısından büyük farklılıklar oluşmuştur. MO tarafında yargıya taşınan yenileme projesinin iptal kararı projenin uygulama süreçlerine etki edememiş, yüklenici firma olan GAP İnşaatın süreç içerisinde hazırladığı yeni proje önerilerinin kabul görmesi projeye yönelik yürütülen muhalefet açısından net bir kazanım sağlamamıştır. Tarlabaşı yenileme projesi özelinde yeni projelerin onay almasının yargı organları tarafından verilecek kararları etkisizleştireceği bilinse de dava açan sivil toplum kuruluşları tarafından mahkeme yargı süreçleri devam ederken yürürlüğe giren bu projelere herhangi yeni dava açılmamıştır. Bu sebeple sonraki süreçte projenin işleyişine engel bir durum ortaya çıkamamıştır.

5.2 Sulukule Yenileme Projesi

Sulukule Yenileme Alanı, Yenileme Kanunu'nun 2. Maddesi uyarınca 22.04.2006 tarih ve 26147 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Bakanlar Kurulu'nun 03.04.2006 gün ve 2006/10299 sayılı kararı ile 13.10.2006 tarih ve 26318 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Bakanlar Kurulu'nun 13.09.2006 tarih ve 2006/10961 sayılı kararları ilan edilen 4 yenileme alanından biridir. Bakanlar Kurulunun 2006/10299 sayılı kararı ile ilan edilen diğer üç alan Bulgur Palas, Ayvansaray ve Fener - Balat yenileme Alanlarıdır. Sulukule Yenileme Alanı olarak ilan edilen alana Eylül 2006 tarihindeki Bakanlar Kurulu kararı ile 4 yapı adası daha ilave edilerek proje alanı genişletilmiştir.



Şekil 5.2 Sulukule Yenileme Projesi (Kaynak: Fatih Belediyesi Faaliyet Raporu, 2021, s:407)

Sulukule Yenileme Alanı olarak tanımlanan alan, İstanbul I Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 12.07.1995 gün ve 6848 sayılı kararı ile belirlenen Tarihi Yarımada Kentsel ve Tarihi Sit Alanı içerisinde kalmaktadır. Yenileme alanı Tarihi Yarımada'da yer alan DMA olarak belirlenen 4 alandan İstanbul Kara Surlarına bitişik ve Sur Koruma Bandı içerisinde kalan Edirnekapı ve Vatan caddeleri arasındaki eski Neslişah ve Hatice Sultan mahallelerinden (güncel ismiyle Karagümrük mahallesi) oluşmaktadır. Tarlabaşı yenileme alanının 5 katı büyüklüğünde bir alanı içeren 93.000 metrekarede 12 yapı adasını içermektedir.

Fatih Belediyesi, yenileme alanı ilan edilen bölgede kanunun yürürlüğe girmesinden ve alan ilanından önce mevcut kanunlar çerçevesinde bir dönüşüm projesi için çalışmalara başlamıştır. Bu çerçevede Eylül 2005 tarihinde Fatih Belediyesi, İBB ve TOKi tarafından "İstanbul–Fatih 2 No'lu Kentsel Yenileme (Gecekondu Dönüşüm) Projesine İlişkin Protokol" imzalanarak belediye tarafından alanda yaşayan kiracı ve mülk sahiplerini belirlemeye yönelik tespit çalışmalarına başlanmıştır. Nisan 2006 tarihinde alanın yenileme alanı olarak ilan edilmesi sonrasında Temmuz 2006 tarihinde TOKİ ile Fatih Belediyesi arasında proje uygulama işlerine yönelik yeni bir protokol imzalanmıştır. Bu protokol kapsamında mülklerin projeye dahil edilme süreci anlaşma olarak tanımlanmıştır. Önemli olan yalnızca projeyi tamamlamak olmadığından; konum, ekonomik ve sosyal yapı nedeniyle böyle bir projenin ancak kâr gütmeyecek özel bir finansörle başarılı olacağı düşüncesiyle bir devlet kuruluşu olan TOKİ ile işbirliği yapılması düşünülmüştür. TOKİ bu süreçte hizmet alımı için özel bir şirket ile sözleşme imzalamıştır (url-12). Bu protokolün imzalanması ile yeni bir sürece girilmiş, Fatih Belediyesi alanda hazırlanacak yenileme projesi için özel planlama bürosu olan AARTI Planlama Peyzaj Mimarlık ile anlaşmıştır. Hazırlanan yenileme projesi Eylül 2007 tarihinde yenileme kuruluna sunulmuş ve bir ay süren Bu büro tarafından hazırlanan proje 2007 Eylül ayında Yenileme Kuruluna sunulmuş ve 2007 Kasım ayında kurul tarafından onaylanmıştır. Projesi Aralık 2007 yılı Aralık tarihinde Fatih Belediye Meclisince kabul edilmiş ve sonrasında İBB Başkanı tarafından onaylanarak yürürlüğe girmiştir.

Fatih ilçesinde Yenileme Kanunu ile özdeşlesen Sulukule Yenileme Projesi kamuoyunda uzun süre gündemde kalmıştır. Dönemin Fatih Belediye Başkanı'nın kanunun çıkışında gösterdiği çabalar ve projeyi üniversitelerde tartışmaya açması katılımın sağlanacağına ilişkin beklentileri doğurmuştur (url-9). Bu kapsamda Çeşitli platformlarda yapılan tartışmalar, çeşitli sivil toplum örgütlerinin de katılımları ile gerçekleştirilen eleştirilerin gölgesinde yenileme kurulunun alanda yaptığı toplantılar (url-10 ve url-11) gerçekleştirilmiş olsa da proje tüm eleştirilere rağmen yürürlüğe girmiştir. Diğer projelerden farklı bir yaklaşım olarak öne çıkan bu durum proje eleştirilerinin giderilmesine olanak sağlamamıştır.

Sulukule'de gerçekleştirilmek istenen yenileme projesine yönelik kentsel muhalefet projenin ilan edildiği 2006 yılının Mayıs ayında kurulan Sulukule Roman Kültürünü Geliştirme ve Dayanışma Derneği ve aktivistlerin yer aldığı Sulukule Platformu üzerinden ilerlemiştir. Projeye karşı yürütülen muhalefet kapsamına proje alanında etkinlikler düzenlenmiştir. Dernek ve platform projenin yaratacağı toplumsal sorunları dile getirerek raporlamalar yapmış, konunun ulusal ve uluslararası kamuoyuna taşınmasına yardımcı olmak gibi alanlarda çalışmalar yapmışlardır (İl İnsan Hakları Kurulu, Avrupa Parlamentosu, İstanbul 2010 Avrupa Kültür Başkenti Komitesi, Başbakanlık, Kültür ve Turizm Bakanlığı).

Tarlabaşı yenileme projesinde gerçekleştiği gibi alandaki mülk sahipleri ile protokol kapsamında görüşmeler devam ederken yenileme kanunu kapsamında Ekim 2006 tarihinde proje gerçekleştirilecek adalarda Bakanlar Kurulundan acele kamulaştırma kararı çıkarılmıştır[18]. Alınan bu kararın ve üçüncü bölümde bahsedilen yönetmelikteki acele kamulaştırmaya imkan veren maddenin iptal ve yürütmesinin durdurulması talebiyle Sulukule Roman Kültürü Geliştirme ve Yaşatma Derneği ile alandaki mülk sahipleri tarafından Şubat 2007 tarihinde Danıştyay'da dava açılmıştır (Dava 3).[19] Ocak 2009 tarihinde karara bağlanan davada Danıştay acele kamulaştırma kararı alınan adalar ile ilgili iptal talebini reddetmiş, yenileme kanunu yönetmeliğinin acele kamulaştırma ile ilgili olan 24. maddesinin son fıkrasının iptal etmiştir. Bu karar ise Mart 2013 tarihinde onanarak kesinleşmiştir.

Yenileme projesinin Aralık 2007 tarihinde yürürlüğe girmesinin ardından projenin yürütmesinin durdurulmasına ve iptaline yönelik ilk dava Ocak 2008 tarihinde ŞPO tarafından açılmıştır (Dava 4). Açılan davada iptale yönelik gerekçeler,

[18] 13.12.2006 tarih ve 26375 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 19/10/2006 tarih ve 2006/11296 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı

[19] Bakanlar Kurulu tarafından kabul edilen yönetmelikler ile Yenileme Kanunu kapsamında Bakanlar Kurulu tarafından alınan acele kamulaştırma kararlarına karşı Danıştay Kanunu'nun 24. maddesine göre ilk derece mahkemesi olarak Danıştay'da dava açılabilir. Bu davalar Danıştay ilgili dairesi tarafından karara bağlandıktan sonra karara itiraz edilmesi halinde bir üst mahkeme olan Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulu tarafından görüşülür. Burada görüşülen kararlar onanarak kesinleştirilir ya da bozulur ve Danıştay tarafından tekrar görüşülerek bir önceki süreç ile onanarak kesinleştirilir..

yenileme projesinin koruma amaçlı imar planına, yenileme kanununa ve koruma yaklaşım ile ilkelerine aykırı olduğu, yenileme kanununda yer alan bilgilendirme görevinin yapılmadığı olarak yer almıştır. Takip eden ayda MO yenileme projesinin iptali için ayrı bir dava açmıştır (Dava 5). Dava dosyasında MO, Tarlabaşı yenileme projesinde öne sürdüğü iddialar ile paralellik gösteren iddialara yer vererek projenin anayasaya, üst ölçek plan kararları ile diğer koruma kurullarının aldığı kararlara, evrensel hukuka aykırı olduğuna ve kamu yararı taşımayan bir proje olduğundan bahsederek telafi edilemez kararlar ve uygulamalar içerdiğini öne sürmüştür. Bir ay sonra Mart 2008 tarihinde Sulukule Roman Kültürünü Geliştirme ve Dayanışma Derneği tarafından yenileme projesinin iptaline yönelik ayrı bir dava daha açılmıştır. (Dava 6). Mart 2009 tarihinde ise ayrı ayrı davaların görüldüğü mahkemelerin talebi üzerine açılan üç dava birleştirilmiş ve dava açılan yerel mahkemelerden biri olan İstanbul 4. İdare Mahkemesi'nde tek bir dava olarak görülmeye başlamış, bu mahkeme Haziran 2009 tarihinde yürütmenin durdurulması talebini reddetmiştir.

Ekim 2010 tarihinde yerel mahkeme tarafından görevlendirilen bilirkişi heyeti, projenin üst ölçekli plan kararları, şehircilik ilkeleri ve koruma kurulu ilke kararları ile kamu yararına uygun olmadığına oybirliği ile karar vermiştir. Fatih Belediyesinin mahkemeden yeni bir bilirkişi raporu talebinde bulunması sonrasında Eylül 2011 tarihinde hazırlanan yeni bilirkişi raporunda da projenin bölgenin özellikleri göz önüne alındığında 5366 sayılı kanunda öngörülen amaçların gerçekleştirilmesine hizmet edebilecek nitelikte bulunmadığı ve kamu yararına uygun olmadığı görüşüne yer verilmiştir. Dava sürecinde hazırlanan bilirkişi raporları sonrasında yerel mahkeme Nisan 2012 tarihinde yenileme projesinin iptaline karar vermiş, bu karara yapılan itirazın ise Şubat 2015 tarihinde Danıştay tarafından reddedilmesi ile yenileme projesinin iptal kararı kesinleşmiştir. (Dava 7)

Dava 6'ya konu olan yenileme projesinin yerel mahkeme tarafından iptalinin hemen ardından Fatih Belediyesi tarafından yeni bir yenileme projesi Yerel mahkemenin projeyi iptal etmesinin ardından Fatih Belediyesi tarafından yeni bir yenileme projesi hazırlanarak yenileme kuruluna sunulmuştur. Bu proje Temjuz

2012 tarihinde uygun bulunarak onay süreçleri tamamlaması sonrasında aynı yıl yürürlüğe girmiştir. Bu sayede yeni projenin yürürlüğe girmesi sonrasında projenin iptaline yönelik davalar için verilmiş olan iptal kararları hukuki açıdan konusuz kalmıştır. Bu durum ise proje devamı açısından süreci olumlu olarak etkilemiştir.

2012 yılında yürürlüğe giren yenileme projesinin iptali ve yürütmesinin durdurulması için aynı yıl Ekim ayında Sulukule Roman Kültürü Geliştirme ve Yaşatma Derneğinin de yer aldığı ve MO ve ŞPO tarafından yeni bir dava açılmıştır. Aynı iddiaları içeren dava 6 yıl süren bir yargılama sürecinin ardından Ekim 2018 tarihinde ikinci yenileme projesinin iptali ile sonuçlanarak, davalı idareler tarafından yapılan itirazlar sonrasında ise Danıştayın Haziran 2019 tarihli kararı ile kesinleşmiştir. (Dava 8)

Fatih Belediyesi tarafından Kasım 2007 tarihli yenileme projesinin iptali halinde geçerliliğini koruyabilmesi için Aralık 2011 tarihinde onaylanan Tarihi Yarımada 1/5000 ölçekli KANİP'na işlenmesine yönelik Şubat 2012 tarihinde alan bazında bu plan kararlarının iptali ve yürütmesinin durdurulması için İstanbul 9. İdare Mahkemesinde dava açılmıştır. (Dava 9) Dava, Temmuz 2018 tarihinde ŞPO lehine sonuçlanarak yenileme projesinin koruma amaçlı imar planlarına işlenmesine yönelik işlemin iptaline karar vermiştir. Söz konusu iptal mahkeme aşağıdaki gerekçelere yer vermiştir:

> "Sulukule Yenileme Avan Projesi" doğrultusunda hazırlanan 30.12.2011 tt'li 1/5000 ölçekli Tarihi Yarımada Koruma Amaçlı Nazım İmar Planının, "yenileme avan projelerinin, koruma esasları ve kullanma şartları ile yapılaşma sınırlamaları, sağlıklaştırma, yenileme alan ve projeleri, uygulama etap ve programları, yaya dolaşımı ve taşıt ulaşımı, altyapı tesislerinin tasarım esasları, yoğunluklar ve parsel tasarımları gibi hususları da düzenleyen koruma amaçlı imar planlarına dayanması, söz konusu plan ilkeleri çerçevesinde hazırlanarak planla bütünlük oluşturması gerekmekte olup, dava konusu planın onaylanmasından önce yenileme avan projesinin onaylandığı ve bu projede öngörülen fonksiyonların dava konusu 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planına aktarıldığı, projeye göre uygulama yapıldığı,…"

Sulukule yenileme projesi özelinde sivil toplum kuruluşları tarafından proje ve plan kararlarına yönelik açılan davaların tamamı proje ve planların iptali kararları ile sonuçlanmış. Bu kararlar üst mahkeme olan Danıştay tarafından onanarak kesinleşmiştir. Mahkeme kararları açısından bakıldığında kentsel muhalefet açısından bir kaznım olduğu düşünülse de bu durum yenileme projesinin işleyişi üzerinde etkili olamamıştır. Açılan davalarda yürütmeyi durdurma kararlarının verilmemesi ve uzun süren yargılama süreçleri (süreç içerisinde bilirkişi raporlarının hazırlanması, itirazların değerlendirilmesi gibi süreçler) yenileme projesinin uygulama süreci açısından olumsuz etkilememiştir. Şubat 2008 tarihinde başlayan yıkımlar sonrasında Mart 2010 tarihinde proje kapsamında temel atılarak inşaata başlanmıştır. İnşaatların tamamlandığı Haziran 2012 tarihinde ise Fatih Belediyesi proje alanında düzenlediği törenle anahtar teslim kurası yapmıştır (url-5). Proje alanında uygulanan yeni yapılaşmalara yönelik temel alınan yenileme projesinin açılan davalar sonucu iptl edilmiş olması sebebiyle 2012 tarihinde alanda yaşamaya başlayan yeni kullanıcılara sahibi oldukları tapular için iskan (yapı kullanma izin belgesi) verilememesi sorunu ortaya çıkmıştır. Bu sebeple, Fatih Belediyesi tarafından alanda iptal edilen projelerin iptal kararlarındaki gerekçeler dikkate alınarak (dikkate alınmaması koşulsuz iptal sebebi olacağından) yeni bir (üçüncü) yenileme projesi hazırlanmıştır. Bu proje yenileme kuruluna sunularak Temmuz 2021 tarihinde uygun bulunmuştur. Bu sayede yenileme projesinin iptaline yönelik 2018 ve 2019 yıllarında alınan iptal kararları tamamıyla işlevsiz hale gelmiştir.

5.3 Fener - Balat Yenileme Projesi

Fener-Balat yenileme alanı, Bakanlar Kurulu'nun 2006/10299 sayılı kararı ile 03.04.2006 tarihinde ilan edilen ve Sulukule yenileme Alanını da içeren dört yenileme alanından birisidir. Fener-Balat yenileme alanı, Sulukule yenileme alanında olduğu gibi, Nisan ve Eylül 2006 tarihlerinde alınan iki Bakanlar Kurulu kararı sonrasında son halini almıştır. Nisan 2006 tarihinde alınan Bakanlar Kurulunun 03.04.2006 tarih ve 2006/10299 sayılı kararında (Resmi Gazete Tarihi ve Sayısı: 22.04.2006 / 26147) Sulukule ile birlikte Bulgur Palas, Ayvansaray ve Fener - Balat bölgeleri de yenileme kanunu kapsamında yenileme alanı ilan edilmiştir. Eylül 2006 tarihinde alınan Bakanlar Kurulunun 2006/10961 sayılı

kararı (Resmî Gazete Tarihi ve Sayısı: 13.10.2006 / 26318) ile Fener-Balat yenileme alanına 51 yapı adası daha ilave edilerek proje alanı genişletilerek günümüzdeki proje alanı belirlenmiştir.

Alan, İstanbul I Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 12.07.1995 gün ve 6848 sayılı kararı ile belirlenen Tarihi Yarımada Kentsel ve Tarihi Sit Alanı içerisinde kalmaktadır. Tarihi Yarımada'da DMA olarak belirlenen 4 alandan biri olan Sulukule yenileme alanında olduğu gibi İstanbul Kara Surları Sur Koruma Bandı içerisinde kalan alan, Haliç kıyısında eski Tahta Minare, Balat Karabaş, Atik Mustafa Paşa ve Molla Aşık mahalleleri güncel isimleriyle Ayvansaray, Balat ve Yavuz Sultan Selim mahallelerinde yer almaktadır. Sulukule yenileme alanının yaklaşık 3 misli yüzölçümüne sahip olan alan yaklaşık 280.000 m2lik bir alanda ve güncel haliyle 59 yapı adasından oluşmaktadır.



Şekil 5.3 Fener - Balat Yenileme Projesi (Kaynak: Fatih Belediyesi Faaliyet Raporu, 2018, s:375

Bölgenin yenileme alanı olarak son sınırlarına ulaşmasını takiben Fatih Belediyesi tarafından yenileme projesinin hazırlanması ve uygulanması işi kapsamında Nisan 2007 tarihinde ihale düzenlenmiştir. Bu ihaleyi, Tarlabaşı yenileme projesinin de yüklenicisi olan GAP İnşaat firması kazanmıştır. Firma tarafından yenileme projeleri alanın 59 adadan oluşması sebebiyle Tarlabaşı yenileme projesinde olduğu ada bazında hazırlanarak yenileme kuruluna sunulmuştur. Bu alanda, Tarlabaşı ve Sulukule örneklerinde olduğu gibi projeler hemen hazırlanmayarak yaklaşık iki sene sonra hazırlanmıştır. Yenileme kuruluna sunulan projeler

sunulmasını takiben 2009 yılının Haziran ve Temmuz aylarında alınan kararlarla uygun bulunmuştur. Uygun bulunan projeler yenileme kanunu gereği Fatih Belediye Meclisince değerlendirilerek Aralık 2009 tarihinde oy çokluğu ile kabul edilmiş ve sonraki ay Ocak 2010 tarihinde onaylanarak yürürlüğe girmiştir.

Yenileme kurulunun projelere verdiği uygun kararının ardından ve onay süreçleri tamamlanmadan Ağustos 2009 tarihinde bölgede yaşayan mülk sahiplerinin anayasal bir hak olan "barınma mülkiyet hakkı ihlalleri" içerdiğini düşündükleri projeye karşı haklarını savunmak için "Fener Balat Ayvansaray Mülk Sahiplerinin ve Kiracıların Haklarını Koruma ve Sosyal Yardımlaşma Derneği" (FEBAYDER) kurulmuştur. Dernek, oluşabilecek mağduriyetlerin önüne geçmek ve Fatih Belediyesi tarafından uygulanmak istenen projeye karşı çalışma yürütecek ilk sivil toplum kuruluşudur. Dernek, yaptığı çalışmalar ve mahkemelerde gösterdikleri çabalar ile hem yenileme projesini hem de alanda acele kamulaştırılma yapılabilmesinin önünü açan Bakanlar Kurulu kararının iptalini sağlamıştır. Bu yaklaşımı ile dernek diğer iki alanda gösterilen muhalefet açısından olumlu sonuçlar almış ayrıca bölge halkının projeye karşı birlikte hareket etmesini sağlayan adımlar atmıştır. Süreç içerisinde "görüş ayrılıkları" nedeniyle dernek kurucuları ve üyelerinden bir bölümü FEBAYDER'den ayrılarak Fener Balat Kültür Miraslarını Koruma ve Güzelleştirme Derneğini kurmuş ve faaliyetlerine bu dernek altında devam etmektedirler (Ur-7).

Yenileme alanı olarak ilan edilen bölgede Fatih Belediyesi tarafından yapılan talep ile birinci aşamada 10 yapı adasının tamamı için 19.10.2006 tarih 2006/11296 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile acele kamulaştırma kararı alınmıştır. Bu karar Sulukule yenileme alanı için alınan acele kamulaştırma kararı ile aynı karar olup aynı kararda birden çok proje alanı için acele kamulaştırma kararı alınmıştır. 2006 yılında alınan bu karar ve 2009 yılında alınan yenileme projesi kararlarından sonra Fatih Belediyesi Eylül 2012 tarihinde yeni bir acele kamulaştırma kararı talebinde bulunmuştur. Bu talepte ilk kararda yer alan adalarda yer aldığı gibi ilaveten yeni 10 yapı adası daha ilave edilmiştir. Bu talep, Eylül 2012 tarihinde 2012/3708 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile kabul edilmiştir. Bu kararın yayımlanmasından 4 gün sonra ise Dava 1'de verilen yönetmeliğin acele kamulaştırmaya imkân veren maddesinin iptali kararının kesinleşmesine yönelik

Danıştay İDDK'nun kararı alınmıştır. Bu sebeple bu acele kamulaştırma kararı yenileme alan ilan edilen alanlarda alınacak son karar olmuş, bu karardan sonra yetkili idareler yenileme alanlarında acele kamulaştırma ilan edemez duruma gelmişlerdir.[20].

Sulukule yenileme alanını da içeren ilk acele kamulaştırma kararına Şubat 2007 tarihinde Sulukule Roman Kültürü Geliştirme ve Yaşatma Derneği ile mülk sahipleri tarafından Danıştaya başvurulmuş, Ocak 2009 tarihinde karara bağlanan davada Danıştay acele kamulaştırma kararı alınan adalar ile ilgili iptal talebini reddetmiş ama konu bir karara bağlanmamıştır (Dava 3).

2012 yılında alınan ve 20 adayı içeren acele kamulaştırma kararına yönelik kararın iptali ve yürütmesinin durdurulmasına ilişkin ilk dava yenileme alanında yer alan ve mülk sahibi Plato Meslek Yüksekokulu tarafından Danıştaya taşınmıştır (dava 10). Bu davada Danıştay Mayıs 2013 tarihinde acele kamulaştırma kararının yürütmesinin durdurulmasına karar vermiş, Nisan 2014 tarihinde ise acele kamulaştırma kararını iptal etmiştir. Davalı idareler tarafında yapılan itirazlar sonrası iptal kararı Nisan 2018 tarihinde onanarak kesinleşmiştir. Bu alanın acele kamulaştırma kararının iptali ve iptalin onanmasına ilişkin kararlar yenileme kanunu kapsamında Bakanlar Kurulunun kararlarını geçersiz kılan ilk kararlar olduğu gibi burada dikkat çeken sivil toplum kuruluşlarının elde edemedikleri sonucu bir yükseköğrenim kurumunun elde etmesidir. İptale ilişkin gerekçeli kararda; alanın acele kamulaştırılmasına yönelik parsel bazında inceleme yapılmadığı, acele kamulaştırma şartlarının oluşup oluşmadığına bakılmadığı, yenileme alanı gösterilerek bu kararın alındığını belirtmiş, acele kamulaştırma kararı verilmeden önce maliklerle anlaşma yoluna gidilmesi gerektiği, anlaşma olmaz ise normal kamulaştırmanın yapılması gerektiği, acelelik halinin bulunması halinde ancak inceleme yapılarak gerekli şartlar varsa acele kamulaştırmaya gidilmesi gerektiğine yer verilmiştir.

[20] Bakanlar Kurulunun 19.10.2006 tarih ve 2006/11296 sayılı karar (Resmi Gazete Tarihi ve Sayısı: 13.12.2006 / 26375) ile 10. 09.2012 tarih ve 2012/3708 sayılı kararı (Resmi Gazete Tarihi ve Sayısı: 07.10.2012 / 28434)

Bu alanda acele kamulaştırma kararına açılmış başka bir dava daha bulunmaktadır. Eylül 2012 tarihli acele kamulaştırma kararına karşı Nisan 2013 tarihinde FEBAYDER derneği ve mülk sahiplerinden ayrı bir dava açılmıştı (dava 11). Bu davada da Dava 10'daki bir sonuç alınmış olsa da istenen sonuç dava 10'dan sonra gelmiştir. Açılan davada Aralık 2013 tarihinde acele kamulaştırma kararına yönelik yürütmeyi durdurma, Haziran 2015 tarihinde ise acele kamulaştırma kararının iptaline karar verilmiştir. Danıştay bu kararında "dava açısından FEBAYDER'in dava açma ehliyetinin olmadığına" hükmetmiş, herhangi bir somut inceleme yapılmadığına" ve "kamulaştırmada acelecilik hali bulunduğu yolunda herhangi bir gerekçe sunulmadığına", "davacının mülkiyet hakkından yoksun bırakılmasına neden teşkil edebilecek şartların yerine getirilmediğine" ve "kamu yararının somut olarak ortaya konulamadığına" yer vermiştir (Url-8). Bu karar, Sulukule için geç bir emsal olsa da aynı tarihlerde Tarlabaşı için açılan dava sürecini tamamlamadığı için önemlidir.

Yenileme projesinin Ocak 2010 tarihinde yürürlüğe girmesini takiben Mart 2010 tarihinde projenin iptali ve yürütmesinin durdurulmasına yönelik bir grup mülk sahibi (dava 12), MO (dava 13) FEBAYDER ve bir grup mülk sahibi (dava 14) tarafından üç ayrı dava açılmıştır.

Bir grup mülk sahibi tarafından açılan davada (dava 12), incelenen diğer örneklerde meslek odaları tarafından açılan davalara göre hızlı bir yargılama süreci gerçekleşmiştir. Mayıs 2012 tarihinde dava 12'de yerel mahkeme projenin iptali yönünde karar vermiştir. Bu karara davalı idareler tarafından yapılan itirazlar ise Temmuz ve Aralık 2013 tarihlerinde alınan kararlarla Danıştay tarafından reddedilmiştir. Davalı idarelerin üst kurula taşıdığı itirazlar ise farklı bir sonuç alınması sağlamış, Nisan 2015 tarihinde iptal kararının bozulmasına karar verilmiş, davacı mülk sahipleri tarafında yapılan itirazlar ise reddedilmiştir. Bu sebeple yerel mahkeme ve Danıştayın iptal ettiği yenileme projesi iptal kararlarının bozulması ile yeniden işlerlik kazanmıştır.

İkinci dava MO tarafında İstanbul 3. İdare Mahkemesinde (dava 14), üçüncü dava ise FEBAYDER ve bir grup mülk sahibi tarafından İstanbul 1. İdare Mahkemesinde

açılmıştır (dava 14). Sulukule örneğinde olduğu gibi Şubat 2012 tarihinde birleştirilerek tek bir dava olarak görülmüştür (dava 13). Dava 12'de alınan aynı yenileme projesi için aynı itirazlarla iptal kararı alındığı için yerel mahkeme bu davada Ocak 2013 tarihinde konusuzluk kararı vermiş, bu karara davacılar tarafından yapılan itirazlar ise yerel mahkeme tarafından Temmuz ve Aralık 2013 tarihli kararlar ile reddedilmiştir. Davacıların itirazlarını Danıştaya taşıması üzerine Nisan 2015 tarihinde dava 13'de yerel mahkeme tarafından verilen konusuzluk kararını bozarak davanın yeniden yerel mahkemede görüşülmesine hükmetmiştir. Yeniden yapılan yargılamada yerel mahkeme Temmuz 2019 tarihinde ilginç bir karar üretmiştir. Bu karar projenin kısmen iptal kısmen geçerli olduğu yönündeki hükmünü içermektedir[21]. Karara yapılan itirazlar ise Danıştay tarafından değerlendirilmiş ve yerel mahkemenin Temmuz 2019 tarihinde aldığı kararda bilirkişi görüşüne başvurması gerekirken bu yolu kullanmadan karar verdiği gerekçesiyle Şubat 2020 tarihinde yenileme projesinin kısmen iptal kısmen geçerli kararının bozmuştur[22]. Bozma kararı sonrası yerel mahkemede tekrarlanan yargılama sürecinde Temmuz 2021 tarihinde bilirkişi raporu alınarak Kasım 2021 tarihinde tekrar kısmen iptal kısmen geçerli kararı verilmiştir.

Yenileme Kurulu çalışanları ve Fener-Balat yenileme alanında proje üreten serbest mimarlarla yapılan görüşmelerde, Fatih Belediyesinin 2011 yılı ortalarına kadar mülk sahiplerinin proje üretmelerine ve uygulamalarına yönelik kısıtlamalar getirdiği belirtilmiştir. Belediyenin buna gerekçe olarak alanda bütüncül bir proje çalışması yürütüleceği ve kanun gereği belirlenecek proje takvimine göre mülk sahiplerinin de uyması gerektiği gerekçe gösterilmiştir. 2011 ortalarından sonra

[21] İstanbul 3. İdare Mahkemesinde görülen davada Temmuz 2019 tarihli karar ile "...Dava konusu işlemin, 2871 ada, 2873 ada, 2874 ada, 2644 ada, 2645 ada, 2830 ada, 2833 ada yönünden iptaline diğer adalar yönünden reddine…" karar verilmiştir.

[22] Bu karar ise Şubat 2020 tarihinde Danıştay tarafından "...Bu durumda, idare mahkemesince, uyuşmazlığa konu alanda geçerli imar planlarının, çoğunlukla daha önce onaylanmış olan avan projelerin plana aplike edilmesi suretiyle oluşturulduğu göz önünde bulundurularak, mimar, sanat tarihçi ve şehir bölge plancısı bilirkişilerden oluşturulacak yeni bir bilirkişi heyetiyle, dava konusu avan projelerin üst ölçekli planlara uygunluğunun yanı sıra, getirdikleri fonksiyon, uygulama ve yenilikler itibarıyla şehircilik ilkeleri ve planlama esaslarına uygun olup olmadığının da değerlendirilmesi suretiyle yeniden keşif ve bilirkişi incelemesi yaptırılması gerektiği sonucuna ulaşıldığından; yeterli olmayan bilirkişi raporu doğrultusunda kısmen davanın reddine ilişkin temyize konu İdare Mahkemesi kararında hukuki isabet bulunmamaktadır…" gerekçesi ile bozulmuştur.

kaldırılan bu kısıta rağmen yenileme alanında nicelik olarak üretilen ve uygulanan proje sayısının çok az olduğu belirtilmiştir. 2011 yılından sonra ise Belediye bu kısıtı keyfi bir şekilde gevşetmiş ve proje yokmuş gibi davranarak parsel ölçeğinde uygulamalara izin vermiştir.

Yargı kararları ile ortaya yenileme projesinin iptali Fatih Belediyesini yeni bir proje üretmeye sevk etmiştir. Dava 12'de alınan yenileme projesinin iptali kararı sonrasında projede yer alan aktörlerde değişim söz konusu olmuştur. İptal kararı sonrası Fatih Belediyesi tarafından proje alanındaki tüm adalarda proje revizyonu yapılması gündeme gelmiş, bu talep yüklenici firma GAP İnşaat tarafından belirlenen sürede gerçekleştirilememiştir. Fatih Belediyesi'nin alanın tümünde eş zamanlı proje ve uygulama yapılması yönündeki hedefi ile GAP İnşaat tarafından etaplanarak uygulamaya geçilmesi hedefinin örtüşmemesi ile başlayan süreç GAP İnşaatın Şubat 2015 tarihinde projeden çekilmesi ile sonuçlanmıştır. Belediyede bu gelişme sonrasında yüklenici firma olan GAP İnşaatı yenileme projesindeki yüklenici konumundan çıkararak alanda projelendirme çalışmalarını kendi bünyesinde devam ettirmiştir. Bu kapsamda Fatih Belediyesi 2016 yılında yenileme alanı için yeni bir proje hazırlayarak yenileme kuruluna sunmuş ve bu proje Mayıs 2016 tarihinde uygun bulunmuştur. Bu durum diğer iki örnekte olduğu gibi bir önceki projenin davalarına ilişkin (dava 12, 13 ve 14) konusuzluk durumunu doğurmuştur.

Bir önceki örnek olan Sulukule yenileme projesinde de karşılaşılan yenileme kurulunca uygun bulunan yenileme projesinin Tarihi Yarımada KAİP'na işlenmesi durumu bu proje için de söz konusudur. Yenileme projesinin Aralık 2011 tarihinde yürürlüğe giren 1/5000 ölçekli KANİP ile Elim 2012 tarihinde yürürlüğe giren 1/1000 ölçekli KAUİP'na işlenerek imar planları ile uymuşuz olduğu savını ortadan kaldırmak hedeflenmiştir. KAİP'nın yürürlüğe girmesi sonrasında bir grup mülk sahibi tarafından Nisan 2012 tarihinde yenileme projesinin 1/5000 ölçekli planlara işlenmesine yönelik işlemin iptali ve sonrasında dernek ve bir grup mülk sahibi tarafından yenileme projesinin 1/1000 planlara işlenmesine yönelik işlemin iptali için Ocak 2013 tarihinde davalar açılmıştır (dava 15). Bu davalar sırasıyla Nisan 2014 ve Ocak 2015 tarihlerinde davacılar lehine planların iptali ile

sonuçlanmıştır. Bu kararlara davalı idareler tarafından yapılan itirazların görüşüldüğü Danıştay ise Aralık 2015 tarihinde yerel mahkemenin iptal kararını bozarak davanın yerel mahkemede tekrar görülmesine karar vermiştir. Bu durumda iptal olan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planlar tekrar yürürlüğe girmiş, yargılama süreci yerel mahkemede tekrar başlamıştır. hükmetmiştir. Yerel mahkeme ise Aralık 2017 tarihli kararında dava konusu planlar açısından yargı sürecinin yapılabilmesi için yeterli gerekçe bulunmadığı gerekçesiyle davanın reddine karar vermiştir. Bu karara yönelik yapılan itirazlar ise Danıştay tarafından değerlendirilerek reddedilmiş ve bu karar ile yerel mahkeme tarafından verilen davanın reddi kararı kesinleşmiştir. Gelinen süreçte yenileme projesinin KAİP'na işlenmesine yönelik işlemler açısından bir süreliğine iptal edilse de sonraki yargılama süreçleri sonrasında tekrar yürürlüğe girmiştir.

Yenileme projesine açılan davalarda alınan iptal kararları ile dava süreçleri incelendiğinde yetkili idare olan Fatih Belediyesinin aleyhine kararlar alındığı görülmektedir. Bu kazanımlar ise incelene diğer iki örnekte olduğu gibi belediyenin yen bir proje hazırlayarak sürecin yönünü değiştirmesi dava 12, 13 ve 14'te verilen iptal kararlarının hükümsüz ve işlevsiz kalmasına yol açmıştır. Fatih Belediyesi diğer alanlarda kullanılan uygulamaların dışında bir yol izlemiştir. Mayıs 2016 tarihinde yenileme kurulunca uygun bulunan yenileme projesinin onay süreçlerini tamamlamamış, bu sayede yenileme projesine yönelik yargı yolunun açılmasının önüne geçmiştir. Bu sayede Ocak 2010 tarihinde yürürlüğe giren yenileme projesi mahkeme kararları sonrasında hala yürürlükte kalmış fakat Mayıs 2016 tarihli yenileme projesi ise askıya alınarak bekletilmektedir. Yapılan görüşmelerde yenileme alanında üçüncü bir yenileme projesi için hazırlıkların yapıldığı fakat henüz bir projenin ortaya çıkmadığı bilgisine ulaşılmıştır.

5.4 Bölüm Değerlendirmesi

İstanbul'da yenileme kanunu kapsamında yenileme alanı ilanı ilan edilen üç alanda, yenileme projesinin mevcut haliyle uygulanmasının önüne geçebilmek için yoğun mücadeleler yürütülmüştür. Bu mücadelenin hukuki ayağı dört konu üzerinden ilerlemiştir: i) acele kamulaştırma ile ilgili yönetmelik maddesinin

iptali, ii) acele kamulaştırma kararlarının iptali, iii) yenileme projesinin iptali ve iv) yenileme alanı ile ilgili koruma amaçlı imar planlarının iptal edilmesi. Alanlardaki hak sahipleri ve dernekler ile eşgüdüm içinde çalışan iki oda, MO ve ŞPO hukuksal mücadelede önemli bir rol üstlenmiştir.

5366 sayılı yasanın uygulama yönetmeliğinde mülk sahipleri ile anlaşma sağlanamadığı durumda uygulanması öngörülen acele kamulaştırma, her üç alanda da sürecin hemen başında, henüz hak sahipleri ile görüşmeler devam ederken ve ortada somut bir proje yokken uygulanmıştır. Acele kamulaştırma kararlarının ardından, yenileme alanlarındaki mülk sahipleri ve dernekler tarafından bu kararların ve ilgili yönetmelik maddesinin iptali için davalar açılmıştır. Bu konuda ilk dava 2006 yılında Tarlabaşı ve Galata Kulesi ve yakın çevresi için açılmış ve 2008 yılında sonuçlanmış; ilk derece mahkeme olan Danıştay acele kamulaştırma ile ilgili yönetmelik maddesini iptal ederken, acele kamulaştırma kararlarını iptal etmemiştir. Bu konuda nihai karar Danıştay Üst Kurulu tarafından 2012 yılı Ekim ayında verilmiş, kurul hem ilgili yönetmelik maddesini, hem de acele kamulaştırma kararlarını iptal etmiştir. Bu tarihe kadar Danıştay diğer iki alan için açılan davalarda da yönetmeliğin acele kamulaştırma ile ilgili maddesini iptal ederken, bu alanlarla ilgili alınmış acele kamulaştırma kararlarını iptal etmemiştir. Bu tarihten sonra yenileme alanlarına yönelik acele kamulaştırma kararı alınamamış, daha önce alınmış kararlara yönelik ise Danıştay tarafından yürürlüğü durdurma ve iptal kararları (Fener-Balat) verilmiştir.

Her üç alanda, yenileme projelerinin büyükşehir belediye başkanı onayı alarak resmiyet kazanmasından kısa bir süre sonra, bu projelerin iptali için davalar açılmıştır. Bu konuda açılan ilk davalar 2008 yılı Ocak ayında ŞPO tarafından Sulukule Yenileme Projesinin ve 2008 yılı Nisan ayında Tarlabaşı Yenileme Projesinin iptaline yönelik açılan davalardır. Davalarda ilk iptal kararı Sulukule örneğinde çıkmış, yerel mahkeme 2012 yılı Nisan ayında projeyi iptal etmiş, bu karar Danıştayın 2015 yılı Şubat ayında verdiği karar ile kesinleşmiştir. Tarlabaşı projesinin iptali için açılan davada ise yerel mahkeme 2010 yılı Haziran ayında bu iptal talebini reddetmiş, fakat Danıştay ve Danıştay Üst Kurulu bu kararı sırasıyla 2017 Ekim ve 2018 Nisan aylarında bozarak yenileme projesinin iptaline hükmetmiştir.

Her iki örnekte de yenileme projesinin iptal edilmiş olmasının projenin işleyişi ve akıbeti üzerine bir etkisi olmamıştır. Uzun yargılama süreci boyunda (Sulukule için 7 yıl, Tarlabaşı için 10 yıl) mahkemelerin yürütmeyi durdurma kararı vermemiş olması nedeniyle projelerin uygulama süreci devam etmiş, proje iptaline yönelik mahkeme kararları Sulukule projesinin uygulama süreci sona erdikten ve Tarlabaşı projesinde inşaatların önemli bir bölümünün tamamlanmasının ardından verilmiştir. Yine bu iki alanda yargılama süreci devam ederken belediyeler yeni projeler hazırlayarak yenileme kurulundan geçirmiş, belediye meclisi ve büyükşehir belediye başkanı tarafından onaylatmış; böylelikle eski proje üzerinden görülmekte olan mahkemelerin verdikleri ya da verecekleri kararların hükümsüz kılınmasını sağlamıştır. Hazırlanan ve gerekli onayları alarak resmiyet kazanan yeni projelere Tarlabaşı örneğinde yeniden dava açılmazken, Sulukule örneğinde açılmış, ama bu çabanın da bir faydası olmamıştır.

Yargı organları, Tarlabaşı'nda iptal talebini başta reddedip, ilerleyen aşamalarda iptal kararı verirken, Sulukule'de her aşamada projenin iptaline yönünde karar vermiştir. Fener-Balat örneğinde ise mahkemeler önce projenin iptaline, sonra bu iptalin reddine, sonrasında ise kısmen iptal edilmesine hükmetmiştir. Tarlabaşı ve Sulukule örneklerinde mahkemeler nihai olarak benzer (projelerin iptali yönünde) kararlar almış olsalar da, mahkeme süreçleri arasında farklılıklar yaşanmıştır.

Tarlabaşı'nda ilk mahkeme iptal talebini reddetmiş, üst mahkemeler ise bu kararı bozarak projenin iptali yönünde karar vermiştir. Beyoğlu Belediyesi, mahkeme süreci devam ederken yenileme kurulundan yeni bir proje geçirdiği için, mahkemenin verdiği iptal kararının projenin işleyişi üzerinde bir etkisi olmamıştır. Sulukule'de ise hukuksal sürecin her aşamasında mahkemeler projenin iptali yönünde karar vermiştir. Burada da Tarlabaşı örneğinde kullanılan repertuarlar izlenmiş, belediye mahkemede görüşülen projede ufak tadilatlara giderek hazırladığı yeni projeyi yenileme kurulundan geçerek projenin sürecinin kesintiye uğramasını engellemiştir. Hazırlanan ve gerekli onayları alarak resmiyet kazanan yeni projelere Tarlabaşı örneğinde yeniden dava açılmazken, Sulukule örneğinde açılmış, ama bu çabanın da sonucu etkileyici bir etkisi olmamıştır.

Diğer iki alanda olup Fener – Balat örneğinde bulunmayan ise projelerin uygulanmasına yönelik siyasi organların motivasyonunun ve iradesinin gösterilmemiş olmasıdır. Projenin uygulanmasına yönelik diğer iki alandakine benzer bir siyasi iradenin burada gösterilmemiş olmasının bir nedeni, projenin diğer iki alana göre daha geç başlaması bu nedenle de süreç içerisinde acele kamulaştırma kararlarının iptal edilmesidir. Yenileme alanının ilan edildiği 2006 yılı Nisan ayından ya da yenileme projesinin kurul onayını aldığı 2010 ayı Ocak ayından, acele kamulaştırma kararlarının iptal edildiği 2014 Nisan ayına kadar projenin uygulanmasına engel olacak hukuksal bir engel bulunmamaktadır. Bu döneme kadar alınan acele kamulaştırma kararlarının iptal edilmiş olması ve bu dönemden sonra yeni acele kamulaştırma kararı alınamayacak olması, projenin uygulamaya geçirilmesi yönünde bir motivasyon düşüklüğüne neden olduğu düşünülmektedir.

Tarlabaşı örneğinde iptal kararı verilmeden önce ve Sulukule örneğinde iptal kararından hemen sonra belediyeler hazırladıkları yeni yenileme projesini yenileme kurulundan ve belediye meclisinden geçirmiş ve büyükşehir belediye başkanı onayı almıştır. Böylece mahkemede görülen davaların temel aldığı yenileme projesi ile yürürlükte olan resmi yenileme projesi birbirinden farklılaşmış, mahkeme kararlarının yürürlükte olan projeyi etkilemesinin önüne geçilmiştir.

Her iki örnekte de uzun yargılama sürecini belediyeler ve yüklenici firma kendileri için avantaja çevirmiştir. Bu süreçte yürütmeyi durdurma kararı verilmemiş olması nedeniyle uygulamalar devam etmiştir. Yine mahkeme süreci devam ederken yeni yenileme projeleri hazırlanarak mahkemede görülen proje ile yürürlükte olan projenin birbirinden farklı olması ve mahkemelerce verilen ya da verilecek kararların yürürlükte olan projeyi etkilememesi garanti altına alınmıştır.

Sulukulede 2008 yılı içerisinde üç ayrı dava açılıyor projenin iptaline yönelik ve bu davalar bir sene sonra birleştirilerek tek bir dava altında görülüyor.

Fener-Balat örneğinde yenileme projesine aynı anda üç farklı dava açılmış, bu davalardan ilkinde yerel mahkeme projenin iptali yönünde karar vermiş ama bu karar Danıştay Üst Kurulu tarafından bozulmuştur. Açılan diğer iki dava

birleştirilmiş, uzun süren bir yargılama sürecinin sonunda daha önce örneğine rastlanmayan bir kısmi iptal kararı verilmiş, bu karara göre alandaki yedi ada için proje iptal edilirken, kalan 49 adada geçerliliğini korumuştur. Bu karara yapılan itirazların ardından karar önce bozulsa da, yeniden yapılan yargılama sonucunda aynı karar alınmıştır.

İncelenen üç alan yasanın çıkmasının hemen ardından yenileme alanı olarak ilan edilmiştir. Tarlabaşı ve Sulukule yenileme alanlarında, yenileme alanı ilanı sonrası iki yıl içerisinde yenileme projeleri hazırlanmış ve gerekli onaylar almıştır. Yenileme projelerinin resmiyet kazanmasının hemen ardından bu projelerin iptali için davalar açılmıştır. Her iki örnekte de mahkemeler nihai olarak benzer kararlar vermiş olsalar da, mahkeme süreçleri arasında farklılıklar yaşanmıştır. Tarlabaşı örneğinde yerel mahkeme tarafından verilen ilk kararda projenin iptal talebi reddedilmiş, bu karara itirazları değerlendiren üst mahkemeler ise projeyi iptal kararı vermiştir. Sulukule örneğinde hem yerel mahkeme, hem üst mahkemeler projenin iptali yönünde karar vermiştir. Her iki örnekte de, mahkemeler yenileme projelerinin iptali yönünde karar vermiş olsa da, bu iptal kararlarının projenin uygulanma süreci üzerinde bir etkisi olmamıştır.

Yenileme kanununun uygulanabilmesi için farklı seviyelerde birçok aktörün bir arada ve uyum içerisinde hareket etmesini gerekmektedir. Yenileme projelerinin iptaline yönelik hukuksal mücadelenin, bu sürecin gerçekleştiği bağlam ile birlikte düşünülmesi gerekir. Bir bölgenin yenileme alanı olarak ilan edilebilmesi için sırasıyla yerel belediye meclisi, büyükşehir belediye meclisi ve bakanlar kurulunun onayının alınması gerekmektedir. Hazırlanan yenileme projesinin resmiyet kazanabilmesi için ise yenileme kurulunun onayı alındıktan sonra yerel belediye meclisinin ve Büyükşehir Belediye Başkanı'nın onayının alınması gerekmektedir. Bu kadar farklı aktörün onayının gerektiği bir uygulama sürecinin ciddi bir sorun ve gecikme yaşanmadan ilerleyebilmesinin arkasındaki ana neden, ilgili tüm siyasi aktörlerin aynı siyasi partiye bağlı olması ve "bağımsız" kurulların kompozisyonunun oluşturulmasında da tek yetkili merciinin aynı siyasi parti olmasıdır.

6
SONUÇ VE ÖNERİLER

Türkiye, teorik açıdan koruma ve yenilemede uluslararası kriterleri yakalamış olmasına karşın uygulamada birçok olumsuzluk yaşanmaktadır. Bu olumsuzluklar giderilmekten öte KDGA kanunu, Yenileme Kanunu ve Afet Kanunu ile meşrulaştırılmış olduğu için yaşanılan olumsuzluklar devam etmektedir. Yenileme Kanunu, sonraki yıllarda yürürlüğe girecek olan ve hem bina, hem de alan bazlı kentsel dönüşüme yönelik çok daha geniş imkanlar ve araçlar sunan ve kapsamı sit alanları ile sınırlı kalmayan 6306 sayılı yasanın modeli konumundadır.

Tarlabaşı, Sulukule ve Fener-Balat yenileme projelerinde yetkili idare olan Beyoğlu ve Fatih Belediyeleri'nin ürettiği ve uygulamaya koyduğu projelere ilişkin hem STKlar hem de meslek odaları dava açmıştır. Açılan davalar süreç içerisinde konularının birliği sebebiyle birleştirilmiş, başka bir davada alınan karar bir başka mahkemenin sonucunu etkilemiştir. Süreç içerisinde özellikle bu üç alanda yetkili idarelerin gösterdiği olağanüstü çaba ile iptal kararı alınan projelerin tekrar Yenileme Kurulu'ndan onay alınması ile alınan kararlar hükümsüz bırakılmıştır. Burada dikkat edilmesi gereken yaşanan iptal süreçlerinde yetkili idarelerin geri adım atmamasıdır. İncelenen üç alandan biri olan Fener-Balat yenileme alanında toplumsal muhalefetin en etkin olduğu bir süreç yaşanmış olsa da proje süreci devam etmiştir. Yetkili idare karşılaştığı toplumsal muhalefetten kaçınmamış, yüklenici firma olan GAP İnşaat'ın alan için ürettiği projelerden vazgeçmiştir. Çalışma kapsamında yapılan görüşmelerde bizzat dönemin Fatih Belediye Başkanı'nın Yenileme Kurulu'ndan onay alan projeleri beğenmediği bu sebeple devam eden yargı süreçlerinin iptal süreçleri yaşanmadan yeni bir proje hazırlamasının talimatını verdiği öğrenilmiştir. Bu sebeple Tarlabaşı ve Sulukule yenileme projelerinde yetkili idareler projelerin uygulanabilirliği için çeşitli çözümler üretmişken Fener-Balat yenileme projesinde projenin tasarım sürecinde ilerleme sağlamaya çalışmıştır. İlan edilen diğer yenileme alanlarında bu üç alandaki gibi STK ve odaların dahil olduğu bir süreç bulunmamaktadır.

Kentsel muhalefete örnek olarak değerlendirilebilecek bu üç alanda özellikle dernekler ve meslek odaların birlikte hareket ettikleri görülse de bu durum karar vericilerin proje süreçlerindeki hamleleri sonrasında işlevsiz hale gelmiştir. Üç projenin ilk önerileri kamuoyu ile paylaşılmış, çeşitli platformlarda bizzat Belediye yöneticileri, yatırımcı firma temsilcileri, mülk sahipleri, dernek yöneticileri ve meslek odaları ile birlikte tartışılsa da onay süreçlerinin tamamlanmasından sonra katılıma kapalı bir şekilde süreçlerine devam etmiştir. Yargı kararları ile iptal edilmeleri sonrasında ise katılım ve bilgilendirme süreçleri açısından kapalı bir süreçte projelere devam edilmiştir.

İncelenen alanlarda yenileme kanunu gerekçesinde de belirtildiği gibi yıpranan fakat özelliğini kaybetmemiş kültür varlığı stokundan bahsetmek mümkün olduğu gibi bu yapılara ilişkin müdahale yöntemlerinin de neler olacağından bahsetmek mümkündür. Bu yöntemler uluslararası ölçütler ve ulusal mevzuat içerisinde detaylı bir şekilde tarif edilmiştir. 2004 yılında yürürlüğe giren 5226 sayılı kanun ile tescilli kültür varlığı onarımı ve bakımı için ayrı bir kamu kaynağı ayrımına gidilerek finansman sorunu büyük ölçüde giderilmiştir. Koruma kanunu ile başlayan süreçte koruma altına alınacak varlıkların taşıdığı “değer” üzerinden vurgu yapılırken yenileme kanunu ve sonrasındaki düzenlemelerde bu varlıkların kullanım değerinin “kaynak” ve “risk” açısından değerlendirilmesi ön plana çıkmıştır (Avcıoğlu, 2016). Toplumların geçmişi ve bugünü arasında bağlantı kuran tarihi çevrelerin kente yeniden kazandırılması ve bu kapsamda eskiyen dokulara müdahale edilmesi bir ihtiyaç olup tarihi eserler ile korunması gerekli yapı stokunun – anıt eserler ve sivil mimarlık örnekleri - korunarak geliştirilmesi, muhtemel afet risklerine karşı güçlendirilmesi gerekmektedir. Ancak bu gerekliliğin farklı bir kanun içerisinde yer verilerek gerçekleştirilmesinden önce bu yapılara yönelik düzenlemeler yapılmalıdır. Ayrıca bütünleşik planlamanın faydalarını göz önüne aldığımızda bütünleşik bir yasal sisteme her zaman için ihtiyaç duyulmaktadır.

Kentsel mekânda devletin erkini kullanabilmesi için özel imtiyazlarla donatılmış pek çok yasal düzenleme Cumhuriyetin ilanından itibaren yürürlüğe girmiştir. Devletin toplumsal yaşamı tehlikeye düşürecek ve gündelik yaşamı kesintiye

uğratan olaylarda kullandığı bu yöntem 12 Eylül sonrası siyasilerin kullandığı bir yöntem olarak karşımıza çıkmaktadır. Kentsel alanlarda planlamam sistematiği içerisinde tepeden inmeci yaklaşımlar içeren bu yöntem farklı adlarla karşımıza çıkmaktadır. Bu çalışmada kentsel alana direk müdahale eden hükümleri içeren ve uygulanmış örnekleri bulunan yasalardan 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu, 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73. Maddesi, 5366 sayılı Yenileme Yasası ve 6306 sayılı Afet Yasası incelemeye konu olacak kanunlardandır. Bu kanunlardan 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu çalışma alanı olan Tarihi Yarımada'da ilan edilmiş ve yürürlükten kaldırılmış alanlar bulunduğu için değerlendirmeye alınmış olup ayrıntılı bir inceleme aşamasına alınmamıştır.

Bu kanunlar kentsel mekâna direk müdahale eden kanunlar olup genel kapsamda kentsel alan içerisinde farklı özel kanunlar tarafından kapsam altına alınan alanlara uygulanmaları ortak özellikleridir. Bu kanunlara yönelik farklı idarelerde/kurullarda olan yetkiler söz konusu kanunlar yoluyla tek bir erkde toplanmaktadır.

Bu durum parçacıl bir planlama ve uygulama zemininin ortaya çıkmasına sebep olmaktadır. Bu zemin kent içerisinde korunması gereken kent parçalarında farklı planlama anlayışlarını içermesi sebebiyle kent yönetimi açısından bir kaosu tanımlanmaktadır. Bu kanunları daha detaylı incelemeden önce ortak özelliklerinden birinin de kentsel mekânda korunması gerekli kültür varlığı barındıran alanlarda işlevsel olması da dikkat çeken bir noktadır.

Bilimsel açıdan kentsel yenileme ilkelerinin oluşması; tarihsel süreç içerisinde gelişen uluslararası antlaşmalar, sözleşmeler, tüzükler, ulusa ölçekte üretilen yasal mevzuat dahilinde olmaktadır. Ülkelerin coğrafi koşulları, toplumsal farklılıkları da bu ilkelerin farklı anlam ve yorumlara sahip olması sonucunu doğurmaktadır. Her ne kadar koruma konusunda yol gösterici metinlerde yer alan ve özel durumlara ilişkin farklı yorumlara sebep olabilen maddeler de bu metinler arasında yer almaktadır. 1933 yılında Atina Antlaşması'nda karar altına alınan 66. madde de aslında bunu içermektedir. Bu madde "Geçmiş bir kültürü ifade ediyorsa ve genel bir çıkara cevap veriyorlarsa korunmalıdırlar." olarak kabul edilmiş olsa da bu her kültürde farklı değerlendirilebilecek içeriğe sahiptir (Erder, 2018).

Araştırmada incelenen İstanbul'da ilan edilen Yenileme Alanlarında yürütülen projelerde ilkesel farklılaşma ve uygulama süreçlerindeki ayrımı bu açıdan değerlendirmek mümkündür.

İncelenen alanlar açısından bakıldığında üç örnekte bir sit alanının parçası olmasına rağmen getirilen kararlarla bu alanlar sit bütününden koparılmıştır. Hazırlanan ve uygulanan hazırlanan projeler plan kararı niteliğinde değerlendirilmiş ve alanın proje öncesi sorunları için çözüm üretme konusunda yetersiz kalmıştır. Bu durum ise projenin geneli üzerinden yürütülen dava süreçlerinde proje süreçlerindeki gelişmelerin takip edilmemesi veya anlaşılmaması kentsel muhalefetin çabalarını boşa çıkarmıştır.

Esas olarak ortaya çıkacak olan, o etkinin niteliği ve o yerin özgül dinamiğiyle ne kadar uyumlu olduğudur; söz konusu "dışarıdan" etkiler bu dinamik tarafından içselleştirilmeye, o dinamikle birlikte evrilmeye müsait olmak zorundadır. Sadece kendi öncelikleri ve gerekçeleriyle kurgulanan bu tip bütünlükler, kendi öznel değerlerini empoze ederler. Bu süreçte bulundukları yerle etkileşimler tamamen gözardı edilir ve "yer"in ruhu kaybolur.

KAYNAKÇA

Akyüz, E. A., (2016). Kentsel Dönüşüm Hukukunun Çok Boyutluluğu İlkesi Bağlamında Süleymaniye Yenileme Alanı. V. Türkiye Lisansüstü Çalışmalar Kongresi (ss.319-331). Isparta, Türkiye. https://doi.org/10.12658/tlck.5.1.b019

Alexander, C., Ishikawa, S., Silverstein, M., 1977, A Pattern Language, Oxford University Press, Newyork.

Asu Aksoy ve Kevin Robins: İstanbul'da Yaşayan Roman Mirasının Yerinden Edilmesi: Sulukule; Kültür Politikaları ve Yönetimi (KPY) 2011, İstanbul Bilgi Üniversitesi, Mayıs 2012

Avcıoğlu, S. (2016). Tarihi Çevrelerde Kentsel Koruma ve Kentsel Yenileme Eğilimleri: Yasal ve Yönetsel Çerçeve. İdealkent, 7 (20), 698-719. https://dergipark.org.tr/tr/pub/idealkent/issue/36856/419940

Binan, C., 1996, Mimari Koruma Alanında 1964'ten Günümüze Düşünsel Gelişmenin Uluslararası Evrim Süreci Üzerine Bir Deneme, YTU Mimarlık Fakültesi, Restorasyon Anabilim Dalı, İstanbul, Nisan 1996, s:13-14.

Cahantimur, A. I., Öztürk, R. B., ve Öztürk, A. C. (2010). Securing land for urban transformation through sustainable brownfield regeneration - the case of Eskişehir, Turkey. Environment and Urbanization, 22(1), 241–258. https://doi.org/10.1177/0956247809362641

Carmon, N., (1999), Three generations of urban renewal policies: analysis and policy implications, Geoforum, 30, 1999, pg: 145-158.

Çöteli, M., G., 2016, Renewal and Rehabiliation Projects of historic Town of Tavlusun, Megaron, 2016:1, 1 (4), 551-564.

Davidson ve Lees, 2005, New-build 'gentrificaiton' and London's riverside renaissance, Environment and Planning A, Volume 37, pages:1165-1190.

Dinçer, İ. (2011). The Impact of Neoliberal Policies on Historic Urban Space: Areas of Urban Renewal in Istanbul. International Planning Studies, 16(1), 43-60.;

Dinçer, İ., Enlil, Z. ve Ünsal, D. (2011). Tarihi ve Kültürel Miras. S. Ada (Ed.), Sivil Toplum Gözüyle Türkiye Kültür Politikası Raporu (ss. 35-42). İstanbul: İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları.

Doğan, A. Ekber.. 2001. Türkiye Kentlerinde Yirmi Yılın Bilançosu. Praksis, s. 2: 97-124.

Erden, Y. D., 2003, Kentsel yenileşmede bir araç olarak kentsel dönüşüm projeleri, Doktora Tezi, MSÜ., FBE., İstanbul.

Erder, C. (1971), Tarihi Çevre Kaygısı, ODTÜ Mimarlık Fakültesi Yayınları, Ankara.

Erder, C., 2018, Tarihi Çevre Algısı, YEM Yayın, İstanbul.

Erzene Ş. I.,(2013). Kentsel Dönüşüm ve Uygulanabilirliği İle İlgili Bir Yöntem Yaklaşımı, Doktora Tezi, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Es, M., 2007, Kent Üzerine Düşünceler, Okutan Yayınları, İstanbul, s: 47.

Feilden, B. M. (1982). Conservation of Historic Buildings. London: But-terworth and Co., s:10

Gehl, J. (2014). Foreword. (J. Lerner, Au.) Urban Acupuncture: Celebrating Pinpricks of Change that Enrich City Life, ss. xiii-xvi. Washington DC, USA: Island Press.

Genç, F. N. (2008). Türkiye'de Kentsel Dönüşüm: Mevzuat ve Uygulamaların Genel Görünümü. Yönetim ve Ekonomi Dergisi, 15(1), 115-130. https://dergipark.org.tr/tr/pub/yonveek/issue/13688/165663

Glass R, 1964 Introduction to London: Aspects of Change Centre for Urban Studies, London [reprinted in Glass R, 1989 Cliches of Urban Doom (Blackwell, Oxford) pp 132-158].

Gottdiener, Mark. 2001. Mekan Kuramı Üzerine Tartısma: Kentsel Praksise Doğru. Praksis. s. 2: 248-269.

Günay, Z., Koruma Planlaması, Kent Planlama, İmge Kitabevi, Ankara, 2017, s.487.

Gür, S., & Türk, S. S. (2014). 6306 Sayılı Kanunla Yeniden Ortaya Çıkan Bina Ölçeğinde Kentsel Yenileme Pratiği: Bağcılar İlçesi Örneği. 38. Dünya Şehircilik Günü Kolokyumu. İstanbul: TMMOB Şehir Plancıları Odası.

Hague, C. (2010), "Küresel Krizde Kentsel Dönüşümü Yeniden Düşünmek", D. Özdemir (der.), Kentsel Dönüşümde Politika, Mevzuat, Uygulama, Avrupa Deneyimi, İstanbul Uygulamaları (s. 98-104) içinde, İstanbul, Nobel Yayınları.

Hall, T. (1998), Urban Geography, NewYork, Routledge

Harvey, David: Sosyal Adalet ve Şehir , Çev Mehmet Moralı, İstanbul, Metis Yayınları, 2003.

Hu, Y., Lu, B., & Wu, J. (2019). Value capture in industrial land renewal under the public leasehold system: A policy comparison in China. Land Use Policy, 84, 59-69. https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2019.02.038;

Kaplan, O., (2017). 5366 Sayılı Kanun Kapsamında Yenileme Alanlarında Gerçekleştirilen Kentsel Dönüşüm Süreci Üzerine Bir Deneme, Hacettepe Hukuk Fakültesi Dergisi, 7(2), 275-304. https://dergipark.org.tr/en/pub/hacettepehdf/issue/46372/582845

Karakoç, İ.; Ulu, A. (2004). Kentsel Değişimin Kent Kimliğine Etkisi, Planlama Dergisi, 29, 59-66.

Karaman, O. (2013). Urban Renewal in Istanbul: Reconfigured Spaces, Robotic Lives. International Journal of Urban and Regional Research, 37(2), 715-733;

Kayasu, S. ve Yaşar S. S. (2003). “Kentsel Dönüşüm Üzerine Bir Değerlendirme: Kavramlar ve Gözlemler”, Kentsel Dönüşüm Sempozyumu, İstanbul, YTÜ, İstanbul, 20-64.

Keleş, R. (2003) Urban Regeneration in İstanbul. Draft paper to be presented to Priority Action Program, Regional Activity Center: 1-30.

Keleş, R. (2004), “Kentsel Dönüşümün Tüzel Altyapısı”, H.B. Tuna (Editör), Dosya: Kentsel Dönüşüm ve Katılım, Mimarist Dergisi, TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi, 4(12), 73-75

Keyder Çağlar. 1992. İstanbul’u Nasıl Satmalı. İstanbul Dergisi. s. 3: 81-85.

Kiper, P. (2004). Küreselleşme Sürecinde Kentlerimize Giren Yeni Tüketim Mekânları ve Yitirilen Kent Kimlikleri, Planlama Dergisi, 30, 14-18.

Kiper, P., 2006. Küreselleşme Sürecinde Kentlerin Tarihsel - Kültürel Değerlerinin Korunması: Türkiye - Bodrum Örneği, İstanbul: Sosyal Araştırmalar Vakfı.

Kocabaş, A. (2006). Kentsel Dönüşüm (Yenileş(tir)me) İngiltere Deneyimi ve Türkiye’deki Beklentiler. İstanbul: Literatür Yayınları.

Kuban, D. (1994). Türkiye’de Tarihi Çevre Korumanın Kültürel Boyutları, Tarihi Kentlerde Planlama/Düzenleme Sorunları. Ankara: Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Matbaası., s:75

Kuban, D., 2000. Tarihi Çevre Korumanın Mimarlık Boyutu Kuram ve Uygulama, YEM Yayınları, İstanbul.

Kurtuluş, H. ve Türkün, A., 2005. Giriş. İstanbul’da Kentsel Ayrışma. der. Hatice Kurtuluş. İstanbul: Bağlam: 9-24.

Kurtuluş, H., (2006). Kentsel dönüşüme modern kent mitinin çöküşü çerçevesinden bakmak. Planlama Dergisi, (2).7-11.

Kuyucu, T., & Ünsal, Ö. (2010). 'Urban Transformation' as State-led Property Transfer: An Analysis of Two Cases of Urban Renewal in Istanbul. Urban Studies, 47(7), 1479–1499.

Kuyucu, T.. (2014). Law, property and ambiguity: The uses and abuses of legal ambiguity in remaking Istanbul’s informal settlements. International Journal of Urban and Regional Studies, 38(2), 609–627. https://doi.org/10.1111/1468-2427.12026

Lahey Sözlesmesi: Silahlı Çatısma Halinde Kültürel Varlığın Korunması Sözlesmesi, (UNESCO, 1954) kaynak: http://teftis.kulturturizm.gov.tr/TR,14270/silahli-bir-catisma-halinde-kultur mallarininkorunmasi-.html, Erişim: 22.05.2023

Lees, 2003, Commentary, Environment and Planning A, Volume 35, pages:571-574.

Lynch, K., 1960. The Image of The City, MIT Pres, Massachusetts

McCarty, J., (2007), Partnership, Collobrative planning and Urban Regeneration, Ashgate Publishing Company, s:31-45, USA.

Monclus, F., 2003. The Barcelona Model: An Original Formula? From Reconstruction to Strategic Urban Projects, 1979-2004, Planning Perspectives, 18, 399-421.

Ng, M. K., Cook, A., ve Chui, E. W. T. (2001). The road not travelled: A sustainable urban regeneration strategy for Hong Kong. Planning Practice and Research, 16(2), 171–183.

Nuran, Z., G. ve E. Gürler, 2011, "*Conceptual challenges on Urban Transformation*", ITU A/Z, Vol 8/1.

Osmay, S., 1998. 1923'ten Bugüne Kent Merkezlerinin Dönüşümü, 75 Yılda Değişen Kent ve Mimarlık Bilanço"98, Tarih Vakfı Yurt Yayınları, İstanbul.

Özalp, S., ve Erkut, G. (2016). Kamu Yararı Perspektifinden İstanbul'da Kentsel Müdahaleler, Planlama Dergisi, TMMOB Şehir Plancıları Odası, 26(3):234–250. https://doi.org/10.14744/planlama.2016.92400

Özaydın, G., 2006. Role of Urban Projects As a Tool In Urban Integration and Disintegration, 42nd ISOCARP Congress 2006.

Özçakır, Ö. (2018), In-Between Preservatıon And Economıcs: Establıshıng Common Ground Between Socıo-Cultural And Economıc Values For The Sustaınabılıty Of Urban Herıtage Places In Turkey, Doktora Tezi, ODTÜ, Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara.

Özçakır, Ö., Bilgin Altınöz, A. G., ve Mignosa, A. (2018). Political Economy of Renewal of Heritage Places in Turkey. ODTÜ Mimarlık Fakültesi Dergisi, 35(2), 221–250. https://doi.org/10.4305/metu.jfa.2018.1.10

Özdemir, D. (2003), "Yeniden Canlandırma Projelerinde Kültür, Turizm ve Emlak Piyasaları Üzerine Kurulu Stratejilerin Başarı(sız)lık Koşullarının İncelenmesi", Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildiri Kitabı, İstanbul: TMMOB Şehir Plancıları Odası.

Özdemir, D. (2010). Kentsel Dönüşümde Politika, Mevzuat, Uygulama. Avrupa Deneyimi, İstanbul uygulamaları, Nobel Yayıncılık, s.41-324.

Özden P., P., 2008. Kentsel Yenileme: Yasal ve Yönetsel Boyut, Planlama, Uygulama, İmge Kitabevi Yayınları, Ankara.

Özden, P., P. (2006). Türkiye'de Kentsel Dönüşümün Uygulanabilirliği Üzerine Düşünceler. İstanbul Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi, 0 (35), 215-233. https://dergipark.org.tr/tr/pub/iusiyasal/issue/601/6060

Özden, P. P. (2001). Kentsel Yenileme Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Rolü Üzerine Düşünceler ve İstanbul Örneği. İ. Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi, 23-24, 255-270.

Özyaba, M., 2004. Kentsel Alanların Planlanması ve Tasarımı, Akademi Kitabevi, Trabzon.

Perouse, Jean Francoise, (2011), İstanbul'la Yüzleşme Denemeleri, Çeperler, Hareketlilik ve Kentsel Bellek, İstanbul, İletişim Yayınları.

Pulhan, G. (2009). Yeni Kültür Politikaları Açısından Kültürel Miras. Ada S. , İnce A. (Der.), Türkiye'de Kültür Politikalarına Giriş içinde (s. 129- 149). İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları.

Püsküllüoğlu, A., 1997. Arkadaş Türkçe Sözlük, Arkadaş Yayınevi, Ankara.

Roberts P, 2000. The evolution, definition and purpose of urban regeneration, Urban Regeneration a Handbook, Eds P Roberts, H Sykes Sage Publications, London.

Roberts, P., 2000, The evolution, definition and purpose of urban regeneration, In P. Roberts and H. Skyes (eds.), Urban Regeneration A Handbook, London: Sage Publications, 9-36.

Smith, N., 2002. Yeni Küresellik. Yeni Şehircilik: Küresel Kentsel Strateji Olarak Soylulaştırma, çev. İlknur Ürkün Bowe, İbrahim Gündoğdu, Planlama (2006) s.2: 13-26

Sönmez Ö., İ., (2012), Kent Planlama ve Adalet İlişkisinin Değişen İçeriği, TBB Dergisi, (98), sayfa: 283-300.

Şahin, C. (2015). Kentsel Dönüşüm Hukuku. İstanbul: Oniki Levha.

Şahin, İ., 2004. Türkiye'de Kentsel Koruma Politikalarının Gelişimine Yardımcı Bir Yöntem Denemesi, Örnekleme: İstanbul Tarihi Yarımada, Doktora Tezi, İTÜ, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

ŞAHİN, Z. (2003) İmar Planı Değişiklikleri ve İmar Hakları Aracılığıyla Yanıltıcı (pseudo) Kentsel Dönüşüm Senaryoları: Ankara Altındağ İlçesi Örneği, Kentsel Dönüşüm Sempozyumu içinde, der. P.P. Özden vd., İstanbul; 89-101.

Şanlı, T., ve Özdemir Sönmez, F. N., (2010). Gelişim Süreci Türkiye ve Ankara daki Uygulama Boyutları ve Eleştirel Yaklaşımlarıyla Kentsel Dönüşüm. Kent ve Toplum, 1(2), 63-71. https://avesis.ankara.edu.tr/yayin/9b4b100e-f997-4f52-ab3b-0749048c8a28/gelisim-sureci-turkiye-ve-ankara-daki-uygulama-boyutlari-ve-elestirel-yaklasimlariyla-kentsel-donusum

Tallon, A. (2010), Urban Regeneration in the UK, NY:Routledge.

Tarakçı, S., (2021), "Kentsel Yenileme alanlarında Arazi Değer Artışlarının Kamuya Kazandırılması İçin Yöntem Önerisi: Fikirtepe Örneği", Yayınlanmamış Doktora Tezi, Lisansüstü Eğitim Enstitüsü, İTÜ, İstanbul.

TBMM Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Kanunu Tasarısı ve Bayındırlık, İmar, ulaştırma ve Turizm ile İçişleri Komisyonları Raporları, Sıra Sayısı:911, 1/984 Sayılı Rapor.

TBMM Oturum Tutanağı, 113üncü Birleşim, 16.06.2005, Dönem 22, Yasama Yılı 3, TBMM Tutanak Dergisi, Ankara.

Tekeli, İ., 1987. "Kentsel Korumada Değişik Yaklaşımlar Üzerine Düşünceler", Tarihi Kentlerde Planlama/Düzenleme SorunlarıTürkiye 11. Dünya Şehircilik Günü Kolokyumu, Edirne.

Tekeli, İ., 1991. Bir Kentin Kimliği Üzerine Düşünceler, Kent Planlaması Konuşmaları, TMMOB Mimarlar Odası Yayınları, s. 79-89, Ankara.

Tekeli, İ., 1991. Kentleşmeye Kapital Birikim Süreçleri Açısından Bakmanın Sağladığı Açıklama Olanakları. Kent Planlaması Konuşmaları, TMMOB Mimarlar Odası Yayınları: 166-169.

Tekeli, İ., 1998. Türkiye'de Cumhuriyet Döneminde Kentsel Gelişme ve Kent Planlaması, 75 Yılda Değişen Kent ve Mimarlık Bianço'98, Tarih Vakfı Yayınları, İstanbul.

Thomas, S. (2003), A Glossary of Regeneration and Local Economic Development, Manchester, Local Economic Strategy Center.

Tiesdell, S., Oc, T. and Heath, T., 1996, Revitalizing Historic Urban Quarters, Architectural Press, Oxford.

Tunçer, M., 2013, Ankara Tarihi Kent Merkezi Yenileme alanı Koruma Planı, Niteliği ve İptaline İlişkin Gerekçeler, Ankara Araştımaları Dergisi, Aralık, 2013, 1(2), 10-34.

Turgut, S., (2012) Site Management Process and Urban Renewal in Istanbul: Historical Peninsula; The Suistanaible City VII, VOl. 2, 859-868.

Turk, Y.,A. & Mollayakuğoğlu, S., 2018, Sulukule – From Past to Present: A Jane Jacobs Walk, International Journal of Scientific and Technological Research, Vol:4, No:7, Page: 129-137.

Turok, I. (1992), "Property-led Regeneration: Panacea or Placebo?", Environment and Planning, A, 24, s. 361-379.

Turok, I., N. "Urban Regeneration: What Can Be Done & What Should be Avoided", Küçükçekmece Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildiriler Kitabı, Küçükçekmece Belediyesi Yayınları, İstanbul, 2004, ss. 57-62.

Türkün, A, 2007. Kentsel Turizmin Gelişmiş ve Azgelişmiş Ülkelerdeki Yansımaları. TMMOB İstanbul Kent Sempozyumu, 13 - 15 Eylül 2007. İstanbul.

Türkün, A. (2014). Kentsel Ayrışmanın Son Aşaması Olarak Kentsel Dönüşüm. Türkün, A. (Editör). Mülk, Mahal, İnsan: İstanbul'da Kentsel Dönüşüm. İstanbul: İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları.

Uitermark ve Duyvendak, 2007, Gentrification as a governmental strategy; social control and social cohesion in Hoogvliet, Rotterdam, Environment and Planning A, Volume 39, pages:125-141

UNESCO World Heritage Committee. (2008) Report of The Joint ICOMOS/UNESCO Expert Review Mission, Historic Areas of Istanbul (Turkey) (C 356),8-13 May 2008, Paris, (http://whc.unesco.org/en/list/356/documents, 01.06.2009).

UNESCO, 1968, Recommendation concerning the Preservation of Cultural Property Endangered by Public or Private Works (Kamusal Ya da Özell Çatışmalar Nedeni ile Tehdit Altında Bulunan Kültürel Zenginliklerin Korunmasına İlişkin Tavsiyeler), Paris, 19 November 1968, s.l47-161.

Aktaran: Şahin, İ., 2004. Türkiye'de Kentsel Koruma Politikalarının Gelişimine Yardımcı Bir Yöntem Denemesi, Örnekleme: İstanbul Tarihi Yarımada, Doktora Tezi, İTÜ, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

UNESCO, 1970, Convention on the Means of Prohibiting and Preventing the Illicit Import, Export and Transfer of Ownership of Cultural Property, Paris, 14 November 1970; Convention and Recommendations of Unesco concerning the protection of the cultural heritage, Printed in Switzerland, 1985, s.57-70. Aktaran: Şahin, İ., 2004. Türkiye'de Kentsel Koruma Politikalarının Gelişimine Yardımcı Bir Yöntem Denemesi, Örnekleme: İstanbul Tarihi Yarımada, Doktora Tezi, İTÜ, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Url-1, *50 soruda Tarlabaşı Yenileme Projesi*. http://mimdap.org/2008/05/50-soruda-tarlabathy-yenileme-projesi/ adresinden edinilmiştir. Erişim tarihi: 27.02.2023

Url-2, *Dubai'ye Türk çıkarması*, https://www.milliyet.com.tr/ekonomi/dubai-ye-turk-cikarmasi-2108207, adresinden edinilmiştir. Erişim tarihi: 27.02.2023

Url-3, Hukuk içinde iş yapmak kolay değil başlıklı haber, http://www.hurriyet.com.tr/ekonomi/27973066.asp, adresinden edinilmiştir. Erişim Tarihi: 26.03.2023.

Url-4, Fatih Belediye Başkanlığı Faaliyet Raporu, 2021 https://www.fatih.bel.tr/tr/main/read/dosyalar/?file=57bdedd706b7475d8e90faa268a6dbba.pdf adresinden edinilmiştir. Erişim Tarihi: 26.03.2023.

Url-5, Fatih Belediye Başkanlığı Faaliyet Raporu, 2012 https://www.fatih.bel.tr/tr/main/read/dosyalar/?file=57bdedd706b7475d8e90faa268a6dbba.pdf adresinden edinilmiştir. Erişim Tarihi: 26.03.2023.

Url-6, Fatih Belediye Başkanlığı Faaliyet Raporu, 2018 https://www.fatih.bel.tr/tr/main/read/dosyalar/?file=639408eb19b84beaa3357b0ba3ef913c.pdf adresinden edinilmiştir. Erişim Tarihi: 26.03.2023.

Url-7, Fener-Balat Kültür Miraslarını Koruma Derneği, https://fenerbalatimiz.wordpress.com/about/ adresinden edinilmiştir. Erişim Tarihi:26.03.2023)

Url-8, Fener Balat'ta acele kamulaştırma durduruldu, https://www.cumhuriyet.com.tr/haber/fener-balatta-acele-kamulastirma-durduruldu-43461 adresinden edinilmiştir. Erişim Tarihi:26.03.2023

Url-9, http://sulukulegunlugu.blogspot.com/2007/12/mustafa-demir-msgsde-sulukule-projesini.html adresinden edinilmiştir. Erişim Tarihi:26.03.2023

Url-10, http://sulukulegunlugu.blogspot.com/2007/11/yenileme-kurulu-sulukule-ziyareti.html adresinden edinilmiştir. Erişim Tarihi:26.03.2023

Url-11, http://sulukulegunlugu.blogspot.com/2007/11/1-kasim-2007-yenileme-kurulu-sulukulede.html adresinden edinilmiştir. Erişim Tarihi:26.03.2023

Url-12, Aman Sulukule Canım Sulukule, http://www.mimarizm.com/makale/aarti-planlama-sulukule-projesi-istanbul-icin-bir-firsattir-cunku-bu-insani-ve-romantik-bir-projedir_113461 adresinden edinilmiştir. Erişim Tarihi:26.03.2023

Uzun, C. N. (2006). Yeni yasal düzenlemeler ve kentsel dönüşüme etkileri. Planlama Dergisi, TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını, 2006 (2), 49-52. https://www.spo.org.tr/yayinlar/dergi_goster.php?kodu=63&dergi=3

Ünsal, F., & Türk, S. S. (2014). Legal And Institutional Context Of Urban Planning And Urban Renewal In Turkey: Thinking About Istanbul. D. Wagner, D. Rodriguez, N. Jamile, A. P. Zapata, G. B. Klaussner, N. G. Arredondo, . . . Z. Mohyeldin i inde, The Case of Beyoğlu, Istanbul Dimensions Of Urban Re-development (s. 15-30). Berlin: Endformat GmbH.

Ünsal, Ö, 2011, Yeniden Kurulan Kent: 2000'li Yılların İstanbul'u, İSTANBUL "YIKARAK YAPMAK", Betonart, Kış, 2011, 55-58.

Yıldırım, A., E.,2006, Güncel Bir Kent Sorunu: Kentsel Dönüşüm; Planlama Dergisi; 2006/1, 7-24.

A
KANUNLAR (TEZDE YER ALAN KISALTMALAR İLE BİRLİKTE)

Koruma Kanunu

2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu (1983, 21 Temmuz). Resmi Gazete (Sayı: 18113).

5104 Sayılı Kanun

5104 Sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu (2004, 3 Mart). Resmi Gazete (Sayı: 25400).

5226 Sayılı Kanun

5226 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ile Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun (2004, 27 Temmuz). Resmi Gazete (Sayı: 25535).

5272 Sayılı Kanun

5272 Sayılı Belediye Kanunu (2004, 24 Aralık). Resmi Gazete (Sayı: 25680). Kanunun yürürlüğe girmesi sonrasında Anayasa Mahkemesi'ne yapılan itirazlar sonrası kanunun bazı hükümleri iptal edilmiş ve yerel yönetim için bazı ilavelerle yeni bir kanun teklifi düzenlenmiştir. Düzenlenen kanun 5393 Sayılı Belediye Kanunu olarak kanunlaşmıştır. Kanunun 73. Maddesi açısından genişletilmiş ve detaylandırılmış hali 2010 yılında yürürlüğe girmiştir.

Belediye Kanunu

5393 Sayılı Belediye Kanunu (2005, 13 Temmuz). Resmi Gazete (Sayı: 25874)

Yenileme Kanunu

5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılması Kullanılması Hakkında Kanun (2005, 5 Temmuz). Resmi Gazete (Sayı: 25866).

Yenileme Kanunu Yönetmeliği

5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliği (2005, 14 Aralık). Resmi Gazete (Sayı: 26023).

5998 Sayılı Kanun

5998 Sayılı Belediye Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun (2010, 24 Haziran). Resmi Gazete (Sayı: 27621).

Afet Kanunu

6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, (2012, 15 Aralık). Resmi Gazete (Sayı: 28498).

648 Sayılı KHK

648 Sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Hükmünde Kararname, (2011, 08 Ağustos). Resmi Gazete (Sayı: 28028).

5793 Sayılı Kanun

5793 Sayılı Torba Kanun 45. Madde (2008, 24 Temmuz). Resmi Gazete (Sayı: 26959).

700 Sayılı KHK

700 Sayılı Anayasada Yapılan Değişikliklere Uyum Sağlanması Amacıyla Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun Hükmünde Kararname, (2018, 09 Temmuz). Resmi Gazete (Sayı: 30471).

B
DAVA SÜREÇLERİ VE MAHKEME KARARLARININ ÖZETİ

DAVA SÜREÇLERİ

Dava 1: Bakanlar Kurulu kararı yürürlüğe giren ile yenileme kanunu yönetmeliğinin acele kamulaştırmayı mümkün kılan madde 24'deki son fıkrasının iptaline yönelik açılan davada Danıştay 6. Dairesinin 26.03.2008 tarihli E:2006/5246, K:2008/1995 sayılı kararı ile yönetmeliğin ilgili fıkrası iptal edilmiş, acele kamulaştırma açısından davanın reddine karar verilmiştir. Bu davada alınan karara yapılan itirazlar sonrasında Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulunun 11/10/2012 tarihli ve E.: 2008/1791, K.: 2012/1531 sayılı Kararı ile yönetmeliğin ilgili fıkrasının iptali kesinleşmiş, acele kamulaştırma kararı için ise bozulmuştur. Bozma kararı üzerine tekrar görülen davada Danıştay Altıncı Dairesinin 12.11.2015 tarihli, E: 2015/4900, K: 2015/6663 sayılı kararı ile acele kamulaştırma kararı iptal edilmiş ve bu karar Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulunun 16.03.2016 tarihli E:2016/1105, K:2016/887 sayılı kararı ile kesinleşmiştir.

Karar 1: Danıştay 6. Dairesinin 26.03.2008 tarih E:2006/5246, K:2008/1995 sayılı Kararı

Karar 2: Danıştay İDDK'nın 11/10/2012 tarih E:2008/1791, K: 2012/1531 sayılı Kararı

Karar 3: Danıştay 6. Dairesinin 12.11.2015 tarih E:2015/4900, K:2015/6663 sayılı Kararı

Karar 4: Danıştay İDDK'nın 16.03.2016 tarih E:2016/1105, K:2016/887 sayılı Kararı

Dava 2: MO odası tarafından Yenileme Projesinin iptaline yönelik İstanbul 3. İdare Mahkemesinde açılan davada 16.06.2010 tarihli E:2008/1606 K:2010/981 sayılı karar ile davanın reddine karar verilmiş, MO'nun Danıştay'a itirazı üzerine Danıştay 14. Dairesi'nin 16.04.2015 gün, 2013/5750 Esas ve 2015/3121 Karar sayılı kararı ile davanın reddine kararının bozulmasına karar verilmiş, İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nin 13.10.2017 gün, 2016/559 Esas ve K:2017/2272 sayılı

kararı ile "*projelerin onaylandığı tarihte alana ilişkin Koruma Amaçlı İmar Planları bulunmamakla birlikte, 21.05.2009 tarihinde, 1/5.000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planının, 21.12.2010 tarihinde de 1/1.000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planının onaylandığı, İstanbul 10. İdare Mahkemesi'nin 12.04.2017 tarih ve E:2015/1869, K:2017/804 sayılı kararıyla anılan planların iptaline karar verildiği anlaşılmakla, yenileme alanına ilişkin avan projelerin onaylanmasına ilişkin dava konusu işlemin ve eki projelerin şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına, kamu yararına ve hukuka aykırı olduğu sonucuna ulaşılmaktadır…*" gerekçesi ile 2007 yılında onaylanan projeler iptal edilmiş, bu karar Danıştay 14. Dairesinin 05.04.2018 tarih E:2018/84 ve K:2018/2364 sayılı kararı ile kesinleşmiştir.

Karar 11: İstanbul 3. İdare Mahkemesinin 16.06.2010 tarih E:2008/1606, K:2010/981 sayılı Kararı

Karar 12: Danıştay 14. Dairesi'nin 16.04.2015 tarih E:2013/5750, K:2015/3121 sayılı Kararı.

Karar 13: İstanbul 3. İdare Mahkemesinin 13.10.2017 tarih E:2016/559, K:2017/2272 sayılı Kararı

Karar 14: Danıştay 14. Dairesinin 05.04.2018 tarih E:2018/84, K:2018/2364 sayılı Kararı

Dava 3: Danıştay 6. Daire Başkanlığında 2007/1115 Esas sayı ile Şubat 2007 tarihinde açılan Sulukule Roman Kültürü Geliştirme ve Yaşatma Derneği ve mülk sahipleri tarafından açılan davada Sulukule Yenileme Projesine yönelik 13.12.2006 tarih ve 26375 sayılı Resmî Gazete'de yayınlanan 19.10.2006 tarih ve 2006/11296 tarihli Bakanlar Kurulu acele kamulaştırma kararının, bu kararın dayanağı olarak Fatih Belediye Başkanlığınca alınmış kamu yararı ve kamulaştırma kararı varsa bu kararın ve 5366 sayılı kanuna dayalı olarak 14.12.2005 tarih ve 26023 sayılı Resmî Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliği'nin, acele kamulaştırma yapılabileceğine ilişkin 24. maddesinin son fıkrasının hukuka ve yasaya aykırı olması nedeniyle iptal edimesi talep edimiştir. Danıştay 6. Dairesinin K:2009/720 sayılı 28.01.2009 tarihli kararında Sulukule Roman Kültürü Geliştirme ve Yaşatma Derneği, Mehmet Asım Hallaç, Gülsüm Bitirmiş ve Hasan

Yüceturanlı açısından davanın ehliyet yönünden reddine, diğer davacılar açısından, 19.10.2006 günlü, 2006/1296 sayılı Bakanlar Kurulu kararına yönelik davanın reddine, davanın kamulaştırma ve kamu yararı kararına yönelik olarak **incelenmeksizin reddine** oybirliğiyle, Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliği'nin 24. maddesinin son fıkrasının iptaline oyçokluğuyla karar verilmiştir. Davalı İdareler olan Başbakanlık, İçişleri Bakanlığı ve Fatih Belediyesinin iptal kararının bozulmasına yönelik talebi doğrultusunda İdari Dava Daireleri Kurulunda Ekim 2009 tarihinde görülen davada E:2009/2507 K:2013/763 sayılı 04.03.2013 tarihli kararında Danıştay Altıncı Dairesince verilen kararın iptale ilişkin kısmının usul ve hukuka uygun bulunduğu, davalı idarelerin dilekçede ileri sürülen temyiz nedenlerinin kararın bozulmasını gerektirecek nitelikte olmadığı anlaşıldığından, temyiz isteminin reddine, Danıştay Altıncı Dairesinin 28/01/2009 günlü, E:2007/1115, K:2009/720 sayılı kararının temyize konu kısmının onanarak kesinleşmesine karar verilmiştir. Ayrıca Danıştay Dosya Sorgulama web sitesinde (http://vatandas.uyap.gov.tr/danistay/portal_baslangic.uyap?param=user) yapılan sorguda söz konusu dava için karar aşamasında bilgisinin yer aldığı görülmüştür. (Erişim Tarihi: 18.12.2022)

Karar 5: Danıştay 6. Dairesinin 28.01.2009 tarih E:2007/1115, K:2009/720 sayılı Kararı.

Karar 6: Danıştay İDDK'nın 04.03.2013 tarih E:2009/2507, K:2013/763 sayılı Kararı

Dava 4: ŞPO İstanbul Şubesi tarafından İstanbul Yenileme Alanları Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun, Tarihi Yarımada, Fatih İlçesi, Neslişah Sultan Mahalleri (Sulukule) Yenileme Avan Projesini onaylayan 02.11.2007 tarih ve 20 no.lu kararının ve eki avan projenin yürütmesinin durdurulması ve iptali istemi ile İstanbul 4. İdare Mahkemesinde E:2008/467 sayılı Ocak 2008 tarihinde açılan dava.

Karar 15: İstanbul BİM'in 21.04.2009 tarih E:2009/5172, K:2009/5471 sayılı Kararı

Karar 16: İstanbul 4. İdare Mahkemesi'nin 02.06.2009 gün ve E:2009/758 sayılı Yürütme Durdurmanın Reddine Kararı

Karar 17: İstanbul 4. İdare Mahkemesinin 26.04.2012 tarih E:2009/758, K:2012/783 sayılı Kararı

Dava 5: MO İstanbul Büyükkent Şubesi tarafından İstanbul Yenileme Alanları Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun, Tarihi Yarımada, Fatih İlçesi, Neslişah Sultan Mahalleri (Sulukule) Yenileme Avan Projesini onaylayan 02.11.2007 tarih ve 20 no.lu kararının ve eki avan projenin yürütmesinin durdurulması ve iptali istemi ile anılan idari işlemin dayanağı olan 5366 sayılı yasanın Anayasa'nın 5, 35, 46 ve 63'üncü maddelerine aykırılığı itirazı istemi ile İstanbul 5. İdare Mahkemesinde E:2008/1990 sayılı Şubat 2008 tarihinde açılan dava.

Karar 15: İstanbul BİM'in 21.04.2009 tarih E:2009/5172, K:2009/5471 sayılı Kararı

Karar 16: İstanbul 4. İdare Mahkemesi'nin 02.06.2009 gün ve E:2009/758 sayılı Yürütme Durdurmanın Reddine Kararı

Karar 17: İstanbul 4. İdare Mahkemesinin 26.04.2012 tarih E:2009/758, K:2012/783 sayılı Kararı

Dava 6: Sulukule Roman Kültürünü Geliştirme ve Dayanışma Derneği ve mülk sahipleri tarafından İstanbul Yenileme Alanları Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun, Tarihi Yarımada, Fatih İlçesi, Neslişah Sultan Mahalleri (Sulukule) Yenileme Avan Projesini onaylayan 02.11.2007 tarih ve 20 no.lu kararının ve eki avan projenin yürütmesinin durdurulması ve iptali istemi ile İstanbul 10. İdare Mahkemesinde E:2008/44 sayılı Mart 2008 tarihinde açılan dava. 2009 yılı Mart ayında İstanbul 5. İdare Mahkemesinin E. 2008/1990 sayılı kararı ile "*İstanbul 4. İdare Mahkemesi'nin E:2008/467, İstanbul 10. İdare Mahkemesi'nin E:2008/44 sayılı davalarla bağlantı olduğunu...*" belirterek dosyayı İstanbul Bölge İdare Mahkemesi'ne gönderme kararı vermiş, İstanbul 5. İdare Mahkemesi 08.05.2009 gün, E:2008/1990 ve K: 2009/829 sayılı kararı ile İstanbul Bölge İdare Mahkemesi'nin 21.04.2009 gün ve E:2009/5172 E. ve K:2009/5471 sayılı kararı uyarınca bağlantı nedeniyle İstanbul 4. İdare Mahkemesine gönderilmesine karar vermiş, odalar ile dernek ve mülk sahiplerinin açmış olduğu üç dava birleştirilerek tek bir dava halinde İstanbul 4. İdare Mahkemesinde görülmeye başlamıştır.

Karar 15: İstanbul BİM'in 21.04.2009 tarih E:2009/5172, K:2009/5471 sayılı Kararı

Karar 16: İstanbul 4. İdare Mahkemesi'nin 02.06.2009 gün ve E:2009/758 sayılı Yürütme Durdurmanın Reddine Kararı

Karar 17: İstanbul 4. İdare Mahkemesinin 26.04.2012 tarih E:2009/758, K:2012/783 sayılı Kararı

Dava 7: İstanbul 4. İdare Mahkemesinin 26.04.2012 gün, E: 2009/758 ve K:2012/783 sayılı kararı ile yenileme projesinin iptal edilmesi üzerine dava süreci Danıştayda devam etmiştir.. Danıştay 14. Dairesi'nin 26.02.2015 gün, E:2014/2299 E. ve K:2015/1443 K. sayılı kararı ile İstanbul 4. İdare Mahkemesi'nin 26.04.2012 gün, E:2009/758 ve K:2012/783 sayılı kararı ile yenileme projesinin iptali kararı kesinleşmiştir.

Karar 17: İstanbul 4. İdare Mahkemesinin 26.04.2012 tarih E:2009/758, K:2012/783 sayılı Kararı

Karar 18: Danıştay 14. Dairesi'nin 26.02.2015 tarih E:2014/2299, K:2015/1443 sayılı Kararı

Dava 8: İstanbul 9. İdare Mahkemesinin E:2012/1863 sayı ile Hatice Sultan ve Neslişah Mahallesi (Sulukule) ile ilgili olarak avan projelerin uygun bulunmasına ilişkin T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı İstanbul 2 Numaralı Yenileme Alanları Bölge Kurulunun 27.07.2012 gün ve 51 sayılı kararı ile anılan kararın 'kabulüne' ilişkin Fatih Belediye Meclisinin 06-08-10 Ağustos 2012 tarih ve 2012/60 sayılı işlemlerinin yürütmesinin durdurulması ve iptali istemi ile; anılan idari işlemin dayanağı olan 5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanunun Anayasanın 5,35,46, ve 63 üncü maddelerine aykırılığı istemi ile Ekim 2012 tarihinde açılan davada mahkemenin 13.07.2018 tarih E: 2017/1818 ve K: 2018/1336 sayılı kararı ile yenileme projesi ve meclis kararının iptaline karar verilmiş, karar Danştayın 07.05.2019 tarih E:2019/2318 ve K.2019/3738 sayılı kararı ile kesinleşmiştir.

Karar 19: İstanbul 9. İdare Mahkemesinin 13.07.2018 tarih E: 2017/1818, K: 2018/1336 sayılı Kararı

Karar 20: Danştay 6. Dairesinin 07.05.2019 tarih E:2019/2318, K.2019/3738 sayılı Kararı

Dava 9: İstanbul 9. İdare Mahkemesinde dava konusu alana ait 14.12.2011 tarihli ve 2805 sayılı meclis kararıyla onaylanan Fatih Tarihi Yarımada 1/5000 ölçekli KANİP'nın iptali istemiyle Şubat 2012 tarihinde ŞPO tarafından açılan davada

mahkemenin 13.07.2018 tarih, E:2018/553 ve K:2018/1335 sayılı kararı ile iptal edilmiştir. Bu karar sonrasında Danıştay sürecine ilişkin bir veriye rastlanmamıştır.

Dava 10: Plato Meslek Yüksekokulu tarafından Kasım 2012 tarihinde Danıştay 6. Dairesinde E:2012/6974 sayı ile açılan davada bölge için verilmiş olan ve ancak savaş ve seferberlik halinde getirilecek olan acele kamulaştırmayı 30.05.2013 tarihli kararı yürütme durdurma kararı verilmiş ve Nisan 2014 tarihinde iptal edilmiştir. Bu karar Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulunun E:2016/4996, K:2018/1551 sayılı 05.04.2018 tarihli kararı ile kesinleşmiştir. (http://vatandas.uyap.gov.tr/danistay/portal_baslangic.uyap?param=user, Erişim Tarihi: 20.12.2022)

Karar 7: Danıştay 6. Dairesinin 30.05.2013 tarih E:2012/6974 sayılı Yürütme Durdurma Kararı

Karar 8: Danıştay 6. Dairesinin 30.04.2014 tarih E:2012/6974 sayılı Kararı

Dava 11: FEBAYDER ve mülk sahipleri tarafından Nisan 2013 tarihinde Danıştay 6. Dairesinde E:2013/2182 sayı ile acele kamulaştırma ve kamu yararı kararının yürütmesinin durdurulması ve iptali için açılan davada bölge için verilmiş olan ve ancak savaş ve seferberlik halinde getirilecek olan acele kamulaştırmaya 16.12.2013 tarihli kararı yürütme durdurma kararı vermiş ve Haziran 2015 tarihinde FEBAYDER'in davada dava açma ehliyetinin bulunmadığına ve acele kamulaştırma ile kamu yararı kararının iptaline karar verilmiştir. Aynı karar Dava 10'nun sürecinde kesinleştiği için ayrıca kesinleşme kararı alınmamıştır. (http://vatandas.uyap.gov.tr/danistay/portal_baslangic.uyap?param=user, Erişim Tarihi: 24.12.2022)

Karar 9: Danıştay 6. Dairesinin 16.12.2013 tarih E:2013/2182 sayılı Yürütme Durdurma Kararı

Karar 10: Danıştay 6. Dairesinin 29.06.2015 tarih E:2013/2182 sayılı Kararı

Dava 12: Bir grup mülk sahibi tarafından açılan dava

Karar 21: İstanbul 5. İdare Mahkemesinin 07.05.2012 tarih E:2010/465, K: 2012/1504 sayılı Kararı

Karar 22: Danıştay 14. Dairesinin 10.07.2013 tarih E:2013/5751 sayılı Kararı

Karar 23: Danıştay 14. Dairesinin 02.04.2015 tarih E:2013/5751, K:2015/2602 sayılı Kararı

Karar 24: Danıştay 14. Dairesinin 13.04.2017 tarih E:2015/9636, K:2017/2308 sayılı Kararı

Karar 25: İstanbul 5. İdare Mahkemesiniin 27.04.2018 tarih E:2017/1167, K:2018/851 sayılı Kararı

Dava 13: MO tarafından açılan dava

Karar 21: İstanbul 5. İdare Mahkemesinin 07.05.2012 tarih E:2010/465, K: 2012/1504 sayılı Kararı

Karar 26: İstanbul 1. İdare Mahkemesinin 24.02.2012 tarih E:2010/453, K:2012/288 sayılı Kararı

Karar 27: İstanbul 3. İdare Mahkemesinin 21.01.2013 tarih E:2010/427, K:2013/172 sayılı Kararı

Karar 28: Danıştay 14. Dairesinin 10.07.2013 tarih E:2013/5929 sayılı Kararı

Karar 29: Danıştay 14. Dairesinin 03.12.2013 tarih E:2013/5929 sayılı Kararı

Karar 30: Danıştay 14. Dairesinin 02.04.2015 tarih K:2015/2601 sayılı Kararı

Karar 31: İstanbul 3. İdare Mahkemesinin 27.05.2019 tarih E:2016/499, K:2019/1398 sayılı Kararı

Karar 32: Danıştay 6. Dairesinin 13.02.2020 tarih E:2019/19002, K:2020/1661 sayılı Kararı

Karar 33: İstanbul 3. İdare Mahkemesinin 30.11.2021 tarih K:2021/1784 ve 2021/1785 sayılı Kararı

Dava 14: FEBAYDER ve bir grup mülk sahibi tarafından açılan davalar

Karar 21: İstanbul 5. İdare Mahkemesinin 07.05.2012 tarih E:2010/465, K: 2012/1504 sayılı Kararı

Karar 26: İstanbul 1. İdare Mahkemesinin 24.02.2012 tarih E:2010/453, K:2012/288 sayılı Kararı

Karar 27: İstanbul 3. İdare Mahkemesinin 21.01.2013 tarih E:2010/427, K:2013/172 sayılı Kararı

Karar 28: Danıştay 14. Dairesinin 10.07.2013 tarih E:2013/5929 sayılı Kararı

Karar 29: Danıştay 14. Dairesinin 03.12.2013 tarih E:2013/5929 sayılı Kararı

Karar 30: Danıştay 14. Dairesinin 02.04.2015 tarih K:2015/2601 sayılı Kararı

Karar 31: İstanbul 3. İdare Mahkemesinin 27.05.2019 tarih E:2016/499, K:2019/1398 sayılı Kararı

Karar 32: Danıştay 6. Dairesinin 13.02.2020 tarih E:2019/19002, K:2020/1661 sayılı Kararı

Karar 33: İstanbul 3. İdare Mahkemesinin 30.11.2021 tarih K:2021/1784 ve 2021/1785 sayılı Kararı

Dava 15: İmar Planlarına açılan davalar

Karar 34: İstanbul 9. İdare Mahkemesinin 13.07.2018 tarih E:2018/553, K:2018/1335 sayılı Kararı

Karar 35: İstanbul 1. İdare Mahkemesinin 11.02.2014 tarih E:2012/668, K:2014/179 sayılı Kararı

Karar 36: İstanbul 9. İdare Mahkemesinin 28.01.2015 tarih E:2013/48, K:2015/131 sayılı Kararı

Karar 37: Danıştay 6. Dairesinin 21.12.2015 tarih E:2014/4759, K:2015/7678 sayılı Kararı

Karar 38: Danıştay 6. Dairesinin 21.12.2015 tarih E:2015/4997, K:2015/7680 sayılı Kararı

Karar 39: İstanbul 1. İdare Mahkemesinin 30.05.2017 tarih E: 2017/645, K: 2017/906 sayılı Kararı

Karar 40: İstanbul 9. İdare Mahkemesinin 24.11.2017 tarih E: 2017/1240, K: 2017/2262 sayılı Kararı

Karar 41: Danıştay 6. Dairesinin 26.03.2018 tarih E:2017/8110, K:2018/2622 sayılı Kararı

TEZDEN ÜRETİLMİŞ YAYINLAR

Konferans Bildirileri

1. Avcıoğlu, S. ve İslam, T. (2022). Yargı Kararlarının İstanbul'daki 5366 Sayılı Yasa Kapsamında Yürütülen Yenileme Projelerinin Uygulama Süreçleri Üzerindeki Etkileri: Fener-Balat, Sulukule ve Tarlabaşı Yenileme Projelerinin İncelenmesi, III. International Urban Research Congress (UKASS-2022), Aksaray. https://tr.iksadkongre.com/_files/ugd/d0a9b7_b2245076768a40869fbecc4b64319979.pdf, s:525-526.