

T.C
İSTANBUL ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
SİYASET BİLİMİ VE KAMU YÖNETİMİ ANABİLİM DALI

YÜKSEK LİSANS TEZİ

KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARINDA
YÖNTEM OLARAK KAMULAŞTIRMA VE
ACELE KAMULAŞTIRMA UYGULAMALARINA
ELEŞTİREL BİR BAKIŞ: İSTANBUL SULUKULE
VE TARLABAŞI ÖRNEĞİ

YASEMİN TUĞÇE SOYARAT
2501100632

DANIŞMAN
DOÇ. DR. PELİN PINAR GİRİTLİOĞLU

İSTANBUL, 2017



T.C.
İSTANBUL ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ

YÜKSEK LİSANS
TEZ ONAYI



ÖĞRENCİNİN;

Adı ve Soyadı : YASEMİN TUĞÇE SOYARAT Numarası : 2501100632

Anabilim Dalı /
Anasanat Dalı / Programı : SIYASET BİLİMİ VE KAMU
YÖNETİMİ Danışmanı : DOÇ. DR. PELİN PINAR GİRİTLİOĞLU
ÖZDEN

Tez Savunma Tarihi : 05.01.2018 Saati : 14:00

Tez Başlığı : " KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARINDA YÖNTEM OLARAK KAMULAŞTIRMA VE ACELE
KAMULAŞTIRMA UYGULAMALARINA ELEŞTİREL BİR BAKIŞ: İSTANBUL SULUKULE VE
TARLABAŞI ÖRNEĞİ "

TEZ SAVUNMA SINAVI, İÜ Lisansüstü Eğitim-Öğretim Yönetmeliği'nin 36. Maddesi uyarınca yapılmış,
sorulan sorulara alınan cevaplar sonunda adayın tezinin KABULÜNE OYBİRLİĞİ / OYÇOKLUĞUYLA karar verilmiştir.

JÜRİ ÜYESİ	İMZA	KANAATİ (KABUL / RED / DÜZELTME)
1- DOÇ. DR. PELİN PINAR GİRİTLİOĞLU ÖZDEN		Kabul
2-DOÇ. DR. SEVİM BUDAK		Kabul
3-DOÇ. DR. DİLEK DARBY		KABUL

YEDEK JÜRİ ÜYESİ	İMZA	KANAATİ (KABUL / RED / DÜZELTME)
1- DOÇ DR. SİRMA TURGUT		
2- YRD. DOÇ. DR. EYLEM ÖZDEMİR		

ÖZ

KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARINDA YÖNTEM OLARAK KAMULAŞTIRMA VE ACELE KAMULAŞTIRMA UYGULAMALARINA ELEŞTİREL BİR BAKIŞ: İSTANBUL SULUKULE VE TARLABAŞI ÖRNEĞİ

YASEMİN TUĞÇE SOYARAT

Çeşitli sebeplerle yenilenmeye ihtiyaç duyan kentsel alanları, köhnemiş hallerinden kurtarmak için projeler gerçekleştirilmekte ve bu projeler çoğunlukla kaynak ve bilgi kısıtlılığı gibi sebeplerle kamu sektörü tarafından yürütülmektedir. Kentlerin yenilenmesi yalnız kentin kötü görüntüsünün düzeltilmesi ile değil aynı zamanda o kentte yaşayanların yaşam kalitesinin artırılması ve bunun kentin özünü kaybetmeden gerçekleştirilmesi ile mümkündür. Türkiye’de ise insan ögesi ikinci plana atılarak, kar amaçlı projeler ön plana çıkmıştır. Dolayısıyla projelerin uygulanması sırasında başvurulan yöntemler de bu bakış açısının bir yansıması olmuştur. Son dönemlerde çoğu uygulamada işlemlerin çabuklaştırılması için sıkça başvurulan yöntem olan acele kamulaştırma da bu kapsamdadır. Projelerin kamu yararı amacı taşımadığı ve acil durumlarda başvurulabilecek acele kamulaştırma yöntemini amacı dışında kullandığı, bu yöntemle uygulanan projelerin kentte ve kent sakinlerinin yaşamında iyileşme sağlamak yerine süreci hızlandırarak ve panik ortamı yaratarak kişilerin hayatını daha da zorlaştırdığı, son yıllarda verilen yargı kararlarının da bunu kabul ettiği düşünülmektedir. Bu çalışmada amaç dönüşümler gerçekleştirilirken hem projelerin, hem de projelerin uygulanması sırasında izlenen acele kamulaştırma yönteminin kanunlara uygunluğunun ve kamu yararına hizmet edip etmediğinin araştırılmasıdır. Bu doğrultuda Sulukule ve Tarlabası Kentsel Yenileme Projeleri incelenmiş, sakinler ile gerçekleştirilen görüşmelerle proje başından itibaren bölge sakinlerinin yaşamış olduğu süreç ve uygulanan yöntemlerin bölgedeki mülk ve sosyal yapısında meydana getirdiği değişim irdelenmiştir.

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

ABSTRACT

A CRITICAL OVERVIEW OF EXPROPRIATION AND URGENT EXPROPRIATION PROCEDURES IN URBAN TRANSFORMATION PROJECTS: İSTANBUL SULUKULE AND TARLABAŞI EXAMPLES YASEMİN TUĞÇE SOYARAT

Projects are being carried out to transform urban areas that need to be renovated for various reasons and these projects are often carried out by the public sector because of resource and information constraints. The transformation of the cities is possible not only by correcting the imperfect image of the city, but also by increasing the quality of life of the people living in it and this can only be achieved without losing the city's originality and the culture. In Turkey, the human element is thrown into the second plan and for-profit projects come to the fore. Therefore, the methods applied during the implementation of the projects are also a reflection of this point of view. Urgent expropriation, which is a frequently resorted method for expediting procedures in most projects in recent years, is also within this scope. It is believed that projects do not aim public benefit and urgent expropriation method is used out of its purpose. It is also believed that the projects applied by this method make the lives of the people more difficult by accelerating the process and creating a panic environment instead of improving the lives of the city and urban residents. The purpose of this study is to investigate whether both the urgent expropriation method followed during the implementation and the projects themselves are in compliance with the laws and serves the public interest while the transformations are being carried out. Due to the above-mentioned reasons, Sulukule and Tarlabaşı Urban Transformation Projects were examined. Also, the processes that the residents of the region have experienced since the beginning of the project and the changes on the property and social structure of the region, emanated from the methods applied is discussed through the interviews with the residents.

Key Words: Expropriation, Urgent Expropriation, Urban Renewal, Public Interest, Right of Property,

ÖNSÖZ

Türkiye’de kentsel dönüşüm projeleri çeşitli sebeplerle uygulamaya konulurken, bu projelerin uygulanması sırasında ve özellikle 2000’li yıllar sonrasında acele kamulaştırma yöntemine başvurulmasında dikkat çeken bir artış görülmektedir. Bu yöntem ile uygulamaya geçirilen projeler incelendiğinde ise medyada da sıklıkla yer aldığı üzere, çoğunlukla halkın katılımından uzak ve bu nedenle de halkın mağduriyetine sebep olan projeler olduğu görülmektedir. Acele kamulaştırma kararlarının hukukiliği ve kamu yararını temel almasının önem arz etmesi bu tezin yazımında öne çıkan gerekçelerden olmuştur. Bu kapsamda konu ile ilgili yargı kararları incelenmiş, Sulukule ve Tarlabası semtlerinin sakinleriyle görüşmeler gerçekleştirilmiştir.

Bu tezi yazarken her defasında beni motive eden ve bana destek olan aileme, bıkmadan yönlendiren değerli danışman hocam Doç. Dr. Pelin Pınar Giritlioğlu’na teşekkürlerimi sunarım.

İÇİNDEKİLER

ÖZ	iii
ABSTRACT	iv
ÖNSÖZ	v
İÇİNDEKİLER	vi
ŞEKİLLER LİSTESİ	ix
TABLOLAR LİSTESİ	x
FOTOĞRAFLAR LİSTESİ	xi
EKLER LİSTESİ	xii
KISALTMALAR	xiii
GİRİŞ	1
ARAŞTIRMA KONUSU	5
ÇALIŞMA ALANININ SEÇİMİ	5
ARAŞTIRMA YÖNTEMİ	6

BİRİNCİ BÖLÜM

KAMU YARARI VE MÜLKİYET HAKKI

1.1. KAMU YARARINA KAVRAMSAL YAKLAŞIM	9
1.1.1. KAMU YARARI KAVRAMI	9
1.1.2. FARKLI YAKLAŞIMLARDA KAMU YARARI KAVRAMI	11
1.1.3. KAMU YARARINI TOPLUM YARARINDAN AYIRAN UNSURLAR VE ORTAK İYİLİK KAVRAMI	15
1.1.4. TÜRK HUKUKU VE ANAYASA MAHKEMESİ KARARLARINA GÖRE KAMU YARARI KAVRAMI	18
1.2. MÜLKİYET HAKKI	24

İKİNCİ BÖLÜM

KENTSEL DÖNÜŞÜM

2.1. KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMI	30
------------------------------------	----

2.2. KENTSEL DÖNÜŞÜM MEVZUATI.....	36
2.3. KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMINA KENTSEL HAKLAR PERSPEKTİFİNDEN BAKIŞ	43
2.4. KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMINA KAMU YARARI PERSPEKTİFİNDEN BAKIŞ	48

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARINDA (ACELE)

KAMULAŞTIRMA: KENTSEL HAKLAR ÜZERİNDEN BİR OKUMA

3.1. KAMULAŞTIRMA	53
3.2. ACELE KAMULAŞTIRMA	57
3.3. ACELE KAMULAŞTIRMA KAVRAMINA KENTSEL HAKLAR PERSPEKTİFİNDEN BAKIŞ	62
3.4. KAMULAŞTIRMA VE ACELE KAMULAŞTIRMA İLE İLGİLİ ANAYASA MAHKEMESİ VE DANIŞTAY KARARLARI.....	67

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

İSTANBUL DÖNÜŞÜM ALANLARINDA ACELE KAMULAŞTIRMA

UYGULAMALARINA KAMU YARARI PERSPEKTİFİNDEN BAKIŞ:

SULUKULE VE TARLABAŞI ÖRNEĞİ

4.1. KENTSEL DÖNÜŞÜM MEVZUATI VE ACELE KAMULAŞTIRMA	78
4.1.1. 5366 SAYILI YIPRANAN TARİHİ VE KÜLTÜREL TAŞINMAZ VARLIKLARIN YENİLENEREK KORUNMASI VE YAŞATILARAK KULLANILMASI HAKKINDA KANUN VE ACELE KAMULAŞTIRMA.....	78
4.2. ACELE KAMULAŞTIRMA UYGULAMALARINA KAMU YARARI KAVRAMI PERSPEKTİFİNDEN BAKIŞ	79
4.2.1. İSTANBUL SULUKULE ÖRNEĞİ	79
4.2.1.1. SULUKULE TARİHÇESİ	79
4.2.1.2. SULUKULE KENTSEL YENİLEME SÜRECİ	82
4.2.1.3. SULUKULE ACELE KAMULAŞTIRMA SÜRECİ	93

4.2.1.4.	BAŞKA BİR SULUKULE MÜMKÜN MÜYDÜ?	97
4.2.2.	İSTANBUL TARLABAŞI ÖRNEĞİ	102
4.2.2.1.	TARLABAŞI SEMT KONUMU VE TARİHÇESİ.....	102
4.2.2.2.	TARLABAŞI KENTSEL YENİLEME SÜRECİ	108
4.2.2.3.	TARLABAŞI ACELE KAMULAŞTIRMA - KAMULAŞTIRMA SÜRECİ	115

BEŞİNCİ BÖLÜM

KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANLARINDA ACELE KAMULAŞTIRMA UYGULAMALARINA KAMU YARARI PERSPEKTİFİNDEN ELEŞTİREL BİR BAKIŞ: SULUKULE VE TARLABAŞI ÖRNEKLERİ ALAN ARAŞTIRMASI

5.1.	MÜLAKAT METODOLOJİSİ	121
5.2.	SULUKULE GÖRÜŞMELERİ	125
5.3.	TARLABAŞI GÖRÜŞMELERİ	140
SONUÇ.....		152
KAYNAKÇA		160
EKLER.....		189

ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 1: Alternatif Sulukule Projesi 99



TABLÖLAR LİSTESİ

Tablo 1: Sulukule ve Tarlabası'nda Gerçekleştirilen Mülakatlarda Bölgelere Göre Kişilerin Dağılımı	121
---	-----



FOTOĞRAFLAR LİSTESİ

Fotoğraf 1: Sulukule'nin İstanbul İçindeki Konumu	81
Fotoğraf 2: Kentsel Yenileme Öncesi Sulukule	84
Fotoğraf 3: Kentsel Yenileme sonrası Sulukule görünümü.....	87
Fotoğraf 4: Tarlabası'nın İstanbul İçindeki Konumu	102
Fotoğraf 5: Tarlabası Bulvarı Yol Çalışması-1986.....	104
Fotoğraf 6: Tarlabası Kentsel Yenileme Öncesi.....	108
Fotoğraf 7: Tarlabası 1. Etap Yenileme Alanı.....	109
Fotoğraf 8: Tarlabası 360 Projesi Alan Tasarımı.....	109
Fotoğraf 9: Tarlabası Kentsel Yenileme Mevcut Durumu	120

EKLER LİSTESİ

EK 1: Sulukule'nin için alınan Yenileme Alanı İlan Kararı	189
EK 2: Sulukule için alınan Acele Kamulaştırma Kararı	190
EK 3: Sulukule'de mülk sahibi İ. G'nin mülkü kıymet takdir komisyon raporu	192
EK 4: Sulukule'de verilecek yeni dairelere ilişkin metrekarelere göre konut satış bedelleri.....	193
EK 5: Tarlabası için alınan Yenileme Alanı İlan Kararı	194
EK 6: Tarlabası için alınan Acele Kamulaştırma Kararı.....	195



KISALTMALAR

AİHM:	Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi
AYM:	Anayasa Mahkemesi
BK:	Bakanlar Kurulu
BİB:	Bayındırlık ve İskan Bakanlığı
BOTAŞ:	Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş.
C. :	Cilt
EPDK:	Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu
HES:	Hidroelektrik Santral
TMMOB:	Türkiye Mühendis ve Mimar Odaları Birliği
TOKİ:	Toplu Konut İdaresi
RG:	Resmi Gazete
S. :	Sayı
s. :	Sayfa
SBF:	Sosyal Bilimler Fakültesi
TBMM:	Türkiye Büyük Millet Meclisi
TOKİ:	Başbakanlık Toplu Konut İdaresi
BB:	Bireysel Başvuru

GİRİŞ

Kentsel Dönüşüm olgusu ülkemizde Amerika ve Avrupa'ya göre oldukça yeni bir konu olmakla birlikte son zamanlarda ülke gündemini en çok meşgul eden konulardan biri olmaktadır. Uzun zamandır özellikle İstanbul'da ve çeşitli ekonomik ve sosyal sorunlara neden olan gecekondulaşmanın hayli yüksek olduğu ülkemizde dönüşüm çözülmesi gereken bir sorun olarak karşımızda durmaktadır.

Kavram dünya pratiğinde, 'bir kentsel alanın belirli bir zaman hedefi içerisinde yeniden geliştirilmesi yönünde iş olanakları yaratmak, altyapı koşullarını iyileştirmek veya oluşturmak ve bu durumu, bölgede çevresel yenilemeyi sağlayarak desteklemek veya gerçekleştirmek' gibi eylemleri kapsayan özelleşmiş bir anlam kazanmıştır (Çırak, Yörür, 2006: 79). Fakat ülkemizde kentsel dönüşüm kavramı yıllardır mevcut plansız yapılaşmanın, yanlış gelişen kentlerin veya da planlı yapılansa da zaman içerisinde çoğu yönden yetersiz hale gelmiş bir kentsel mekânın yalnız fiziki dönüşümünü içeren, sosyal açıdan ise yeterli dönüşümü sağlayamayan bir kavram olarak görünmektedir.

Birçok ülkede olduğu gibi Türkiye'de de, özellikle 1980 sonrası sermayenin de plansız yayılmacı politikalarıyla kent ekonomilerini canlandıracak, karlı mekânlar haline getirecek, sosyal, kültürel, tarihi öğeleri göz ardı eden, mekânları birbirine benzeten, mevcut sınıf ayrımlarını daha da derinleştirip kalıcı hale getiren modern ofis binaları, güvenli lüks konut yapıları, oteller gibi tüketim odaklı projeler yaygınlaşmıştır (Carmon, 1997 aktaran Sekmen, 2007: 20). Ancak bu projelere yerel halkı yerinden etmesi, yalnız mekânsal yenilemeyi hedeflemesi gibi sebeplerle özellikle projelerin gerçekleştirildiği alanda yaşayan halktan, genel olarak ise kişilerin kentsel haklara sahip olduğuna inanan herkesten eleştiriler yöneltmiştir. Zira kentsel dönüşüm gerekli ön çalışmalar yapılmadan ve en önemlisi sosyal açıdan kapsamlı olarak değerlendirilmeden uygulamaya geçirilecek bir işlem değildir. Ancak ülkemizde tersine kamu sektörü tarafından bütün kararlar alındıktan sonra en son kentsel dönüşüm gerçekleştirilecek bölgedeki sakinlerin, o da sürecin başlama aşamasında haberi olduğu ve kendi yaşayacakları bölgede hiçbir söz sahibi olmadıkları bir süreç işlemektedir. Bu sürecin sonunda dönüşüme hiçbir şekilde dahil olmamış olan, en önemlisi mekanın eski sakinleriyle hiçbir ilgisi olmadan

dönüşmesi nedeniyle artık bu yeni mekana da ait olamayan nüfus, eski sorunlarıyla birlikte kendisine uygun başka mekanlara, bir anlamda göç etmekte veya ettirilmektedir.

Kentsel dönüşüm sebebiyle evlerinden olan bu sakinler genellikle yıllardır belirli bir kültürle o bölgede yetişen ve özellikle yaşamsal alan açısından toplumun geri kalanı ile bütünleşmemiş topluluklardır. Dolayısıyla bu toplulukları yıllardır alışık oldukları ortamdan alıp, toplumun diğer üyelerinin yaşam alanına ‘monte etmenin’ toplum için de yararlı olduğu kuşkuludur.

Daha da önemlisi böyle önemli sonuçlara sebep olabilecek dönüşümlerde izlenmesi gereken prosedürler olabilecek en hızlı şekilde aşılmaya çalışılmaktadır zira bu uygulamalarda maliklerle uzlaşamaması halinde devletin derhal başvurduğu yöntem kamulaştırma ve acele kamulaştırma olmaktadır. Kamulaştırma kanunun 27. Maddesinde acele kamulaştırma kararının “Milli Müdafaa Mükellefiyeti Kanununun uygulanmasında yurt savunması ihtiyacına veya aceleliğine Bakanlar Kurulunca karar alınacak hallerde veya özel kanunlarla öngörülen olağanüstü durumlarda ilgili taşınmaz için alınabileceği” belirtilmiş olmasına rağmen olağanüstü dönemlerde başvurulabilecek bu yöntem olağanlaştırılmıştır. Devlet işleme koyduğu bu yöntemle hak sahiplerinin direncini de kırmakta, onları mülkiyet haklarıyla ilgili savunmasız bırakmaktadır. Yalnızca kentsel dönüşümle ilgili değil eğitim, imar gibi akla gelebilecek her alanda yapılacak özellikle tartışmalı yeniliklerin acele kamulaştırma kararları alınmak suretiyle yapılması devletin kamu yararını sağlama göreviyle ilgili şüphe uyandırmaktadır. Ayrıca devlet kamulaştırma yapmak suretiyle üstün gücünü kullanmasının yanı sıra, bizzat kendisinin belirlediği sınırları yani kanunu, içeriğine aykırı hareket ederek yine kendi eliyle aşmaktadır.

Mülkiyet hakkının tek istisnası olan kamulaştırma bireyin hakkına dokunan bir kavramken, ülkenin dört bir yanında her türlü alanda başvurularak standardize hale gelmiş acele kamulaştırma kararlarının bir hayli kişiyi mağdur ettiğini tahmin etmek çok zor olmamaktadır. Aynı zamanda kamulaştırmada olduğu gibi acele kamulaştırmanın da en önemli dayanağı kamu yararı olduğu halde, devletin acele kamulaştırma yöntemiyle uyguladığı projelere bakıldığında en başta idare tarafından kamunun yararına olacak durumların yeterince ve doğru olarak ifade edilmediği, projelerin sonuçlarına bakıldığında da bu amacından saptırıldığı düşünülmektedir.

1956-1983 arasında Resmi Gazete’de 5, 1983-2004 arasında 11 “acele kamulaştırma” kararı mevcuttur. Buna karşılık 2004’ten 2013 yılına kadar (dâhil) 383 tane “acele kamulaştırma” kararı söz konusudur. 2004’te 5, 2005’te 7, 2006’da 7, 2007’de 15, 2008’de 17, 2009’da 11, 2010’da 18, 2011’de 33, 2012’de 163 karar olduğu göz önüne alınınca 2004’ten günümüze Türkiye’nin olağan dışı bir dönemde olduğu söylenebilir (Şengür, 2014). 2014 yılından günümüze kadarsa (19.11.2017) 353 adet “acele kamulaştırma” kararı alınmış olması devletin yatırım kararlarında acele kamulaştırma usulüne başvurma sıklığını gösterir niteliktedir. Bu tezde 5366 sayılı Yıpranan Kent Dokularının Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun kapsamında kentsel yenileme alanı olarak ilan edilen ve acele kamulaştırma kararları alınan Tarlabası ve Sulukule örnekleri incelenecektir. Sulukule kentsel dönüşümünün Danıştay’ın vermiş olduğu iptal kararına rağmen tamamlanmış olması, Tarlabası’ndaki dönüşümün ise yine Danıştay tarafından iptal edilmiş olmasına rağmen çalışmaların hala devam ediyor olması açısından farklı tablolar sunmaktadır (Tezin yazım sürecinde Danıştay’ın iptal kararı üzerine İdare Mahkemesi de projenin iptaline karar vermiş ve hukuki süreç bu sebeple sona ermiştir.). Birçok boyutu ile tartışmalı olan söz konusu bu projeler geniş çapta acele kamulaştırma kararının etkilerinin hem maliklerde hem toplumda izlenebilmesi açısından tercih edilmiştir. Dolayısıyla Sulukule ve Tarlabası gibi kentin merkezinde yer alan bölgelerdeki mülklerin çıkarılan kanunların da olanak tanınması sonucu, acele kamulaştırılması, bu işlemlerin yasal açıdan dayandırılabilceği tek belirleyicisi olan kamu yararı açısından büyük önem arz etmektedir. Sulukule’de dönüşümü tamamlanan mülklerin bugünkü değerlerine ve yeni mülk sahiplerine bakıldığında, acele kamulaştırma kararının kamu yararına ne derece hizmet ettiği meselesinin derin bir tartışmayı hak ettiği açıkça görülecektir.

Bir başka önemli nokta ise bu bölgelerde sürecin acele kamulaştırma kararı alınarak ve sakinlere bu karar üzerinden bilgilendirme yapılarak başlatılması ancak devamında acele kamulaştırma değil kamulaştırma yönteminin uygulanmasıdır. Bu önemli nokta bize bu bölgelerde örgütlenmenin sonucunda elde edilen bir kazanımı yansıtmakla birlikte maalesef idarenin keyfiyetini de ortaya koymaktadır. Sürecin uzamasından kaçınmak isteyen idare süreç başında acele kamulaştırma kararı almaktan çekinmezken, gelen tepkiler, açılan davalar, medyaya da yansıyan

manzaralarla birlikte aldığı kararı uygulamaya koymamıştır. Belediyelerin kararları işlerine geldiği gibi aldığı, işlerine geldiği gibi uyguladığı veya da uygulamadığı görülmektedir. En önemlisi bu karar hukuki açıdan da değerlendirildiğinde usule aykırıdır. Bakanlar kurulu acele kamulaştırma kararı almış olmasına rağmen belirtilen sebepler Belediye'nin süreci olağan yöntem olan kamulaştırma ile tamamlamasına sebep olmuştur. Oysa burada yapılması gereken acele kamulaştırma kararının iptal edilerek Belediye'nin bu proje için yeniden kamulaştırma kararı almasıdır ve tekrar kamulaştırmaya dair bir karar alınmamış olduğundan uygulanan bu yöntemin hukuki bir dayanağı bulunmamakta, gerçekleştirilen kamulaştırma işlemleri de açıkça hukuksuz olmaktadır. Nasıl ki idare tarafından kamulaştırma kararı alınmaksızın ya da usulüne uygun olmadan bir kamulaştırma işlemi gerçekleştirilmesi fiilen el atma yani haksız fiil anlamına geliyorsa burada gerçekleşen durum da haksız fiil olarak nitelendirilebilir.

ARAŞTIRMA KONUSU

Devlet kentsel dönüşüm projelerini gerçekleştirirken uygulama aşamasında çeşitli yollar izlemektedir. Özellikle son yıllarda uygulamalara bakıldığında yenilenecek alanın Bakanlar Kurulu tarafından yenileme alanı ilan edilmesinden sonra yine Bakanlar Kurulu tarafından bu alan için acele kamulaştırma kararı çıkarıldığı görülmektedir. Acele kamulaştırma yönteminin yer aldığı Kamulaştırma Kanunu 27.maddesine bakıldığında ise kanunda belirtilen ve aciliyet barındıran koşulların bu alanlarda oluşmadığı görülmekte, bu yöntemin mülkiyet hakkını tehdit ettiği düşüncesi oluşmaktadır. Anayasamıza göre mülkiyet hakkı ancak kamu yararı amacıyla kısıtlanabilir ve kamulaştırmada da temel amaç kamu yararı olmak durumundadır. Aynı şekilde kamulaştırmanın daha hızlı yapılmasını gerektiren ve olağanüstü bir kavram olan acele kamulaştırma da yalnız kamu yararı amacını güdebilir.

Bu doğrultuda bu tezin amacı kentsel dönüşüm uygulamalarında Bakanlar Kurulu'nun aldığı acele kamulaştırma kararlarının ve bu doğrultuda gerçekleştirdiği uygulamaların anayasa ve kanunlara uygunluğunu, uygulanan projeleri sonuçları itibariyle araştırarak kararların arkasındaki itici gücü ve projelerin kamu yararı odaklı olup olmadığını sorgulamaktır. Bu yönleriyle bu araştırma araştırıcı, betimleyici ve durum saptayıcı bir araştırmadır.

ÇALIŞMA ALANININ SEÇİMİ

Acele kamulaştırma yöntemine sıklıkla başvurulmaya başlanılan tarihler 2000'li yıllara tekabül etmektedir. İlgili 5366 sayılı kanunun da çıkarılmasıyla ülkenin en değerli alanlarında dönüşüm uygulamaları hızlıca başlamış ve yoğun olarak devam etmiştir. Bulundukları bölge açısından en değerlilerinden sayılabilecek İstanbul ilindeki Sulukule ve Tarlabası bölgeleri de 5366 no.lu “Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun kapsamında 19.10.2006 ve 07.06.2006 tarihlerinde acele kamulaştırma kararı alınarak yenilenen ve yenilenmeye devam eden bölgelerdendir. Bu nedenle araştırma alanı olarak kamulaştırma ve acele kamulaştırma baskısının en

geniş ve en fazla şekilde hissedildiği projelerin yer aldığı Sulukule ve Tarlabası semtleri seçilmiştir. Sulukule'deki proje süreci tamamlanmış olup, Tarlabası'ndaki ise bu çalışmanın tamamlandığı 06.11.2017 tarihinde hala devam etmektedir. Yenilenecek 9 adadan yalnızca 360 no'lu adanın tamamlanmak üzere olduğu düşünüldüğünde uzun bir süre daha devam edecek gibi görünmektedir. Sulukule'nin UNESCO'nun Dünya Kültür Mirası Listesi'nde bulunan Tarihi Yarımada içerisinde yer alması, Tarlabası dönüşüm alanındaki binaların büyük bir kısmının da tarihi eser niteliğinde olması da bölgelerin önemini ortaya koymaktadır.

Bununla birlikte çalışma devam ederken Tarlabası bölgesi için yapılan araştırmalar ve görüşmelerden edinilen bilgiye göre acele kamulaştırma kararı alınmış ancak uygulama kamulaştırma yöntemi ile gerçekleştirilmiştir. Bu nedenle acele kamulaştırma yönteminin zaten bir baskı aracı olarak kullanılmış olması nedeniyle çalışmadaki önemi büyük olup hem kamulaştırma hem acele kamulaştırma kavramları üzerinde çalışma yürütülmüştür.

ARAŞTIRMA YÖNTEMİ

Araştırmamızın ana yöntemi alan araştırması olup literatür ve alan araştırması sonuçları karşılaştırılacaktır. Araştırma sürecinde kalitatif araştırma yöntemleri kullanılmıştır.

Hedef kitle proje öncesinde ya da sonrasında burada yaşamadığı halde mülk sahibi olan veya mülk sahibi olsun veya olmasın bu bölgede yaşayan kişilerdir. Bu kişiler içerisinde örneklem seçebilmek için olasılığa dayalı olmayan örneklem metodu uygulanmıştır. Gözlem birimi seçilirken özellikle bu bölgelerdeki muhtarlarla görüşmeler sonrasında kartopu tekniği ile kişilere ulaşılmış ve amaçlı örneklem teknikleri kullanılmıştır. Yer değiştirme süreci tamamlandığından kişilerin tamamına ulaşılması mümkün olamamış ve kısıtlı sayıda kişiyle görüşebilme imkânı olmuştur.

Mülakat sorularının belirlenmesi aşamasında, özellikle aydınlatılmak istenen noktaların dönüşüm öncesi ve sonrasında projenin kıyaslanması imkanı sunmasına çalışılmıştır.

- Acele kamulaştırma kararı kanuna uygun olarak uygulanmış mıdır?
- Acele kamulaştırma sonrası bu alan kamu yararı amacıyla kullanılmış mıdır?
- Acele kamulaştırma sonrası yöre halkının yaşam kalitesi yükselmiş midir?
- Acele kamulaştırma sonrası, alandaki mülkiyet yapısı nasıldır, el değiştirme yaşanmış mıdır?

Araştırmanın nitel bir çalışma olması, bölge sakinlerinin konu hakkındaki görüşlerini en net ortaya koyabilecek ve görüşlerin değerlendirilmesine imkân verecek yöntem olması nedeniyle mülakat yöntemi tercih edilmiştir. Mülakat yöntemi anket yöntemindeki gibi sayısal değerlerin analiz edilerek somut verilerin değerlendirilmesine imkan sunmasa da, kişilerin bakış açılarını, bu bakış açılarının arkasındaki duygu ve düşünceleri anlamamıza imkan sunmaktadır. Bu kişilerle görüşmeler yarı yapılandırılmış sorularla derinlemesine mülakat tekniğiyle gerçekleştirilmiştir.

Çalışmanın homojenliğini sağlamak ve doğru sonuçlar elde edebilmek adına, iki bölgede de aynı şartlara maruz kalan kişiler ile görüşülmüştür. Alan araştırmasına dâhil edilen kişilerle ilgili olarak şu ölçüler esas alınmıştır. Mülk sahibi olup Belediye ile anlaşılan kişiler, kiracı olup Taşoluk/Kayaşehir'den ev alma hakkını ya proje başında ya da orada yaşadıktan bir süre sonra başkalarına devreden kişiler, mülk sahibi olup Belediye ile uzlaşmaması sonucu mülkü kamulaştırılan kişiler ve tamamen proje dışında yer alıp buradan yatırım amaçlı mülk alan kişilerdir. Bu kişilere ilave olarak bu bölgedeki mülk değerlerinin proje öncesi ve sonrasını takip edebilmek adına emlakçılarla, süreçlerle ilgili doğru bilgilere ulaşabilmek için dönüşüm bölgesi muhtarlarıyla ve projenin çevreye ne şekilde etki ettiği ile ilgili fikir edinebilmek adına bu semtlerde proje dışında kalan yerlerde yaşayan kişiler ile görüşülmüştür. Görüşmelerin tamamına yakını kaydedilmiştir.

Çalışmanın birinci bölümünde giderek önem kazanan çok önemli haklardan biri olan ancak bununla birlikte sınırlanabilir nitelikte bir hak olan mülkiyet

hakkından ve bu sınırlamanın temel meşrulaştırıcısı olarak kamu yararı kavramından bahsedilmiş, bu kavramlar kuramsal olarak incelenmiştir,

İkinci bölümde kentsel dönüşüm kavramı ve kentsel dönüşüme ait mevzuat incelenmiş kentsel haklar açısından yorumlanmıştır, son olarak kentsel dönüşüm ve kamu yararı arasındaki ilişkiden bahsedilmiştir,

Üçüncü bölümde kamulaştırma ve acele kamulaştırma kavramlarının anayasa ve kanunlarda nasıl yer aldığı ortaya konulmuş ve mülkiyetin sınırlanması açısından kamu yararı perspektifinden yorumlanmıştır. Ayrıca son zamanlarda bu konu yargıya çok fazla taşındığından bu konuya istinaden Anayasa Mahkemesi ve Danıştay'ın vermiş olduğu kararlar incelenmiş bu vesileyle bu kurumların da kavramlara bakış açıları hakkında yorum yapılabilmesi mümkün olabilmektedir

Dördüncü bölümde çalışma alanı olarak seçilen İstanbul Sulukule ve Tarlabası semtlerinin tarihi, kentsel dönüşüm ve acele kamulaştırma süreçlerinde ne gibi aşamalardan geçtiği incelenmiş, projeye dair bilgiler paylaşılmış, görsel ve yazılı medya yoluyla tarafların bu konudaki algıları ortaya konulmaya çalışılmıştır.

Beşinci bölümde ise Sulukule ve Tarlabası bölgesinde gerçekleştirilen alan araştırmasına dair bilgiler yer almıştır. Yerel halkın gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projeleri ve kendilerinin bu projedeki konumu hakkındaki algısı, dönüşüm sürecinde yaşanan acele kamulaştırma ve kamulaştırma kararlarının kişiler ve kararları üzerindeki etkisi incelenmiş, aynı zamanda projenin uygulama yöntemleri itibarıyla meydana gelen sonuçlarının kişilerin hayatına nasıl etki ettiği öğrenilmeye çalışılmıştır.

BİRİNCİ BÖLÜM

KAMU YARARI VE MÜLKİYET HAKKI

1.1.KAMU YARARINA KAVRAMSAL YAKLAŞIM

1.1.1. KAMU YARARI KAVRAMI

Soyut bir niteliğe sahip olması nedeniyle tanımlanması zor bir kavram olan kamu yararı kavramı tanımlanabilmek adına üzerinde çokça düşünülmüştür. Kamu yararı ifadesi çoğunlukla toplum yararı, ortak iyilik gibi kavramlarla bir arada geçmekte, kamu yararıyla ilişkilendirilen durumların çoğunda bu kavramların bir kaçı bir arada kullanılmaktadır. Soyut olduğu için kimi düşünürlerce gereksiz bile olduğu düşünülen esasında çok yönlü bir kavram olan kamu yararı en çok kamusallıkla ilgili olup anlamsal olarak, pratikte kamu hizmetleri ve eylemlerinde vücut bulmakta ve bu vesileyle yorumlanabilmektedir.

Kamu yararı kavramı, 1789 Fransız devriminin bir sonucu olarak ‘ortak iyilik’ kavramına bir tepki olarak ortaya çıkmıştır. Ortak iyilik bu dönemde ortaya çıkan kamu yararı kavramı öncesinde Avrupa toplumlarına ait siyasi tarihin temelini oluşturan eski bir kavram olarak kültürden kültüre aktarılarak Yunan sitelerinden Roma’ya, oradan Ortaçağ’a özelliklerini koruyarak geçmiştir (Akıllıoğlu, 1991: 8). Bu dönemin siyasal düşüncesi ortak iyilik kavramından kamu yararı kavramına dönüşürken, Fransız Devrimi’nin bireyciliğin zaferi olduğu ve bu anlayışın geleneksel toplumun üzerinde yapılandığı topluluk içi bağların ve bağımlılık ilişkilerinin yıkılması ve aynı zamanda siyasal iktidarın karşısında bireysel bir özerklik alanının tanınması düşüncelerini içerdiği belirtilmiştir (Ağaoğulları, 2014: 195) Yine de karmaşık nitelik gösteren bu duruma rağmen daha ussal ve gerçekçi bir kavram olarak adlandırılan kamu yararı ile ortak iyilik arasındaki fark anlaşılabilir (Akıllıoğlu, 1991: 8).

İlk defa Fransa’da ele alınan ve 1789 tarihli İnsan ve Yurttaş Hakları Bildirisinde kavramlaştırılan kamu yararı kavramı, kamu yönetiminin gerçekleştirdiği eylem ve işlemler için benimsediği ve toplumun bir bölümünün ya da tamamının yararını gözetmeye yönelik, temel ve genel amaç şeklinde de

tanımlanmaktadır (Ergun ve diğ erleri, 2013: 133). Kamu yararı, bir eyleme devlet ya da kamu faaliyeti niteliği kazandırmaktadır. Bir faaliyetin hukuki, teknik ve dar anlamıyla kamu hukukuna uygunluğunun ölçülmesi kamu yararı ile olur (Akıllıoğlu, 1991: 3).

Sınır belirleyen bir kavram olarak kamu yararı da kanun ile belirlenir, haklar da bu amaçla sınırlandırma konusu olabilir, üstünlük kanun ve kamu yararındadır (Akıllıoğlu, 1991: 9). Siyasi ve geniş anlamıyla ise kamu yararı ideolojik bir özellik ta ıtmaktadır. Bu açıdan kamu yararı anayasaların dayandırıldığı siyasal ve toplumsal ilkelerle alakalıdır. Anayasaların toplumsal açıdan devlete yüklemiş olduğu görevlerle ilgili değer yargılarını içeren ve yapıcı bir kavram olan kamu yararı bu nedenlerle toplum yararı olarak da adlandırılabilir (Keleş, 2015: 58).

Toplum yararı, ortak iyilik, toplumsal refah, genel yarar gibi kavramların ortak noktası, hepsinin ‘bireysel çıkar’ düşüncesinden farklı olarak, ondan daha üstün veya onun dışında bir yararı içermesidir. Bu nedenle aradaki fark, kamu yararı ile toplum yararı arasında değil, kamu yararı ile bireysel çıkar arasındadır (Saraç, 2002: 5).

Avrupa İnsan Hakları Mahkemesinde alınan kararlarda, toplumun genel çıkarlarının gerekleri ile bireyin temel haklarının korunmasının gereği arasında adil bir dengenin kurulmasının şart olduğu belirtilmektedir. Böyle bir denge arayışı Avrupa İnsan hakları Sözleşmesi’nin bütününde görülmektedir (Korkut, 2006: 77).

Keleş’e göre ise kamu yararı aynı zamanda çeşitli bireysel yararlar arasında hakemlik görevi yüklenmiş bir ilkedir. Bu ilke her zaman doğru olmasa dahi kamu yararı kimi zaman çoğunluğun faydasına yönelik bir kamulaştırma işlemi gibi topluluğun yararı anlamına gelirken, kimi zaman da nicel olarak değil nitel olarak tanımlanmaktadır. Örneğin, bir bireyin sağlığı ile ilgili bir konu söz konusu olduğunda sayı bakımından az olsa bile, insan sağlığının yüksek bir önem taşıması bu eyleme kamu yararı niteliği vermektedir. Bu gibi sosyal konular bize kamu yararının sadece sayı ve çoğunluk ile ilgili olmadığını, tüm koşulların etkili olduğunu göstermektedir (Keleş, 1989 aktaran Selçuk, 2013: 7).

Tekeli’ye göre ise kamu yararı, temelde bireye ilişkin bir çıkar olmayıp, bireylerin bir araya gelerek oluşturdukları toplumun varlığını sürdürmesine yönelik bir ilkedir. Bir diğer noktada ise toplum düzeninin korunmasında, doğrudan ya da

dolaylı olarak bireylerin çıkarlarıyla tutarlılığının da korunması gerekmektedir. Bu ilişki sayesinde mevcut düzen geçerliliğini sağlayabilecektir. Bu sebeple; kamu yararı ideolojilerle ve ahlakın ideolojilerle yüklenmesiyle mümkün olmaktadır. Ancak bu yapısıyla kişi haklarını sınırlama hakkını da elde etmektedir (Tekeli, 1988: 10).

Weberci yaklaşım çerçevesinde değerlendirilebilecek kapsamlı planlama anlayışına göre bir planlama faaliyeti toplumun genel çıkarları yerine toplumun sınırlı bir kesiminin çıkarlarına hizmet etmekte ise bu faaliyetlerin kamu yararına olmadığını savunmaktadır. Gerçekleştirilen eylemlerin kamu yararına olması için, toplumun belirli bir kesimi yerine, toplumun bütününe hizmet etmesi gerekmektedir (Mayerson ve Banfield, 1969, aktaran Şengül, 2002: 11). Ancak günümüzde çağdaş değerler açısından, nitelik olarak ağır basan yararın zayıf olana karşı üstün gelmesine yönetim organları tarafından karar verilmesi, kamu yararını geliştirmekte olan ülkelerde mevcut düzenin sürdürülebilirliğinin sağlanmasında yararlanılan bir araç haline getirmektedir (Demirel, 2002 aktaran Evren, 2012: 34). Weberci yaklaşımın da sunduğu üzere kamu yararı kavramı teoride bir kesimin yararına değil de toplumun geneline hizmet etmeyi amaçlasa da günümüz pratiğinde uygulamalarla bilinçli olarak toplumun sınırlı bir kesiminin yararı güdülebilmektedir. Liberal ideoloji doğrultusunda bu hizmetin yerine toplumun tümünün faydalanacağı hizmetin verilmeme sebebi faydadır. Günümüzde projelerin uygulayıcısı olarak hükümetler başrolde olduğundan iki fayda arasında karar verilmesi gereken durumlarda yönetim organları karar alma aşamasında durumu yalnız yararın niteliği açısından değil grubun niteliği açısından da değerlendirebilmektedir. Amaç toplumun tümüne fayda sağlamak yerine, belirli bir grubun sağladığı faydayı devam ettirmek ve dolayısıyla devletin de bundan bir yarar sağlaması olabilmektedir.

1.1.2. FARKLI YAKLAŞIMLARDA KAMU YARARI KAVRAMI

Kamu yararı ile ilgili farklı görüşler de bulunmaktadır. Bu görüşler genel olarak kamu yararı kavramını parçacı veya bütüncül olarak açıklaması, bireyin yararı ve kamu yararı arasında bir tarafa daha ağırlık vererek, diğerine göre daha fazla önem atfetmesi gibi ayrımlarla farklılaşmaktadır.

Kapitalizm üretim ilişkilerini de belirlediğinden kavramın içeriği de bu doğrultuda oluşacak ve kamu yararı kavramının enginliği sınırlanacaktır. Karl Marx'ın da bahsettiği gibi, kendisinden önce hâkim olan bir sınıfın yerini alan her yeni sınıf, kendi amaçlarına ulaşabilmek için kendi çıkarını toplumun tüm fertlerinin ortak çıkarı olarak göstermek zorundadır (Tezcan ve Poyraz, 2013: 6). Liberal düşünce ise bireycilik anlayışından yola çıkarak kamu yararı, toplumun iyiliği, ortak iyilik gibi toplumsal bir yapıya mal edilen amaçları kabul etmemektedir. Bireylerin, bireysel çıkarlarının haricinde onlara üstünlük sağlayan bir takım ortak çıkarlara sahip oldukları bu görüşe göre reddedilmektedir. Bireyi toplumun genel çıkarı için kullanmak onu bu yolda bir araç olarak kabul etmek anlamına gelmektedir. Bu görüşte esas olan bireylerin çıkarlarıdır (Çetin, 2001: 222).

Bu gibi görüş ayrılıkları doğrultusunda aslında kamu yararı kavramının en bilinen sınıflandırması olan bireysel, tekçi ve ortak yararcı yaklaşımlar oluşmaktadır. Bireysel yararı üstün gören görüşlere göre, kamu yararı bireysel yararların toplamından oluşmaktadır ve dolayısıyla bireysel yararlar ile çelişen bir kamu yararından bahsetmenin mümkün olmayacağı düşünülmektedir. Yine aynı görüşün savunucularından Thomas Hobbes, David Hume ve Jeremy Bentham'a göre, bireylerin kendileri için en iyi olan davranışı bilmelerinden dolayı, bunu gerçekleştirdiklerinde bireylerden oluşan toplum için en iyi olan kendiliğinden meydana gelmektedir. Dolayısıyla bireysel yarara uygun olan davranışlar, sonuç olarak toplumun yararını da sağlamaktadır ve bu şekilde kamu yararı da gerçekleşmiş olacaktır (Tombaloğlu, 2014: 357). Aristo, her insanın mükemmeli aradığını, bireyler gibi toplumun da iyi olana ulaşabilmek adına çaba sarf ettiğini, iyiliğin son amaç olduğunu ve aranan bu özelliğin tüm olguları kapsayan bir bütün oluşturduğunu öne sürmektedir. Bireyler, toplum ve devlet aynı doğrultuda hareket etmektedir ve toplum yararı, özel ya da genel olan her türlü faaliyetin ulaşmak istediği ortak bir amaçtır (Akıllıoğlu, 1991: 8). Hobbes ise kamu yararını, özel yarar karşısında görmektedir. Ona göre, parça parça bütüne ulaşılabilceğinden bireysel yararların önde gelmesi gerekir. Toplum yararı gerçekleştirilebilmesi için bireysel yararın karşılanmış olması şarttır (Küçükyağcı, 2013: 9).

Bireysel yararın toplum yararını oluşturduğunu savunan görüşlerde eksik bir nokta bulunmaktadır. Bu da bireyler arasında yaşanabilecek çatışmalarda kamu

yararının nasıl belirleneceğinin göz ardı edilmesidir. Hobbes’a göre; bireyler kamu yararının belirlenebilmesi yetkisini her bir üst birime devretmektedir ve yetkiler bu hâkim güçler tarafından kullanılmaktadır. Münferit olarak yararlar çatışsa dahi çıkarların geçerliliğinin korunduğu varsayılmaktadır ve hâkim gücün karar ve yaptırımlarına uyulmaması halinde bu gücün zedelenme ihtimali bulunmaktadır (Tombaloğlu, 2014: 357). David Hume’a göre, bir işlemin, eylemin ya da uygulamanın kamu yararına olup olmadığına bireylerin çoğunluğunu etkilemesine, bir üstünlük sağlamasına göre karar verilir (Yamak, 2006: 64).

Tekçi anlayış ise kamu yararını değer yargılarından oluşan bir sistem olarak görür. Bu anlayışı savunan Marx, burjuvazinin egemen olduğu bir toplumsal düzende kamu yararının hâkimiyeti elinde bulunduran sınıfların çıkarlarına hizmet etmekte olduğunu, ancak çalışan sınıfların mevcut düzene el koymaları durumunda toplumun geniş kesiminin çıkarlarının korunabileceğini belirtmektedir. Marx, kamu yararı kavramını bir burjuva düzeni olarak dışlamış gibi gözükebilir aslında kavramın kendisine karşı değildir. Karşı olunan nokta, kapitalizmin içerisinde genel çıkarın hâkim sınıfların özel çıkarlarını gözetmeye yönelik bir tutuma büründürülmesi ve bu şekilde sunulmasıdır (Keleş: 2000 aktaran Tezcan ve Poyraz, 2013: 6).

Locke o dönemde geliştirilen ‘hükümet sözleşmesi’ kavramı yerine ‘güvenmek’ anlamına gelen ‘trust’ kavramını koymuştur. Ona göre halk ve yönetenler arasındaki güvene istinaden yönetenler kendilerine halk tarafından verilen yetkileri kamu yararına uygun olarak kullanarak, mülkiyet hakkının zarar görmeyeceğini söz vermektedirler. Locke’a göre kamu yararının hedefi bireylerin toplamının yararıyla ilintilidir bu da bireylerin ayrı ayrı yararıyla kamu yararı arasında bir birlik veya benzerlik olduğu anlamına da gelmektedir (Sarica, 1973: 72). Locke’a göre genel hatlarıyla siyasi yönetim aslında mülkiyeti korumak amacıyla tesis edilmiştir. Ayrıca bu konuda şunları söylemektedir: “Siyasal iktidarı ben, mülkiyeti düzenlemek ve korumak için ölüm cezası dâhil diğer bütün daha hafif cezaları da içeren yasa yapma hakkı ve toplumun gücünü, bu yasaların uygulanması ve devletin dışarıdan gelecek zararlara karşı savunulması yönünde kullanma hakkı olarak alıyorum. Elbette ki bütün bunlar sadece kamu yararı için yapılmış olmalıdır.” Mülkiyet ne pahasına olursa olsun korunacaktır (Arslan, 2013: 191).

Locke, bireylerin sahip olduğu doğal haklara karşı en önemli tehdit unsurunun bizzat devletten kaynaklanabileceğini düşünmektedir ve bu duruma karşı önerdiği çözüm, toplum sözleşmesi ile kurulan devletin sınırlandırılması gerektiğidir. Locke, bu durumla alakalı kuvvetler ayrılığı, özerk sivil toplum ve hukuk devleti gibi ilkeleri savunmaktadır (Kalfa ve Ataay, 2015: 463). Locke'un görüşünün bir farkı daha otoriter veya demokratik fark etmeksizin yönetim birimlerinin kuvvetler ayrılığı ve yönetim yetkilerinin de mülkiyet hakkı ile sınırlandırılması gerektiğidir (Kırlı, 2013: 113). Rousseau ise Locke'a bu noktada karşı görüş belirtmektedir. Rousseau'nun Locke'un siyasal modeline en önemli itirazı, toplum sözleşmesi kuramının bireysel hakları ve çıkarları temel alırken, toplumdaki genel eşitsizliğin artmasına neden olacağıdır (Kalfa ve Ataay, 2015: 463). Ortak yararçı kategorisindeki düşünürlerden Rousseau'nun bahsetmek istediği amaç, genel toplum istencinin kendini gerçekleştirebileceği bir toplum düzeni kurulmasıdır. Toplum sözleşmesi aracılığı ile düzenin sağlanması, bireyleri devlete bağlamaktadır. Ayrıca devletin sürekliliği için gereken husus ise halkın ortak yararına yönelik genel bir istence sahip olmaktır. Toplum sözleşmesi herkesin istencini temsil etmektedir ve buna göre, her zaman doğru ve haklı olan genel istenç, tüm özel istençleri dışlamaktadır ve sadece kamu yararına yönelmektedir (Demir, 2012: 3-4). Buna göre kamu yararı, bütün üyelerin toplamının ortak yararadır ve çatışma halinde olan ayrı ayrı bireysel yararlar arasındaki tercihler veya bunların toplamına değil çatışma durumunda olmayan ya da oybirliğiyle paylaşılan yararlarla dayanmaktadır (Özalp ve Erkut, 2016: 238).

Aquino'lu Thomas da bu görüşlerle paralel olarak insanların toplum haline gelerek devlet kurmasındaki amacının ortak yararı sağlamak olduğu, topluma dâhil olan bireyin ne kadar çıkar sağlarsa toplumda ortaya çıkan faydadan da eşit pay alacağı ortaklığın bu yöntemle sağlanacağı düşüncesindedir. Yani sağlanan ve elde edilen yarar arasında bağ vardır (Akad ve Dinçkol: 2004, aktaran Tombaloğlu, 2014: 359).

1.1.3. KAMU YARARINI TOPLUM YARARINDAN AYIRAN UNSURLAR VE ORTAK İYİLİK KAVRAMI

Kamu yararı kavramının yanı sıra kullanılan “toplum yararı”, “toplumsal refah”, “toplumsal esenlik”, “ortak iyilik” ve “genel yarar” gibi birbirinin yerlerine kullanılabilen kavramların hepsinin de özelliği kişisel menfaatten farklı ve onun üstünde veya dışında bir yarar oluşturmastır. Ortak iyilik sanayi ve ticaret toplumunun oluşumu öncesinde Avrupa toplumlarının siyasi tarihinin ortak kavramıdır. Bu kavram Yunan kentlerinden Roma’ya, daha sonrasında uzun süreli Ortaçağ’a aynı özellikleri ortaya koyarak devam etmiş ve monarşileri güçlendirmiştir (Akıllıoğlu, 1991: 7). Tüm bunlara rağmen kamu yararı kavramını toplum yararı kavramından ayıran bir takım özellikler bulunmaktadır.

Toplum yararı, bir bütün olarak toplumun ortak iyiliğine ve çıkarına dikkat çekerken, kamu yararı her zaman toplum yararını gözetmeyebilmektedir (Gençay, 2010: 38). Kamu yararı, hukuki ve teknik açıdan daha dar bir anlam içermektedir. Toplum yararı ise aksine, kamu yararının genişletilmiş, siyasi ve ideolojik anlam katılmış olan karşılığıdır (Sancaklı, 2004: 6). Her iki ifadenin de aynı ya da yakın anlamlar taşıyıp taşımadığı literatürde tartışılmakta olup, ikisinin farklı anlamlar taşıdığını savunanlar olduğu gibi, temelde aynı kavramlar olduğunu düşünenler de bulunmaktadır (Saraç, 2002: 4).

Doğanay’a göre, toplum yararı ve kamu yararı kavramları arasında içerik yönünden farklılıklar bulunmaktadır. Kamu yararı mevcut düzenin korunmasına yönelik çıkarlardır. Mevcut düzen özel mülkiyete dayanmaktaysa, kamu yararının buradaki anlamı onun korunmasındaki çıkardır. Toplum yararı ise ülkede yaşayan herkesin ortak çıkarını ifade etmektedir (Doğanay, 1974:6). Genel açıdan değerlendirildiğinde, toplum yararı ilkesi en basit düzeyde, bireysel ve toplumsal çıkarların çelişebileceği ve bunun sonucunda toplumsal çıkarların bireysel çıkarlardan daha üstün olduğu durumunun kabul edilmesidir (Levent, 2011: 2). Bir eylemin kamu yararına olduğunun kabul edilebilmesi için, onun toplumun her bir bireyinin kişisel yararını karşılaması gerekmez ancak kamu yararının ayrı ayrı bireylerin yararlarından tamamen soyut olması anlamına da gelmemektedir. Bu noktada, kamu yararının bireyin yararından ayrı soyut bir kavram olmadığı sonucu

çıkılmaktadır ancak buna rağmen kamu yararı, genelde farklı bir bireysel yarar ile çatışması halinde somut bir şekilde göz önüne gelmekte ve bu yarara karşı üstün sayılmaktadır (Akyılmaz ve diğerleri, 2011: 25).

Tüm anlatılan özelliklerinin yanı sıra kamu yararının bir diğer özelliği birden fazla yararı içermesidir. Sağlık hizmetlerinin sağlanması bir kamu yararı gerçekleştirilmekteyken, eğitim hizmeti bir diğer kamu yararı ifade etmektedir. Birden fazla kamu yararı olabileceği gibi, kamu yararlarının çokluğu durumunda bir kamu yararının tercih edilmesi diğer kamu yararından vazgeçilmesi söz konusu olabilmektedir. Kamu yararı araştırmasının konusunu oluşturan karşılaştırmanın somut olaylarda birden fazla kamu yararı arasında yapılmasını gerektirebilmektedir (Aksoylu, 2011: 140). Burada kamu yararı ile ilgili başka bir kavram olan üstün kamu yararı kavramı devreye girmektedir. Üstün kamu yararı, birçok alternatif kullanım alanına sahip olabilecek farklı kamu yararlarının karşılaştırılması ve üstün olan seçeneğin tercih edilmesi yaklaşımı anlamına gelmektedir (Geray, 2008: 1). En net örneklerden biri olarak Danıştay kararlarında karşımıza çıkan bu kavram, Danıştay'ın mülkiyetle ilgili uyuşmazlık hallerinde karar alırken üzerinde durduğu ve önem verdiği bir konudur.

Danıştay; idarenin işlemi gereği bireye ait taşınmazın konut alanından çıkarılarak yeşil alana katılmasından dolayı gördüğü zarar nedeniyle bireyin açmış olduğu davada, “imar planlarının yargısal denetimi sırasında şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve kamu yararı kriterlerinin yanı sıra özelliği itibarıyla imar planının bütünlüğü, genel yapısı, kapsadığı alanın nitelikleri ve çevrenin korunması gibi nedenlerle üstün kamu yararı ilkesinin de gözetilmesinin zorunlu olduğunu belirtmiş ve ilaveten bireysel yarar ile kamu yararı arasında bir seçim yapılması gerektiğinde kamu yararının üstünlüğü bulunduğundan, davacının mağduriyetine neden olduğu gerekçesiyle uyuşmazlık konusu taşınmazın yeşil alandan çıkarılarak konut alanına alınmasında kamu yararı bulunmadığı” yönünde karar vermiştir. Bu davada bireyin mülkiyet hakkı ve idarenin yararı arasında bir kıyaslama yapılarak, kamu yararı lehine karar veren Danıştay aynı zamanda “davacının taşınmazının yeşil alanda kalması nedeniyle oluşan mağduriyetin, idarece imar uygulaması yapılmak suretiyle giderilmesi” gerektiğine de değinmiştir (Danıştay 6. Daire, E. 2007/8058, K. 2009/12254).

Başka bir dava ise arsası ve üzerinde bulunan 25 yıldır işleyen tuğla fabrikası kamulaştırılan malikin İdare Mahkemesine yaptığı itiraz başvurusu davacı lehine sonuçlanması ve davalı idarenin kararı Danıştay’da temyiz etmesi ile ilgilidir. Genellikle üstün kamu yararının çevrenin korunması ile ilgili olduğu yönde kararlar verdiği görülen Danıştay (Aksoylu, 2011)* , yeşil alanlar ve her zaman büyük bir sorun olan plansız kentleşme arasında bağ kurmaktadır. Aşırı hızlı ve plansız şekilde kentleşme faaliyetinin, sağlıklı kentleşmenin önündeki en ciddi engel olması ve kentsel gelişmenin yönlendirilmesinde en temel araçlardan biri olan imar planlamasının, kentsel gelişmenin yakın gelecekteki temel fiziksel özelliklerini oluşturan ‘yönü, şekli ve büyüklüğü’ ile ilgili belirlemeler yapma özelliğine sahip olması, imar planı hazırlığının ve uygulamasının da kentsel büyümeye göre önden gitmesi ve gelişmesi gereğinden bahsedilmektedir. Bu doğrultuda çağdaş bir kentin oluşturulması ve sürdürülebilir olması için “kent bütününe hizmet verebilecek, kent estetiği ve kentleşme kalitesini yükseltebilecek ve sağlıklı bir çevre meydana getirmek amacıyla aşırı yapılaşmanın etkisinden de korunarak park, çocuk bahçeleri, oyun alanları, günü birlik kullanım alanları, piknik ve rekreasyon alanlarının varlığının devamı veya oluşumunun ancak bu yolla sağlanabileceği ve imar planlarının yargısal denetimi sırasında şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve kamu yararı kriterlerinin yanı sıra özelliği itibarıyla imar planının bütünlüğü, genel yapısı, kapsadığı alanın nitelikleri ve çevrenin korunması gibi olguların yanı sıra üstün kamu yararı ilkesinin de gözetilmesinin zorunluluğundan” bahsedilmektedir. Bu nedenle arsasına fabrika yanında konut alanı yapmak isteyen ve tüm alanın daha önceki bir tarihli kararla park ve rekreasyon alanı olarak ayrıldığını öğrenen davacıyı, “benzer bir kullanımın bu parsel içinde düşünülebileceği, yüksek ekonomik değere sahip ve yıllardır üretimde bulunan fabrikanın yokmuş gibi kabul edilemeyeceği ve ekonomik ömrünü tamamlamasının beklenmesi gerektiği, bu nedenle de anılan taşınmazın park ve rekreasyon kullanımından daha çok kentsel servis alanı kullanımına daha uygun olacağı” gibi sebeplerle haklı bulan ve kararı iptal eden İdare Mahkemesi’nin iptal kararı, Danıştay tarafından bozulmuştur. “Park ve rekreasyon oluşturulmasındaki üstün kamu yararını belirtilen sebeplerin ortadan kaldıramayacağını, imar planlarının

* D. 10. D., 28.05.2004, E. 2001/598, K. 2004/5220 ; D. 6. D., 09.05.2008, E. 2008/693, K. 2008/2832

temel amaçlarından birinin, kamu yararının korunması ve bu amacın gerçekleştirilmesi doğrultusunda toplumun genel kullanımına açık olan kentin rekreasyon alanlarına olan ihtiyacını giderebilecek nitelikte yeşil alan niteliğinde bölgelerin üretilmesi olduğunu” belirten Danıştay, İdare Mahkemesinin iptal kararında isabet bulmamıştır (Danıştay 6. Daire E. 1996/5362,K.1997/3020).

Üstün kamu yararının denetiminde önemi büyük olan mülkiyet hakkı ve çevre ile ilgili düzenlemelerle ilişkili kararlar söz konusu olduğundan, uzman görüşü barındıran bilirkişi raporlarına başvurarak değerlendirme yapılması önem taşımaktadır.

1.1.4. TÜRK HUKUKU VE ANAYASA MAHKEMESİ KARARLARINA GÖRE KAMU YARARI KAVRAMI

Kamu yararı kavramını hukuki yönüyle ele almak gerekirse, Hasgür’e göre kamuya yararlı hizmetleri sağlamak için var olan kamu kurum ve kuruluşlarının üstlenmiş oldukları kamu hizmetlerini yürütürken, sadece bireyler açısından değil, bireylerin oluşturduğu toplum veya toplumun bir bölümünü dikkate almak ve toplumsal çıkarlarla bireysel çıkarın çatışması halinde kolektif olan çıkarı objektif bir davranış sergileyerek tercih etme zorunluluğudur (Aytaç, 1987: 54). Kamu yararı ilkesi doğrultusunda taşınmazlar üzerindeki mülkiyet haklarının sınırlandırılması; kanunların, toplumun genel refahını koruma, bireylerin birbirleri ve de çevreleriyle olan ilişkilerini maksimum seviyeye yükseltme amacının kaynaklarından biri olmaktadır. Çoğunluğun faydasının en üst seviyeye çıkarılarak, sosyal adaletin sağlanabilmesi hedefi ile bireylerin çıkarlarının sınırlandırılması kamu yararının temel ilkesini oluşturmaktadır (Kurucu, 2008: 2).

Toplum yararı kavramına ilk kez 1961 tarihli anayasada yer verilmiştir. Anayasa, 36. Maddede özel mülkiyet ile ilgili genel kuralı saptayarak, aynı maddenin son fıkrasında “mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz” diyerek kavram hukuk literatürüne kazandırılmıştır. Kamu yararı ise bilinen eski bir kavramdır. Kamu yararı, kamulaştırma işlemlerinin temel taşı olarak özel mülkiyetin güvence altına alındığı dönemden beri kanunlarda yer almaktadır (Doğanay, 1974: 5). Anayasalarda kimi zaman kamu yararı ifadesi yer almaktayken kimi zaman

toplum yararı ifadesi kullanılmaktadır. 1961 Anayasası'nda olduğu gibi 1982 Anayasası'nda da farklı maddelerde toplum yararı ve kamu yararı kavramlarına yer verilmektedir. Mülkiyet hakkı kavramı ikinci bölümdeki Kişinin Hakları ve Ödevleri'nde yer alırken, üçüncü bölümdeki Sosyal ve Ekonomik Haklar ve Ödevler'de kamu yararı adı altında ayrı bir başlık oluşturulmuş durumdadır. 35. Madde “mülkiyet hakkının toplum yararına aykırı kullanılmayacağını” belirtirken, 43. Madde Kısıtlardan yararlanma: “Kısıtların Devletin hüküm ve tasarrufu altında olduğunu”, 44. Madde “Toprak mülkiyeti; toprağın verimli kılınması, topraksız köylüye toprak verilmesi önlemlerinde de üretimin düşüşünün engellenmesi ve kaynakların korunmasını”, 45. Madde “Tarım, hayvancılık ve üretim alanlarında çalışanların korunması” ve 46. Madde Kamulaştırma; 47. Madde Devletleştirme ve özelleştirmeleri ifade etmektedir. 127. Madde “Merkezî idare, mahallî idareler üzerinde, mahallî hizmetlerin idarenin bütünlüğü ilkesine uygun şekilde yürütülmesi, kamu görevlerinde birliğin sağlanması, toplum yararının korunması ve mahallî ihtiyaçların gereği gibi karşılanması amacıyla, kanunda belirtilen esas ve usuller dairesinde idarî vesayet yetkisine sahiptir.” derken 166. Madde de “devletin kalkınması için gerekli planlarda yer alan yatırımların toplum yararını gözetmesi gerekliliği” belirtilmektedir (1982 Anayasası).

Hukuki açıdan bakıldığında takdirde, hukukla planlamanın kesiştiği noktada kamu yararı en temel dayanak haline gelmektedir. İdari işlemlerin çıkış noktasının kamu yararı olduğu düşünüldüğünde; idare, herhangi bir işlem için kamu yararını belirleyerek bu yarara göre hareket ettiğinde, uyumsuzluk meydana gelmesi durumunda son sözü denetim yetkisine sahip olan idari yargı mercii söylemektedir. Görüldüğü üzere imar planlarında olduğu gibi yargısal denetimde de kamu yararı amacı temel nokta sayılmaktadır (Azrak, 2002 aktaran Bal, 2006: 30). Kamu yönetimi uygulamalarının kamu yararına olacağı varsayımı genel kabul gören bir düşüncedir ancak bu uygulama sadece yasama ve yürütme ile sınırlı olmamaktadır. İki mercii arasında yaşanabilecek anlaşmazlıklarda yargı organları da kamu yararına olan idari işlemleri belirleme yetkisine sahiptir. Bu durum kamu yararı kavramının teknik ve hukuki boyutunun yanı sıra siyasi ve ideolojik yönünün olduğunu da göstermektedir (Mengi, 2012 aktaran Tezcan ve Poyraz, 2013: 3).

Birçok işlem Danıştay tarafından kamu yararı kavramıyla ilişkili olarak değerlendirilerek karara varılmaktadır. Konu kent olduğundaysa hem sosyal, hem fiziki olarak çeşitli gereklilikleri de içerisinde barındıran bir kent için kamu yararı kavramı yanında planlama ilkeleri gibi kavramlara da atıf yapıldığı görülmektedir.

Kamu yararı kavramındaki çözülme, öncelikle devletin işlevi, sonrasında ise planlama anlayışındaki değişimlerle başlamıştır. Kamu yararı, ulus devlet modelinin önemli şekilde ağırlığını hissettirdiği dönemde gerek bilimsel alanda gerek uygulama alanı içerisinde planlama için planlama söylemi ile örtüşme hedefinde olan bir dayanak oluşturmaktayken, söz konusu modelde çözümlerin yaşanması ile başlayan süreçten kamu yararının da etkilendiği ve misyonunda aşınmalar yaşandığı görülmektedir (Bal, 2006: 32). Günümüzde kamusalığın ve kamusal olanın yerine özel çıkarların tercih edildiği, emekçi sınıfların daha güçsüz hale getirildiği ve mülksüzleştirildiği bir toplumsal yapının meydana geldiği görülebilmektedir. Bu nedenle günümüzde kamu yararı kavramı ile toplumun bir kesiminin çıkarları arasında güçlü bir ilişki olduğu söylenebilir. (Tezcan ve Poyraz, 2013: 19). Özellikle 2000’li yıllar ile birlikte Türkiye’de kentler hızla yapılaşmakta ve gelişmekte iken kentsel rant ortamının oluşması ve kentsel mekan üretiminin politikanın merkezine yerleşmesi, en fazla tartışılır konu haline gelen kamu yararı kavramının, hükümetlerin kentsel politik kararları neticesinde yapılan başta anayasa değişiklikleri olmak üzere çıkarılan çok sayıda yasal düzenleme ile yeniden tanımlanmasına neden olmaktadır (Tezcan ve Poyraz, 2013: 1).

Kamu yararı, temel hak ve özgürlüklerin belirlenmesinde bir sınırlama nedeni olarak, öncelikle mülkiyet hakkı açısından karşımıza çıkmaktadır, kamu yararı temel sınırlama nedenini oluşturmaktayken, Anayasa’da yer alan düzenlemelere bakıldığında zaman, kamu yararına uygun olarak kamulaştırma ve devletleştirme yöntemiyle mülkiyet hakkının konusu olan malikin mal ile ilişkisinin tamamen kesilmesi mümkün olabilmektedir (Tombaloğlu, 2014: 379). Kamulaştırma yapılabilmesi için önceki yıllardan sadece kamu malı oluşturmak, kamu bina ve tesislerinin inşası gibi bayındırlık işlemlerinin kamu yararı kapsamında değerlendirildiği ve yalnızca bu amaçlara uygun olabileceği kabul edilmekte iken, ekonomik ve toplumsal gelişmeler ve hızlı kentleşme ile beraber, genel yarar sağlayan tüm hizmetlerde kamu yararı olabileceği kabul edilmeye başlanmıştır (Mengi ve Duru, 2010: 4). Her durumda

kamu yararı kavramını yalnızca mülkiyet hakkının değerlendirilmesinde bir ölçüt olarak düşünmek böyle felsefî ve kapsamlı bir kavramı tamamen sınırlara hapsedmek olacaktır. Oysaki her daim devinime sahip kamusal alanda kamu yararı da en çok değişen ve gelişen kavramlardan biridir ve çoğu uygulamanın değerlendirilmesinde de karşımıza çıkmaktadır.

AYM, ilgili kararlarında kamu yararı ile uygun bir illiyet bağı kurduğu takdirde bu kıstasları şu şekilde sıralamaktadır (Saraç, 2002: 6):

- a) Açık
- b) Amaçla ilgili
- c) Makul
- d) Adil

Küreselleşme ile birlikte ise Anayasada sosyal devletin, toplumsal ve ekonomik eşitsizlikleri azaltarak tüm bireylerin refahını arttırmaya yönelik bir devlet olması yerine, vatandaşlar arasında fırsat eşitliğine yer vererek, eşitsizliklerin varlığını kalıcı olarak kabul ettiği söylenmektedir (Balcı, 2006: 20). Bu noktada devletin mülkiyet hakkını kabul ederek yalnız buna ulaşabilecek kişileri kayırdığı, oysa bu hak söz konusu olacaksa devletin bunu her vatandaşa sağlayacak yolu bulması gerektiği kastedilmektedir.

Sosyal devlet düşüncesi özgürlüklerin sağlanabilmesi için kamu otoritesinin gerekli olduğunu ve kentsel arazinin mülkiyet hakkı gözetilecek şekilde düzenlenmesinin özgürlüklerin sınırlanması anlamına gelmeyeceği, aksine düzenleyici bir görev üstleneceğini söylemektedir. Bu düşünceye göre, sosyal devlet müdahil olarak, kentsel arazilerin toplum yararına kullanılmasına katkı sağlamaktadır. Dolayısıyla sosyal devlet düşüncesinde mülkiyet hakkının, kamu yararı için sınırlandırılmasının söz konusu olduğu ifade edilmektedir (Yüksel, 2007: 292).

Danıştay; “Yönetmelikler ve diğer idari işlemlerle ilgili davalarda yargılama yapılırken bunların yasa ve tüzüklere uygunluğu yanında kamu yararına uygunluğunun da incelenmesi gerekmektedir.” (Danıştay 6. Dairesi, E. 1998/1346, K. 1998/470, T. 28.01.1999) derken kamu yararı kavramı AYM’nin çeşitli kararlarıyla daha da net anlaşılabilir. AYM 5558 Sayılı Avukatlık Kanununda

Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun 1. Maddesinin anayasaya aykırılığı ile ilgili görülen davada; Yasaların, kamu yararının sağlanması amacına yönelik olması, genel, objektif, adil kurallar içermesi ve hakkaniyet ölçütlerini gözetmesi hukuk devleti olmanın gereğidir. Bu nedenle yasa koyucunun hukuki düzenlemelerde kendisine tanınan takdir yetkisini anayasal sınırlar içinde adalet, hakkaniyet ve kamu yararı ölçütlerini göz önünde tutarak kullanması gerekir.” Demıştır (AYM., E. 2007/16, K. 2009/147, T. 15.10.2009, RG., 08.01.2010).

İdarelerin, İdari Yargılama Usulü Kanunu 2. maddesi “İdarî işlemler hakkında yetki, şekil, sebep, konu ve maksat yönlerinden biri ile hukuka aykırı olduklarından dolayı iptalleri için menfaatleri ihlâl edilenler tarafından açılan iptal davaları,” şeklindeki düzenleme ile yapılacak iş ve işlemleri amaç yönünden hukuka uygun olmak zorunda kılmaktadır. Söz konusu amaç ise, ancak kamu yararıdır. ‘Bütün idari işlemler, şekli ve içeriğine bakılmaksızın, kamu yararı için yapılmaktadır. Yönetimin kamu yararı haricinde bir amaç gütmesi halinde gerçekleştirmiş olduğu işlemin ‘amaç’ yönünden hukuka aykırı olduğu için iptalinin gerektiği düşünülmektedir (Gül, 2014: 538). AYM’nin 6831 sayılı Orman Kanunu’nun 3373 sayılı Yasa ile değiştirilen 17. maddesinin üçüncü fıkrasının Anayasa’nın 63. ve 169. maddelerine aykırılığı savıyla iptalinin talep edildiği davada AYM’nin somut olmayan bir durumda ormanların önemini ortaya koyduğu görülmektedir. Kanun’un 17. Maddesinde devlet ormanlarında kamu yararına olan her türlü bina ve tesisler için Bakanlıkça izin verilebileceği yer almaktadır. Ancak AYM 3. Fıkranın kamu yararına olmak koşuluyla tahsise cevaz vererek kamu yararının her olayda ayrı ayrı değerlendirilmesi gereğini ortadan kaldırdığını, oysa ki kamu yararına olmayan bir kamu hizmeti olmayacağından, miras olan ormanlarımızın korunabilmesi için bu kamu yararının ormanların korunmasından daha mı öncelikli olduğunun ve kamu hizmetinin ormana zarar verip vermeyeceğinin değerlendirilmesi gerektiğini ifade etmiştir (AYM, E. 2000/75, K. 2002/200, K.T. 17.12.2002, RG., 08.11.2003). Buna göre Danıştay Kanun’da yer alan madde metni açıkça kamu yararının varlığı halinde ilgili Bakanlığa yetkilendirmiş olsa dahi, ormanların korunması ile ilgili kamu hizmetinin yerine getirilmesi arasında kıyaslama yaparak, üstün kamu yararının ormanın korunmasında mı, ya da ilgili kamu hizmetinin yerine getirilmesinde mi olduğu konusunda bir değerlendirme

yapılmasının mecburi olduğunu ifade etmiştir. AYM'nin, ormanların korunmasına, ilgili maddenin sebep olabileceği onulmaz sorunların gelişmemesi adına maddenin iptal edilmesine karar verecek kadar önem verdiği anlaşılmaktadır.

Dönemin Cumhurbaşkanı Ahmet Necdet Sezer 5574 sayılı Türk Petrol Kanunu'nu Meclis'e iade gerekçesinde, hukuk devleti ilkesinin gereği olarak yasaların kamu yararı amacıyla çıkarılması ve uygulamada kamu yararının öncelikle gözetilmesi gerektiğini, ancak bu kanunda ulusal çıkarların nasıl korunacağına ilişkin kurallara yer verilmediği görülmüş olmakla birlikte ulusal çıkarların korunacağının yasada açıkça düzenlenmemiş olmasının, devlet organlarının, kamu kurum ve kuruluşlarının ve kamu görevlilerinin Anayasa'dan kaynaklanan yükümlülüklerini ve görevlerini ortadan kaldırmayacağını söylemiştir. Yapılan incelemede ise üretilen petrol ve doğalgaz ürünlerinin ne kadarının ülke gereksinimi için kullanılacağı, ne kadarının dış satım konusu yapılabileceğinin yasada düzenlenmediği görüldüğünden, ulusal güvenlik ve ulusal çıkarlar gereği ülke gereksinimi için ayrılmasını zorunlu kılan bir kurala yer verilmediği saptanmış, bu nedenle iade edilmiştir (AYM., E. 2013/96, K. 2014/118, T. 03.07.2014, RG., 21.05.2015). Buna göre Sezer'in petrolün yurtdışına satılması ekonomik açıdan gelir getirici bir faaliyet olacak olsa da, ülkeden çıkarılan bir kaynağın belli oranda ülkeye dolayısıyla topluma ve kamu yararına hizmet ediyor olmasının gerekliliğini savunduğu görülmektedir.

AYM'nin birçok kararında vurgulandığı üzere, “Devlet, hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmazlar üzerinde, kamu yararını gözetmek ve Anayasa'nın özel maddelerinde yer alan güvence hükümlerini de dikkate almak kaydıyla üstün yetkilerini kullanarak dilediği şekilde bir hukuki düzen tesis edebilir. Bir kuralın Anayasa'ya aykırılık sorunu çözülürken kamu yararı konusunda AYM'nin yapacağı inceleme yalnızca kanunun kamu yararı amacıyla yapılıp yapılmadığı ile sınırlıdır” (AYM., E. 2015/39, K. 2015/62, T. 01.07.2015, RG., 15.07.2015).

AYM, kamu yararını incelerken kanun koyucu tarafından yalnızca özel çıkarlar için ya da herhangi bir siyasi görüşün ve kişilerin yararına olabilecek bir düzenleme yapılıp yapılmadığını araştırmakla yetinmemekte, kanunların meydana getirdiği sonuçların kamu yararına uygun olup olmadığını da incelemektedir. Koşulların değişmesi ile birlikte artık kamu yararına olmayan kanun maddelerinin de

iptal edilmesini söylediğinden, baktığı her olayda kamu yararının varlığını da araştırmaktadır (Saraç, 2002: 6).

1.2.MÜLKİYET HAKKI

Toprağın konut inşası amacı ile zorunlu olarak mülk edinilmesi, kentleşmenin önemli bir boyutudur. Toprak kuşkusuz özel bir metadır ve buradan elde edilen sonuç toprağın basit bir ticari mal olarak kabulünün güç olmasıdır. Bireylerin toprağı mülk edinmesi ve kapitalizm arasında ise doğrudan bağlantı bulunmaktadır. Toprak mülkiyeti kapitalizmin ön koşulu olarak kabul edilebilmektedir (Keyder, 2000: 172).

Marx ve Engels'in düşüncesine göre özel mülkiyet bencilliktir. Engels'e göre bütün devrimlerde amaç bir mülkiyet türünü bir diğerine karşı korumaktır, özel mülkiyet yıllar boyunca ancak mülkiyete saldırarak varlığını sürdürebilmiştir (Engels, 2015: 135) Ona göre ortaklaşa yapılan ve ortaklaşa kullanılan şey ortak mülktür. Bu nedenle doğruya aykırı olarak uygar topluma mal edilen, bugünkü kapitalist mülkiyetin 'kişisel çalışmanın meyvesi ' denilerek üzerine dayandığı bahane olan mülkiyet fikri sadece burada geçerli olabilir (Engels, 2015: 187) Bu düşünceye göre mülkiyet üretim araçlarının tamamı üzerindeki egemenliktir. Karl Marx, mülkiyet hakkının işlevini açık bir şekilde şöyle tanımlamaktadır: "İnsanın mülkiyet hakkı, sahip olduklarını başkalarına bağlı olmaksızın, keyfince kullanması ve elden çıkarması, yani bencillik hakkıdır." (Machan, 2004: 21). Buna göre yabancılaştırmanın nedenlerinden biri olarak mülkiyet insanın doğasından uzaklaşmasına sebep olmaktadır.

Kelepçe olarak görülen bireysel mülkiyet sosyal ve toplumsal ilişkilerde toplumu sınıflara ayırmakta ve hem sınıfların hem de insanların birbirini sömürmesine neden olmaktadır. Sosyal mülkiyet anlayışına göre, malik mülkiyet hakkını kullanırken toplumun çıkarlarını göz önünde bulundurmak zorundadır. Liberal anlayıştaki sınırsız ve tekelci mülkiyet anlayışının tersine bu görüşte mülkiyet toplumun çıkarlarını koruma ve gözetme gibi ödevler de yüklemektedir (Akça, 2015: 548).

Bununla birlikte mevcut düzende de çekirdeğı özel mülkiyetin kurumsal güvencesi tarafından oluşan, özel hukuka ait temel özgürlükleri onaylayan ve

mesleğini, eğitim kurumunu belirleme hakkını da güvence altına alan diğer temel haklar grubu; artık rekabetçi kapitalizm temeline dayanan bir özel alanın güvencesi olarak anlaşılmamaktadır. Bu haklar kısmen toplumsal taleplerin güvencesiyken, kısmen de sosyal devletin sağladığı diğer güvenceler ile kısıtlanmaktadır. Örneğin özel mülkiyet üzerinde serbest tasarruf hakkı, sadece tümüyle toplumun çıkarlarıyla uyumluluğu gözeten sosyal kayıtların dışında iş, kira gibi sosyal güvenceler de liberal mülkiyet güvencesine doğrudan kısıtlama koymaktadır (Habermas, 2015: 368). Liberal anlayışa göre değerlendirildiğinde arsa sahibinin arsa üzerinde dilediği yapıyı inşa etme hakkına sahip olmasına rağmen, bu hakkın herkes tarafından kullanılması halinde farklı yapıların ve buna bağlı olarak bir kaostan meydana geleceği düşüncesi hâkimdir. Dolayısıyla bu hakkın kullanılmasının bir imar planı ile sınırlandırılması zorunluluğu ortaya çıkmaktadır. Bu da kamu yararını sağlamak adına yapılmış bir düzenlemedir (Tekeli, 1988: 9).

Anayasa'nın 35. maddesinin birinci fıkrası, herkesin, mülkiyet ve miras hakkına sahip olduğunu belirtmiştir. “Birey özgürlüğü ile doğrudan ilgili olan mülkiyet hakkı, bireye, emeğinin karşılığına sahip olma ve geleceğe yönelik planlar yapma olanağı tanıyan temel bir haktır.” (AYM., E. 2013/49, K. 2013/125, T. 31.10.2013, R.G., 28.03.2013).

Mülkiyet hakkı temel hak ve özgürlükler içerisinde özel bir öneme sahiptir. Diğer tüm hakların kendinden meydana geldiğinin kabul edilmesi sebebiyle hakların anası olarak da nitelendirilmektedir. 19. Yüzyıla kadar kesin ve sınırsız kabul edilen mülkiyet hakkı, 20. Yüzyıla gelindiği zaman sınırsızlık özelliğini gittikçe yitirmiştir (Şimşek, 2010: 182).

Mülkiyetin korunması ile ilgili olarak hem uluslararası hukukta hem de iç hukukta hükümler bulunmaktadır. İnsan hakları alanında kabul edilen birçok çalışmada temel hak ve hürriyet olarak yer almaktadır. Örnek olarak, İnsan Hakları ve Ödevleri Amerikan Beyannamesi (m.23), Birleşmiş Milletler İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi(m.17), İnsan Hakları Avrupa Sözleşmesi'ne 1 no'lu Ek Protokol (m.1) ve Afrika ve İnsan Halklarının Hakları Şartı (m.14) sayılabilmektedir (Başpınar, 2009: 70). 1948 tarihli İnsan Hakları Evrensel Bildirisi 25. Maddesi 1. Fıkrasına göre: “Herkesin, gerek kendisi, gerekse ailesi için, yeterli yiyecek, giyecek, konut, sağlık bakım ve gerekli toplumsal hizmetler de içinde olmak üzere, sağlığını

ve gönencini sağlayacak uygun bir yaşam düzeyine; işsizlik, hastalık, sakatlık, dulluk, yaşlılık, ya da geçim olanaklarından, kendi istenci dışında yoksun bırakılacak başka durumlarda, güvenliğe hakkı vardır.” (İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi, 1948: 206).

20.03.1952 günü kabul edilen İnsan Haklarının ve Temel Özgürlüklerinin Korunması'na İlişkin Sözleşmeye Ek 1 No'lu Protokol Türkiye tarafından 19.03.1954 günü onaylanmıştır. Anılan Protokol'ün Mülkiyetin Korunması başlıklı 1. maddesinde: "Her gerçek ve tüzel kişinin mal ve mülk dokunulmazlığına saygı gösterilmesini isteme hakkı vardır. Herhangi bir kimse, ancak kamu yararı sebebiyle ve yasada öngörülen koşullara ve uluslararası hukukun genel ilkelerine uygun olarak mal ve mülkünden yoksun bırakılabilir. Yukarıdaki hükümler, devletlerin, mülkiyetin kamu yararına uygun olarak kullanılmasını düzenlemek veya vergilerin ya da başka katkıların veya para cezalarının ödenmesini sağlamak için gerekli gördükleri yasaları uygulama konusunda sahip oldukları hakka halel getirmez." kuralı yer almıştır (Danıştay 6. Daire, E. 2011/7160, K. 2014/2910).

150'ye yakın devletin taraf olduğu, 1966 tarihli, Ekonomik, Toplumsal ve Kültürel Haklar Uluslararası Sözleşmesi de bu bağlayıcılık yolunu açan araçlardan biridir. Bu Sözleşme'nin metninde (fıkra 1), “Bu Sözleşme'ye taraf olan devletler, herkesin, gerek kendisi, gerek ailesi için yeterli yiyecek, giyecek ve konutun da içinde yer aldığı yeterli bir yaşam düzeyine ve yaşam koşullarının sürekli olarak iyileştirilmesine olan haklarını tanır” denilmektedir. Kabul edilmesinin üzerinden 36 yıl geçtikten sonra Türkiye bu Sözleşme'yi ancak 2003 yılında imzalamıştır (Keleş, 2003: 98).

Temel hakların üçüncü grubunda yer alan mülkiyet hakkı, özel mülkiyet sahiplerinin kanun önünde eşitlik, özel mülkiyetin korunması vb. gibi toplum genelindeki ilişkileri ile alakalıdır. Temel haklar, bir yandan kamusal ve özel alanlar ile kamusal alanın kurum ve araçlarını güvence altına alırken; diğer yandan aile ve mülkiyet gibi özel özerkliğin temelini ve bireylerin hem vatandaş olarak gerçekleştirdiği siyasal işlevleri hem de mülk sahibi olarak ellerinde bulundurdıkları ekonomik işlevleri güvence altına almaktadır (Habermas, 2015: 171).

Özel mülkiyetin malike tanıdığı yetkiler iki grupta açıklanabilir (Özen, 1975: 60);

1- Mülkiyet hakkının iç kapsamından doğan yetkiler: Malikin mülkü istediği şekilde kullanma, getirilerinden faydalanma, arsa üzerinde zilyetliğe sahip olma ve dilediği şekilde hukuki tasarrufta bulunma yetkisidir.

2- Mülkiyet hakkının dış kapsamlı yetkileri: Bu yetki, malike mülk üzerinde sahip olduğu yetkilerin zarar görmemesini üçüncü kişilerden istemesi ve bu kişilerin zarara sebep olması durumunda tazminini sağlamayı talep etme hakkı vermektedir.

Mülkiyet hakkı içerisinde yer alan konut hakkı temel noktayı oluşturmaktadır. Barınmanın kalkış noktası olan konut hakkının varış noktası ise yaşam kalitesi evresidir. İhtiyaçlar hiyerarşisi içerisinde ikinci basamakta yer alan güvenlik ihtiyacı ve bununla birlikte nitelikli bir yaşam, konut hakkı temelini üzerine kurulmaktadır. Tüm bunlar için ise yerleşme özgürlüğüne gereksinim duyulmaktadır. Bireylerin yaşam kalitesi evresine ulaşabilmesi için devletin üzerine düşen başka görevler de bulunmaktadır. Bu görevler; çevresel ortamın ve koşulların sağlanması, düzenli kentleşme için planlama yapılması, etkin ve katılımcı bir kent yönetimine sahip olunmasıdır (Arslan, 2014: 34).

1961 Anayasası barınma hakkını sağlık hakkı başlığı altında ele almak suretiyle o dönemin geleneksel anlayışını yansıtmıştır (Demirkol ve Baş, 2013: 34). 1961 Anayasasının 49. Maddesinde ; “beden ve ruh sağlığı içinde bir yaşam sürmenin koşulu olarak konut gereksinmesinin karşılanması zorunlu olduğundan, devlete; yoksul ve dar gelirli ailelerin sağlık koşullarına uygun olarak konut gereksinmelerinin giderilmesi için gerekli önlemleri almak” görevi verilmiştir. 1961 Anayasası, yoksul veya dar gelirli ailelerin konut ihtiyacını karşılamakla devleti yükümlü kılarken (m. 49), 1982 Anayasası sadece devlete yönelik olarak “konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır” kuralı getirmiş, detayları kaldırmıştır. Keleş ise bunu, devletin yalnız dar gelirli değil bütün sınıfların konut gereksinmeleriyle ilgilenmek zorunda olduğu şeklinde yorumlamıştır. Bu yorumla henüz dar gelirli insanların bu sorunlarını çözmekte başarı elde edememiş bulunan devletin sınırlı imkanlarıyla herkes için bu amacına ulaşabilmesi zor görünmektedir (Keleş: 2013, 404). Anayasaların doğasına da bakıldığında 82 Anayasasının devletin konut ihtiyacının karşılanması görevini tamamen zorunluluk olmaktan çıkarmasının daha yüksek bir ihtimal gibi görüldüğü söylenebilir.

1982 anayasası herhangi bir ekonomik politikayı benimsemiş olmasa da mülkiyet hakkının düzenleniş şekli nedeniyle 61 anayasasının tam tersine liberal izler taşımaktadır. 61 anayasasında toplum yararına aykırı olamaz denilmek suretiyle mülkiyet hakkının sınırlılığına vurgu yapılırken, 82 anayasasında mülkiyetin devletten önce de mevcut olduğu belirtilerek hakkın kendisine, sınırlamadan da önde bir yer vermiş ancak ağırlığı yine de devletten yana tutmuştur (Şimşek, 2011: 184).

Birleşmiş Milletler'in çeşitli örgütleri tarafından konut hakkının temel insan hakları arasında yer alması, devletlerin bu hakkı tanınması ve garanti altına alması için yapılması gereken konularda son otuz yıldır önemli ilerlemeler kaydedilmiştir. Konut hakkını tanımak, konut hakkına saygı göstermek, konut hakkını gözetmek ve konut hakkından yararlanmayı sağlamak gibi temel ilkeler doğrultusunda devletlerin gerçekleştirecekleri uygulamalarda vatandaşlara barınma güvenliği sağlaması, vatandaşların temel kentsel hizmetlerden yararlanmasının garanti altına alınması, konut arzının ailelerin ödeme gücü içerisinde kalabilmesi gibi noktaları dikkate almasının gerekliliği vurgulanmaktadır (Keleş, 2003: 99).

AYM de, İdare Mahkemesi'nin, taşınmazının büyük bir kısmı imar planında ilkokul ve çocuk bahçesi olarak ayrılması nedeniyle ruhsat verilmeyen ve 5 yılı geçmiş olsa da kamulaştırması yapılmamış ve uygulama görmemiş alanda yeni imar planı çıkarılması için başvuran davacıların başvurusunu haklı görerek 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 13. Maddesinin 3. Fıkrasının Anayasa'nın 35. maddesine aykırılığı nedeniyle açtığı davada mülkiyet hakkını; "bir kimsenin, başkasının hakkına zarar vermemek ve kanunların koyduğu sınırlamalara da uymak koşulu ile bir şey üzerinde dilediği biçimde kullanma, ürünlerinden yararlanma, tasarruf etme (başkasına devretme, biçimini değiştirme, harcama ve tüketme hatta yok etme)" hakkı olarak tanımlamıştır. Mülkiyet hakkının sınırlandırılması, yine Anayasa'nın 35. maddesinde özel olarak düzenlenmiştir. Demokratik toplum kurallarına aykırı olmayan, toplum yararı ile bireyin yararını dengeleyen bir sınırlandırma hukuk devleti ilkesine uygun olacaktır (AYM., E. 1988/34, K. 1989/26, T. 21.06.1989, RG., 05.12.1989). 35. Maddenin 3. Fıkrasındaki toplum yararına aykırı olamaz ibaresi esasen mülkiyet hakkının toplum yararına uygun olarak kullanılmak ve ondan toplum yararına faydalanmakla ilgili bir sorumluluk vermiştir (Güriz, 2003 aktaran Bulut, 2006: 24). AYM'nin çeşitli kararlarında da belirtildiği gibi, "sosyal devlet ekonomik açıdan

müdahaleci devlettir. Anayasamız, mülkiyet hakkını, özel girişim özgürlüğünü kabul etmekte, aynı zamanda bütün çağdaş anayasalarda olduğu gibi kamu yararı amacıyla bunlara sınırlamalar getirilebilmesini ve özel teşebbüslerin millî ekonominin gereklerine ve sosyal amaçlara uygun yürümesini sağlayacak önlemlerin alınmasını öngörmektedir” (AYM. E. 2014/87, K. 2015/112, T. 08.12.2015, RG., 29.01.2016). AYM bir kararında “Mülkiyet hakkı geçen yüzyılın ferdiyetçi doktrinlerinin etkisi altında, malikin kişiliğine bağlı, dokunulmaz, kutsal ve doğal haklardan sayılırken, günümüzde bu görüş değişmiş ve malike, toplum yararına bazı ödevler ve görevler yükleyen sosyal bir hak olarak görülmeye başlanmıştır.” diyerek, Anayasa’nın benimsemiş olduğu çağdaş mülkiyet anlayışının uygulanmasını göstermektedir (AYM. E. 1964/13, K.1964/43, T. 02.06.1964, RG., 16.07.1964)

İKİNCİ BÖLÜM

KENTSEL DÖNÜŞÜM

2.1.KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMI

Harvey; amacını açıklarken mekânsal pratiklerin sınıfsal içeriğinde ve doğasında yaşanan radikal değişimleri tanımlamanın bir yolunu bulmak olduğunu söyler. Şehir merkezinin yeniden önem kazanması, kentsel yaşam kalitesi (mutenalaştırma, alışveriş merkezleri v.b) ve kentin kamusal ve özel mekânları üzerindeki sosyal kontrolün güçlendirilmesi, önem verilmesi gibi şehrin iç mekânlarını yeniden düzenleme gibi baskılar buna sebep olmuştur. Kent süreci sosyal harcamaların artırılmadığı bir ortamda artan yoksulluk ve işsizlikle baş etmek zorundadır. Bu noktada da mekânsal pratikler gettolaşmaya dönüş aracılığıyla kontrolün artırılması ve evsizlerin gezindiği, şizofrenlerin akıl hastanelerinden taburcu edilenlerin dolandığı, yoksulların yeni ve denenmiş hayat mücadelesi stratejilerini uyguladıkları yeni mekânların ortaya çıkması yönünde evrilmiştir (Harvey, 2016: 364).

Birçok farklı dıştan veya içten kaynaklanan ivmeler kentlerin fiziksel ve sosyal dokusunun ve bu dokuların bütün diğer alanlarda meydana gelen yansımalarının dönüşüm geçirmesine sebep olmuştur. Bu gitgide karmaşılaşan dokuların geçirdiği süreçleri anlamak ancak bu olaylara sebep olan etkenleri ve bunları anlamak için çabalayan teoriler de en başından itibaren meydana gelen gelişmeleri anlamakla mümkün olabilecektir (Görgülü ve Diğerleri, 2006: 17).

Kentin dönüşümü için bazı sebeplerin varlığı yetmez, bu farklı sebepler aynı zamanda birbiriyle de ilişkili olmalıdır. Dönüşüm yalnızca kentte yeni oluşumlar gerçekleşmesi değildir, bu oluşumlar hem daimi hem de etkileşimlidir. Kent mekânındaki dönüşmeyi sürekli gündemde tutan nedenlerden biri kentin nüfusunun sürekli artmasıysa da yalnızca bu bir dönüşüm meydana getirmiş olmaz ayrıca kentin ekonomisinin gelişmesi ve dünyaya eklemlenme biçimi değişmelidir (Tekeli, 2015: 272).

Bazı şehirler varlık içinde olup insanları ve yatırımları kendine çekerken, aksine diğerleri sanayide gerileme ve buna bağlı olarak da nüfus kaybını deneyimlerken çürümektedir. Buna rağmen düşüşün yükleri yalnızca çevredeki az miktardaki talihsiz şehirler tarafından taşınmaz, bu yükler gittikçe artarak kentlerin gelişimi önünde oldukça sıradan bir engel hale gelir. Bazı kentlerin nüfusu hızla artarken, bir rapora göre son 50 yılda tüm dünyada 100.000'den fazla nüfusla yaklaşık 370 şehirde geçici veya sürekli olarak % 10'dan fazla nüfus kaybı yaşanmıştır ve 1990 ve 2000 yılları arasında bütün dünyada her 4 şehirden birinin küçülen şehir olduğu anlaşılmıştır (Bernt, 2009: 1). Kentsel dönüşüm krize giren bu kentleri fiziksel veya toplumsal her açıdan düştüğü boşluktan kurtaracak ve yaralarını saracak bütün uygulamalardır. Kentsel dönüşüm kentleri daha da büyütmek, ona yeni nüfuslar yeni bağlantılar eklemek ya da kenti gözden çıkarıp tamamen başka bir hale dönüştürmek yerine daha çok elde olanı toparlayarak iyileştirmek, var olanı düzeltmekle ilgilidir.

II. Dünya Savaşı sonrasında güç kazanan ve uygulanmaya başlayan kentsel dönüşüm kavramı savaşın izlerini silmek ve Sanayi devrimiyle de birlikte kırsaldan kentlere doğru hızla gerçekleşen göçün sonuçlarını iyileştirerek sağlıklı kentler yaratmak, teknolojik gelişmelerle kentleri de buna uygun hale getirmek amacı sonucunda ortaya çıkmıştır (Özden, 2016: 49)

Günümüzde kentsel dönüşüm salt yüzeysel değişiklikler olmayıp, dönüşen bölgeyi görsel, sosyo-ekonomik ve kültürel yönden etkileyen köklü değişimlere sebep olur. Bu nedenle idarelerin hedefi hiçbir zaman yalnız fiziksel görünümü değiştirmeye yönelik programlar yapmak değil, mekânla ve mekanın kültürel yapısıyla ilgili geniş kapsamlı araştırmalar yaparak, mekanı daha sağlıklı ve estetik hale getirecek çözümler geliştirmek olmalıdır.

Bu bağlamda kentsel dönüşüm olduğu 19. Yüzyıldan bu yana kentsel yenilemeden kentsel yeniden canlandırmaya doğru mekânın görüntüsüne odaklanan anlayıştan, kente ait tüm sorunları kapsayan bu bütüncül anlayışa doğru yol almıştır (Görgülü ve Diğerleri, 2006: 17). Diğer bir anlamıyla kentsel dönüşüm, bir yerdeki her açıdan eski sağlıklı olmayan, fonksiyonunu yerine getiremeyen alanların tekrar sağlıklılaştırılması, aynı zamanda bu alanlardaki ekonomik ve sosyokültürel

gelişmenin de artırılarak, dengesi bozulan çevre, insan ve mekândaki dengenin yeniden sağlanması olmaktadır (Şişman ve Kibaroglu, 2009: 1).

DETR'e (The Department of Environment, Transport and The Regions) göre kentsel dönüşüm iş olanaklarının yaratılışı, korunması, kalite ve vasıflarının yanı sıra toplumdaki çeşitli gruplara ulaşılabilirlik ile ilgilidir. Aynı zamanda çeşitli iş kolları, yollar, demiryolları, havaalanları, fabrikalar, ofisler, evler ve kamu kurumlarındaki kentsel yapılanmalar, mağazalar, turistik yerler, spor ve kültürel aktivite olanakları gibi hizmetlere dair yatırımlardır. Son olarak ise refahla ilgilidir. Karın, gelirin, kaynakların üretimi ve bunların zengin ve fakir alanlar-gruplar arasında nasıl dağıtıldığı üzerine odaklanmaktadır. Kısacası kentsel dönüşüm yüksek oranda politik bir disiplin olarak insanla ve güçle ilgilidir (DETR, 2000 aktaran Tsenkova, 2002: 1).

Kenti dönüştürme bir şekilde bazı hakların kısıtlanması anlamına geldiğinden nedenleri büyük önem arz etmektedir. Toplum yaşamına yönelmiş tehditlerin ortadan kaldırılması ve güvenliğin sağlanması idareye verilen kolluk yetkilerinin ilk gerekçesini oluşturmaktadır. Güvenlik kavramı kamuya ilişkin olduğundaysa, riskli yapıların veya daha geniş riskli alanların sağlamaştırılması, risklerin yok edilmesi anlamına gelmektedir (Öngören ve Çolak, 2015: 109). Ancak kentsel dönüşümde salt güvenlik değil, çarpık kentleşme, kent merkezlerinin yetersizliği, afet riskleri, savaşlar ve dönüşüme sebep olabilecek sosyokültürel etkenler gibi birçok sebep söz konusu olmaktadır (Özden, 2016: 70).

Kentsel dönüşüm süreci yalnız kentlerin değil o kentte yaşayanların hayatlarının da evrim geçirmesine, geleceklerinin kısmen veya bazen bütünüyle değişmesine, öyle ki bazı durumlarda kültür göçüne yol açabildiğinden, yani dönüşümün konusunun yalnız kent değil daha önemlisi insan olmasından kaynaklı olarak kentsel dönüşüm kavramı dikkatli irdelenmeli ve her açıdan ele alınmalıdır.

Kentsel dönüşüm olgusunun gelişimi her toplumda farklı seyrettiğinden, farklı süreçlerin sonunda gerçekleşmiştir. Sanayinin de gelişimine göre sanayileşmiş ve henüz sürecin başındaki toplumlarda yenilemenin ortaya çıkış zamanı da, yöntemi de başkadır. Toplumsal özelliklerin de kentsel dönüşümde etkili olması nedeniyle toplumdaki siyasi görüşe göre, hükümet yapısına göre kentsel dönüşüme karşı tutumları ve yaklaşımlar farklı olmakta, kent yönetim politikaları yenilemenin gidişatını etkilemektedir (Özden, 2016: 70). Bu konuda bizden çok daha ilerde olan

Batı ülkelerinde kentsel dönüşümün daha fazla gelişme gösterdiği bir gerçektir ve kentsel dönüşüm artık bir politika olarak kabullenilmiştir. Değişimi tetikleyen sebepler düşünüldüğünde çeşitli sorunlara çözüm üretme ve bu gerekliliklere uygun projeler doğrultusunda fiziksel, sosyokültürel gibi alanlarda doğru dönüşümleri gerektiren politikalar olduğu görülmektedir (Görgülü ve diğerleri, 2006: 17). Aynı şekilde azgelişmiş/gelişmekte olan ve gelişmiş ülkeler arasındaki farka bakıldığında az gelişmiş ülkelerde kentsel yenileme ihtiyacı daha insani ihtiyaçların karşılanamaması, fakirlik gibi somut sebeplerken ve dönüşüm ihtiyacı bu kentsel yoksunluğa göre belirlenebilirken, gelişmiş ülkelerde kentsel yenileme ihtiyacı toplumsal refah düzeyini ve yaşam kalitesini artırmak gibi daha sosyal sebeplerden kaynaklanmaktadır. Anlaşıldığı üzere toplumu yenileme amacı somut araçlarla mümkün olabilecektir (Özden, 2016: 71).

Küreselleşmeyle birlikte bütün bu yenileme gereksinimi içerisinde planlamanın dönüşüme bakış açısı da kar odaklı piyasa anlayışı lehine, planlama aleyhine değişmiştir. Küresel sermayenin, sermayenin çıkarı doğrultusunda desteklediği projeler, kamu yararı odaklı bütünlükçü projeler yerine gündemde olmakta, daha parçacı projeler ise eskisi kadar ilgi çekmemektedir. (Levent, Levent: 2011: 53). Bununla birlikte kentler arası rekabetin keskinleşmesi, esnek birikime geçişin ilk nedeni olan aşırı birikim problemini gidermek yerine ağırlaştıran ve toplumsal açıdan israf niteliğinde yatırımlar yapılmasına neden olur. Birçok alanda gerçekleştirilen bu gereğinden fazla yatırım nedeniyle kentte kemikleşmiş bazı değerler yok olma tehdidiyle karşı karşıya kalır (Harvey, 2016: 375).

Amerika'daki dönüşüm yanlıları, planlama kavramının modern prensiplerine göre organize edilmiş, modern bir şehrin yaratılışını tasarlamış ancak bu yaratılış, şehrin büyük bir kısmının temizlenmesini ve yeniden düzenlenmesini gerektirmiştir. Emlakçılar, reformistler, kent planlamacıları, politikacılar ve diğer vatandaşlardan oluşan bu şehir taraftarlarının hepsinin şehir için farklı planları mevcuttur (Pritchett, 2003: 3). Kenti eski haliyle korumak yerine bir şekilde kar ettirebilecek projelere ofis, otel, iş merkezleri gibi ticari yapılar ekleyen, bu alanlarda yaşayan eski nüfusa burada barınma olanağı sağlamayan bu projeler sonucunda soylulaştırma kavramı ortaya çıkmış bu akım Avrupa ülkelerinde de etkili olmuştur. Kentsel dönüşüm odağı

insandan gayrimenkule kaymış, büyük kentlerin tamamında bu dönüştürücüler emlak pazarının liderleri haline gelmiştir (Görgülü, 2009: 769).

Avrupa'daki şehirlerde kentsel dönüşüm hareketleri kamu sektörü tarafından gerçekleştirilirken Amerikalı dönüşüm taraftarları merkezi bir güce karşı çıkarak bu şehirlerin özel sektör tarafından yeniden inşa edilebileceğini, bunun için de kentsel dönüşüm kurumlarının kurulmasını önermiştir. Hepsinin hem fikir olduğu görüş, kentsel dönüşümün gerçekleştirilebilmesi için kamu sektörünün kamulaştırma gücünün geniş çapta kullanılmasının gerekli olmasıdır. Esasında kentsel dönüşümü savunan elitlerin ideolojisine göre kutsal olan özel mülk hakkına hükümetin müdahalesine yaklaşım şüphe içermektedir ancak kentsel dönüşümle ilgili amaçlarına ulaşabilmeleri için de bu güç bir noktada gerekli bulunmuştur (Pritchett, 2003: 3-5).

Kentsel dönüşüm hem kamu hizmetini hem de güvenlik faaliyetini bir arada barındırmasından dolayı çok boyutlu bir faaliyettir. Bu sebeple sadece özel hukuk kişileri ya da sadece devlet tarafından ele alınması etkili olmayabilir. Özel hukuk kişilerin gerçekleştirdiği kentsel dönüşüm çok sağlıklı olmayacağı gibi, devlet de kaynaklarını kullanmasına rağmen gerçekleşmesine imkân olmayan projeleri üstlenerek projelerin başarısız sonuçlanmasına neden olmamalıdır (Hacıbrahimoglu, 2013: 107). Devletin gerçek anlamda tamamlanması mümkün olan ve fayda sağlayan bir projeye özel sektörün yetersiz kaldığı durumlarda müdahale etmesi daha doğru gözükmektedir. Devletin müdahalesi ise işlerin Toplu Konut İdaresi (TOKİ) gibi kurumlara bırakılarak monopol piyasa yaratması şeklinde olmamalıdır. Planlanan projelerin tüm ihtiyaçları karşılayabilecek kentsel alanlara dönüşebilmesi için, kamu ve özel kesimin işbirliğiyle hareket etmesi ve gerektiği durumda sivil toplum kuruluşlarından da destek alınması gerekmektedir (Keleş: 2013, 388).

Doğru işbirliğine ve plana dayanmayan kentsel dönüşüm etkinlikleri konut açığının kapanmasına yardımcı olmadığı gibi, idareleri ileriki zamanlarda beklenmedik maliyetlerle, toplumsal sakıncalarla karşı karşıya bırakabilir. Plansız yapılan uygulamalar tekrar edilerek hem kaynaklar boşa aktarılmış olur, hem ülke gelişmesi aksar hem de kentte huzur sağlanmasına olanak bırakmaz (Keleş, 2013: 390-391).

Ülkemizde kentsel dönüşüm ve yenileme hususlarında genel uzlaşa sağlanamamış olması ve belirli planlar dâhilinde politika izlenmemesinin yanında geniş kapsamlı ve bütüncül bir dönüşüm deneyimi de çok fazla değildir. Kentsel yenileme ile ilgili ilk örneklerden bir tanesi Menderes hükümetinin son döneminde gerçekleştirilmiştir. Bu dönemde Amerika'nın buldozerler ile yıkarak yeninden inşa etme politikasına benzer bir yaklaşım izlenmiştir. Ancak kültür mirasını, kent belleğini, kentsel ve doğal değerleri göz ardı ederek radikal kararlar barındıran bu faaliyetlerin gerçek bir yenileme anlayışına sahip olmadığı düşünülmektedir (Özden, 2016: 309).

Bir yandan, dönüşüm alanındaki kültürel miras korunur iken, diğer yandan çevre yapıların da fiziksel kalitelerinin yükseltilmesi ve burada yaşayan nüfusun sosyal yaşamının iyileştirilmesi gerekmektedir. Dönüşüm alanının ve çevresinin değişim sürecinde alana yeni ekonomik anlamlar yüklenirken, doğal ve tarihi yapılar olması halinde bu yapıların görünümünün bozulmaması gerekmektedir. Ancak birçok dönüşüm faaliyetinde bu yapılarda bozulmalar olduğu görülmektedir (Çubuk, 1998 aktaran Kaypak, 2010: 96).

Günümüzde gelişmiş Batı ülkelerinde uygulanan kentsel dönüşüm projeleri, fiziksel ve toplumsal açıdan çöküntü bölgesi haline gelen kent alanlarında ekonomik açıdan canlılık yaratmaya, kentsel refahı ve yaşam kalitesini artırmaya çalışmaktadır. Türkiye'de ise bu durum bölgelere göre farklılık göstermektedir. İstanbul ve diğer büyük kentlerde, ekonomik getirinin ve nüfusun fazla olduğu bölgeler çöküntü bölgelerine örnek verilebilirken, Anadolu kentlerinde tam tersine faaliyetler nüfusun azaldığı ve ekonomik gücün kaybolduğu bölgelere yönelmektedir. Bu nedenle Batı ve Türkiye uygulamaları arasında temel bir fark mevcuttur (Görgülü, 2009: 770). Ülke kapsamında dahi kentsel dönüşüm uygulamalarının farklı bölgelerde farklı uygulanır olması burada bahsedilen kilit nokta olan nüfus ve ekonomik faaliyetlerle ilgilidir. Büyük kentlere iş gücünün göçü nedeniyle bu kentlerde ortaya çıkan kent merkezlerine insanların yığılması, gecekondulaşma ve buna bağlı olarak meydana gelen alt yapı, trafik gibi sorunlar alanların daha çabuk deforme olmasına sebep olmakta, çöküntü haline gelen bölgelerin yenilenmesi ihtiyacını doğurmaktadır. Küçük kentlerde ise büyük kentlerin tersine çok çeşitli ekonomik faaliyetler ve bu nedenle yoğun nüfusun olmayışı kentsel dönüşüm projelerinin daha çok nüfusu

çekmek amacıyla gerçekleştirildiği anlamına gelmekte ve bu bölgelerin ekonomik ve sosyal olarak ilgi çekici hale getirilmesi gerekmektedir.

Türkiye’de dönüşüm projeleri İstanbul ve Ankara gibi büyük ve yoğun nüfuslu illere yoğunlaştığından bu alanlarda yapılacak projeler daha önemli hale gelmektedir. Çoğunlukla yenilenen alanlar tarihi olup eskiyen ve değerli eserlere sahip kültürel yoğunluğu olan bölgeler olduğundan dönüşümün koruma ilkelerine, kurallara ve sosyal olgulara da uygun yapılabilmesi önemli bir nokta olmaktadır. Özellikle bu anlayıştan uzak projelerin sonuçları da değerlendirildiğinde bu kavramların dikkate alınarak dönüşümlerin gerçekleştirilmesinin önemi anlaşılabılır.

2.2.KENTSEL DÖNÜŞÜM MEVZUATI

Kentsel Dönüşüm hukuki bir kavram olarak çok eskiye dayanmamakla birlikte uzun süre kentsel dönüşüme özgü mevzuat geliştirilmemiş, uygulamalar mevcut düzenlemeler üzerinden gerçekleştirilmiştir. Bu da batıdaki örneklerin tersine daha dar bir bakış açısı ve yöntemle uygulamaların gerçekleşmesine sebep olmuş, profesyonel çalışmalar yerine projeler uygulamaya geçirildikçe eksiklerin ve sorunların tespit edilerek çözülmeye çalışıldığı bir süreç olmuştur (Dündar, 2003: 65).

Türkiye’de özellikle 1960’larda hâkim olan geniş kapsamlı rasyonel planlama anlayışı, 1980’lerde yaşanan küresel boyuttaki değişimler nedeniyle yerini bütüncül anlayıştan ve eşitlikten uzak bir planlama düşüncesine bırakmıştır (Bal, 2006: 32). Geniş kapsamlı, çok yönlü uygulamalar yerine yıkıp yeniden yapma gibi bir politika benimsenmiştir. Ancak ülkemizdeki bu kültür mirası ve tarihi varlıkları dikkate almadan yapılan uygulamaların tam olarak kentsel yenileme olduğunun söylenmesi mümkün değildir. Özellikle TOKİ ve Büyükşehir Belediyeleri’nin kentlerde sırayla uygulamaya koyduğu bu kurtarıcı projeler mekanı bir kentsel tasarım projesi olarak ele alıp sosyal yönden yoksun, teknik projeler olarak tasarlandığından vizyon sorunu olduğu görülmektedir (Özden, 2016: 30).

Doğrudan kentsel dönüşüme yönelik kanun tasarıları ve uygulamaları 2004 ve sonrasında başlamıştır. Günümüzde Kentsel Dönüşüm’e ilişkin yasal tabanı oluşturan üç ana kanun olarak “2985 sayılı Toplu Konut Kanunu, 5393 sayılı Belediye Kanunu

ve 5366 sayılı Yıpranan Kent Dokularının Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun” söz konusudur. Bununla birlikte planlama ile ilgili başka kanunlar da mevcuttur.

Düzensiz kentleşme ile birlikte, 1950 sonrasında özellikle Güneydoğu Anadolu ve Doğu Anadolu’dan iş bulma amacıyla büyük kentlere hızla göç eden nüfus katlanarak artan gecekondular sorununa sebep olmuştur. Gecekondular sorununa bir çözüm bulma amacıyla çıkarılan ancak kentsel dönüşüm kavramı ile de ilişkilendirilebilecek ilk kanun da denilebilecek 775 Sayılı Gecekondular Kanunu, gecekondulaşma faaliyetlerinin önlenmesi ve gecekonduların ıslah ve tasfiyesi için ilk yasal düzenleme olmuştur. Kanunun 1. Maddesinde “Mevcut gecekonduların ıslahı, tasfiyesi, yeniden gecekondular yapımının önlenmesi ve bu amaçlarla alınması gereken tedbirler hakkında bu kanun hükümleri uygulanır.” denmektedir. 2. Maddesinde ise “Bu kanunda sözü geçen (Gecekondular) deyimini ile imar ve yapı işlerini düzenleyen mevzuata ve genel hükümlere bağlı kalınmaksızın, kendisine ait olmayan arazi veya arsalar üzerinde, sahibinin rızası alınmadan yapılan izinsiz yapılar kastedilmektedir” diyerek kapsamı açıklanmıştır (775 Sayılı Gecekondular Kanunu). Bu uygulamalar kentle uyumsuz olan ve izinsiz olarak inşa edilen bu mülklerin barınma sorununun ötesine geçerek diğer vatandaşların hakkını gasp ettiği ve haksız kazançla sebep olduğu düşüncesiyle gerçekleştirilmek istenmiştir. Ancak devletin mülkiyet konusunda bütün kuralları açık olan bir tavır takınmak yerine döneme göre hareket ediyor oluşu, piyasa mantığının yerleşmesi ve ahlaki ekonomi anlayışı arasındaki kararsızlığı bu hukuksuz alanların devamını sağlayan, koruyan sebepler olmuştur (Keyder, 2000: 179).

Kentleşme ile birlikte Türkiye’de çözülmesi bir türlü mümkün olmayan gecekondulaşma gibi bir sorun devam ederken, gecekondulaşmanın getirdiği kentsel sorunların çözülmesini ve gecekondulardan oluşan bölgelerin de insancıl ve bütüncül olarak yenilenmesini beklemek de mantıklı bir beklenti olmamaktadır. Bu soruna hala engel olamayan idareler, mevcut gecekonduların da dönüşümü, iyileştirilmesi gibi konularda ilerleme sağlayamamıştır (Çolak, 2013: 15).

Bu şekilde sorunların çözülmesini sağlayamayan devlet 2000 sonrasında büyük şehirlerde özellikle sıkıntılı olan bölgelerde parçacı uygulamalara başlamıştır.

Yalnız belirli bir bölgenin dönüşümüne yönelik kanunlar çıkarılmış, bu kanunlar kapsamında bu bölgeler projelendirilmiş ve dönüştürülmüştür.

Kentsel dönüşüm ile ilgili olarak belirli alan için yapılan ilk çalışma 2004 tarihinde çıkarılan Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu ile olmuştur. Kanunun gerekçesi olarak kentleşme hususunda ülkenin en büyük sorunlarından biri olan gecekondular konusu sunulmuştur. Kanunda yer alan gecekondulaşma sorunu şu şekilde açıklanmaktadır; “Ülkemizde konut ve kentleşme konusundaki en önemli sorun kaçak, ruhsatsız yapılaşma ve gecekondulaşmadır. Dar gelirli vatandaşlarımızın sağlıklı bir çevrede, her türlü modern standartlara sahip konutlar edinebilme sorunu büyük boyutlardadır. Özellikle kentlerimizin etrafında oluşan kaçak yapılaşmış alanlar kentler için sosyal ve fiziksel açıdan büyük problemler yaratmaktadır. Dolayısıyla ülkemizde planlı bir kentleşmenin sağlanabilmesi için atılacak en önemli adımlardan biri gecekondulaşmanın önlenmesi ve gecekondular dönüşümünün sağlanmasıdır.” (Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu Tasarısı ve Bayındırlık, İmar, Ulaştırma ve Turizm Komisyonu Raporu, 2013).

Kanunun amacı “Kuzey Ankara girişi ve çevresini kapsayan alanlarda kentsel dönüşüm projesi çerçevesinde fiziksel durumun ve çevre görüntüsünün geliştirilmesi, güzelleştirilmesi ve daha sağlıklı bir yerleşim düzeni sağlanması ile kentsel yaşam düzeyinin yükseltilmesidir.” Gecekonduları ortadan kaldıracak kanunun 4. Maddesine göre “proje alan sınırları içinde kalan bölgede, bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce yapılmış olan plânların uygulanması Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren durur”. 5. Maddeye göre ise “Gerçek kişilerin ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan gayrimenkuller ile 24.2.1984 tarihli ve 2981 sayılı İmar ve Gecekondular Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanuna göre hak sahibi olan kişilerin haklarına konu gayrimenkuller, malikler ve hak sahipleriyle yapılacak anlaşmalar çerçevesinde projede kullanılır”. Bu proje ile tüm ülkeyi kapsayacak uygulamalar yerine belirli bir bölge için kanun çıkarılarak parçacı yaklaşım sergilenmesinin yanında aynı zamanda projenin hem kentsel dönüşüm uygulamalarının temel sorunu olan sosyal yapıyı göz ardı ettiği hem de sadece fiziksel dönüşüme odaklandığı görülmüştür (İlçme, 2008: 9).

2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'nda Kentsel Yenileme ile ilgili yapılan 5162 sayılı değişiklikle TOKİ'ye verilen yetkilerin ardından Kentsel Dönüşüm konusunda 5393 sayılı Belediye Kanunu ile belediyelere yetki verilmesi, bu konularla ilgili yetki karmaşasına neden olmaktadır (Sekmen, 2007: 44). Kanunun 5162 sayılı kanunla değiştirilen 4. maddesine göre TOKİ “mülkiyeti kendisine ait arsa ve arazilerden konut uygulama alanı olarak belirlediği alanlar veya valiliklerce toplu konut iskân sahası olarak belirlenen alanlar” dışında ayrıca gecekondulu alanlarında da “her türlü ve ölçekteki imar planlarını yapmaya, yaptırmaya ve tadil ettirmeye yetkilidir”.

Aynı değişiklikle eklenen 7. Maddesine göre TOKİ “gecekondulu bölgelerinin tasfiyesine veya iyileştirilerek yeniden kazanımına yönelik olarak gecekondulu dönüşüm projeleri geliştirebilir, inşaat uygulamaları ve finansman düzenlemeleri yapabilir.” Denilmiştir. Ancak bu merkezi hükümetin kentsel yenilemede sorumluluk alacak olması olumlu olarak düşünülebilirse de, madde metninde gecekondulu alanlarının tasfiyesi ibaresi, yenilenerek kazandırılmasına dair detayların yer almayor oluşu niyetin farklı olduğunu düşündürmektedir (Görgülü ve Diğerleri, 2006: 68).

Kentsel dönüşümle ilgili yasal mevzuat eksikliğine ilişkin yapılan çalışmalarda ilk sonuç 5393 sayılı Belediye Kanunu'nda 73. Maddede yapılan değişiklikle alınmıştır. Böylece ilk defa ülke geneli için kentsel dönüşüm kavramı bu maddenin yeni halindeki “Belediyeler kentin gelişimine uygun olarak eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek; konut alanları, sanayi ve ticaret alanları, teknoloji parkları ve sosyal donatılar oluşturmak, deprem riskine karşı tedbirler almak veya kentin tarihî ve kültürel dokusunu korumak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabileceklerdir.” hükmü ile yer almış Büyükşehir Belediyeleri'ne ve belediyelere dönüşüm için yetki vermiştir. Maddenin 6. Fıkrasına göre “Büyükşehir belediyeleri tarafından yapılacak kentsel dönüşüm ve gelişim projelerine ilişkin her ölçekteki imar planı, parselasyon planı, bina inşaat ruhsatı, yapı kullanma izni ve benzeri tüm imar işlemleri ve 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununda belediyelere verilen yetkileri kullanmaya Büyükşehir Belediyeleri yetkilidir”.

5393 sayılı kanuna göre dönüşüm ve gelişim alanları 50.000 nüfuslu ve 50.000 metrekare olarak sınırlanmıştır. Ancak bu sınırlamanın hatalı sonuçlara yol açma ihtimali bulunmaktadır. Bir bölgenin dönüşüm veya yenileme alanı olacak olması nüfusa ve yüzeysele büyüklüğüne göre değil, dönüşüm veya yenilenmesini

gerektiren sorunların toplam boyutuna göre saptanması gerekmektedir. Kanuna göre bu alanlar meclis salt çoğunluğu ile saptanabilmektedir ancak alanında uzman kişiler tarafından saptanmasının daha uygun olacağı düşünülmektedir (Özden, 2016: 286). Bu kanunla artık şirket kurabilen, borçlanabilen belediyelerin özelleştirilmesinin ilk aşaması olduğu söylenebilir.

Hükümet, kentsel dönüşümü ilk olarak İmar Yasası'na eklemeyi düşünürken daha sonra kentsel dönüşümün farklı bir yasal yapılanma gereksinimi olduğuna karar vererek bu kavrama ilişkin kuralları 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun'la oluşturmuştur (Keleş, 2013: 289). 5366 sayılı kanun öncesinde 'Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Yasa Tasarısı' Türkiye Büyük Millet Meclisi'ne sunulmuş ancak çok fazla eleştiri alması sonucu değiştirilerek sadece tarihi koruma alanları özelinde yasalaştırılmıştır. Meslek odaları bu tasarımı Koruma Bölge Kurullarını yok sayması, toplumun ilgili kesimlerinin katılımını sağlayacak yöntemleri devre dışı bırakması ve rant odaklı çözümler sunması gibi sebeplerle eleştirmiştir (TMMOB Şehir Plancıları Odası, 2005). Tüm eleştirilere rağmen Haziran 2005 tarihinde çıkarılan 5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında kanunun amacı "Yıpranan ve özelliğini kaybetmeye yüz tutmuş alanların, bölgenin gelişimine uygun olarak yeniden inşa ve restore edilerek, bu bölgelerde konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturulması, tabii afet risklerine karşı tedbirler alınması, tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılmasıdır".

Çıkarılan çeşitli kanunlarla ve kanun maddelerinde yapılan değişikliklerle kentsel dönüşüm, kentsel yenileme, gecekondulaşma gibi kavramlara ve bunlara ilişkin uygulamalara açıklık getirilmeye, genel bir çerçeve belirlenmeye çalışılmıştır. Bu durumun dönüşüm kavramının kapsamını genişlettiğini söyleyenler de, daralttığını söyleyenler de mevcuttur. Yine deprem sonrasında çıkarılan kanunların başarısız olması yeni bir kanun fikrini doğurmuştur. Bu doğrultuda da 16.05.2012'de 6306 sayılı "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun" kabul edilmiştir. Keleş'e göre bu kanunun 1. Maddesindeki düzenleme dönüşüm kavramının kapsamını daraltarak sadece yıkım riski taşıyan alanlarla sınırlandırırken, bir yandan uygulamanın kapsayacağı coğrafi alanı genişletmiştir (Keleş, 2013, 399).

İlgili kanunun 1. Maddesindeki düzenlemenin amacı ise şu şekildedir; “afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemektir.” Kanunun 6. Maddesinde ise Acele Kamulaştırma yetkisi dikkat çekmektedir. 6. Maddede yer alan acele kamulaştırma yetkisinde, devletin tüm ülkede deprem gibi afet riski altındaki alanlarda bir dönüşüm öngördüğü ve hasarlı veya riskli yapılar yerine dayanıklı mülkler inşa edeceği düşünülmektedir.

6306 sayılı kanunu diğerlerinden ayıran asıl nokta kamu gücünü kullanma yetkisi ve bu şekilde kanunun adında da yer aldığı gibi dönüşümü dönüştürme haline getirmesidir. Devlet, ilgili kanundan önceki yetersiz teşvikler ve zorlama içermeyen düzenlemelerle sonuç alamadığından dolayı, bu kanunla birlikte muhatapları zorlayıcı idari tedbirlerle sonuç almayı ve hedefe ulaşmayı garanti altına almak istemiştir (Çolak, 2013: 13). 6306 sayılı kanunun yürürlüğe girmesinden sonra ise uygulamaya yönelik bir takım eleştiriler de getirilmiştir. Eleştiriler genellikle riskli alan tespitine bilimsel olarak imkan bulunmaması, alan büyüklüğü ile ilgili net bir bilgi vermemesi ve keyfiyete bırakması, bu gibi bir çok keyfiyet barındıran unsurun hak ve özgürlüklere de müdahale niteliği taşıyabilmesi, maliyetlerin konutları yıkılanlara ödettirilmesi gibi ağır yaptırımlar olmasıdır (Özden, 2016: 291). Ayrıca Kanun idarenin tanımını yaparken belediyeleri, il özel idarelerini, büyükşehir belediyeleri ve ilçe belediyeleri saymış olmasına rağmen, 5. Maddede riskli yapı alanı tespiti ile yetkili idarelere bakıldığında, asıl yetkilerin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile TOKİ’nin elinde toplanmış olduğu dikkati çekmektedir. Bu durum, dönüşümle ilgili yetkilerin kullanımında bir ‘merkezileşmeden’ söz etmenin yanlış olmadığını göstermektedir. Bakanlığa her konuda çok geniş yetkilerin tanınması ve belediyelerin böyle önemli konularda merkezi yönetimle doğrudan doğruya ortak olması, tarafı olduğumuz Avrupa Yerel Yönetimler Özerklik Şartı’nın kurallarıyla bağdaşmamaktadır (Keleş, 2013: 400).

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın web sitesinde yer alan soru cevaplar kısmında bu durum şu şekilde açıklığa kavuşturulmuştur. Belediyelerin önünde yetki bakımından herhangi bir engel bulunmamakla birlikte Kanun’un etkinliği açısından bir kısım işlemlerde yetki önceliği bakanlıktadır. Ayrıca kentsel dönüşüm

uygulamalarını gerçekleştirmek için gerekli kaynağı bulunmayan belediyelerin yetki alanında bu uygulamaları Bakanlık gerçekleştirebilecektir (csb.gov.tr, t.y). Kanunun bundan başka tartışmalı birçok noktası bulunmaktadır. Bu kanunun dikkat çekici maddelerinden biri olan 9.Maddesinin ilk cümlesi Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilmiştir. Bu maddenin 1. Fıkrasına göre; “Bu Kanun uyarınca yapılacak olan planlar, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununda ve imara ilişkin hükümler ihtiva eden özel kanunlar da dâhil olmak üzere diğer mevzuatta belirtilen kısıtlamalara tabi değildir. Şeklindeki bu kanunu bütün diğer kanunların üzerine koyan madde yürürlükten kaldırılmıştır. Bununla birlikte maddenin devamında da sayılan bu kanunun uygulanması halinde hükümleri geçersiz olacak olan 12 adet kanunu bu ‘Kanunun uygulanmasını engelleyici hükümleri ve diğer kanunların bu Kanuna aykırı hükümleri uygulanmaz.’ Şeklinde hiçe sayan fıkra da AYM tarafından iptal edilmiştir. Ayrıca Kanun’un 3’üncü maddesinin 7’inci fıkrasında yer alan ve “Bu Kanunun uygulanması için belirlenen alanların sınırları içinde olup riskli yapılar dışında kalan diğer yapılardan uygulama bütünlüğü bakımından Bakanlıkça gerekli görülenler de bu Kanun hükümlerine tabi olur” ibaresi nedeniyle muğlak bir ortam yaratması, bütünlükçü bir plan yaratmak için gerekli görünse de, hangi kriterlere istinaden bu kararların alınabileceği hususunun suistimal edilmeye müsait olması gibi sebeplerle eleştirilen bu madde de AYM’nin 27/2/2014 tarihli ve E.: 2012/87, K.: 2014/41 sayılı Kararı ile iptal edilmiştir. Buna rağmen halen kanunda bir bölgenin riskli alan ilan edilmesine ilişkin açık ve detaylı bir düzenleme olmayışı, sadece yüzölçümü kıstası kullanılması ve mekânın seçiminde yeterli ve somut verilerin ortaya konulamayışı gibi sebeplerden dolayı sakıncalı birçok durum yer almaktadır (Özden, 2016: 291).

Yalçınan ve Diğerleri’nin tüm kanunlara karşı ortak bakış açısına göre, kanunlar yerel idarelerin elindeki yetkileri merkezde toplamak ve bütüncül planlamanın geçerliliğini yitirmesi olarak özetlenmektedir ve bu devletin kısıtlamaları azalttığı ya da tamamen kaldırdığı bir süreç olarak nitelendirilmektedir (Yalçınan ve Diğerleri: 2010).

Tüm dönüşüm çabalarına ve çıkarılan kanunlara rağmen esas olanın baştan önlem alınması olduğu şüphesizdir. Zararlar ortaya çıktıktan sonra müdahale etmek yerine öncesinde zararın oluşmasını engellemek veya minimuma indirmek adına

kanuni düzenlemelere ve bu kanunlara bağılı imar uygulamalarına ihtiyaç duyulmaktadır (Demirkol ve Baş, 2013: 25).

2.3.KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMINA KENTSEL HAKLAR PERSPEKTİFİNDEN BAKIŞ

Varlıklı gruplar mekânsal hareket yeteneğine ve temel yeniden üretim araçlarına sahip oldukları için mekânı yönetebilmektedir. Hayatlarını sürdürmek için zaten kendilerine bol miktarda mübadele değerinin bahşedildiği zenginler, yaşamak için topluluk tarafından üretilen kullanım değerlerine asla muhtaç değildir. Bu durumda topluluğun inşası esas olarak mübadele değerlerinin korunması veya artırılması doğrultusunda yönlendirilir (Harvey, 2016: 366).

İnsan haklarının gelişimi ve çeşitlenmesi sürerken bir yandan da günümüzde çevre hakları, toplumsal ve kültürel açıdan kendi geleceklerini belirleme hakları, insanlığın ortak varlığından faydalanma ve barış içinde yaşama gibi dayanışma haklarını içeren üçüncü aşama haklar meydana gelmektedir. Kentli hakları da bu gruptaki haklara dâhil edilebilmektedir. Bu gruptaki hakların diğerlerinden farkı, bireysel değil toplumsal olmaları yani sadece herkesin işbirliği ile elde edilebiliyor olmalarıdır (Tekeli, 2015: 187).

Lefebvre'ye göre şehir hakkı bir çılgılık ve taleptir. Şehir hakkı basit bir ziyaret etme ya da geleneksel şehirlere geri dönme hakkı olarak düşünülmemelidir. Özgürlük hakkı, toplumsallık içinde bireyleşme hakkı, habitat ve mesken hakkı, katılım ve sahiplenme hakkı gibi hakları barındıran şehir hakkı kendini üstün bir hak biçimi olarak öne çıkarır (Lefebvre, 2017: 151) Ona göre şehir hakkı temelinde kent sakinlerinin katılma hakkını içerir. Kentte yaşayan kişinin kent mekânının üretimine katkı sağlayan her hakta temel bir rol oynamasının gerekliliğinden bahsetmektedir. Karar devletin, sermayenin (yatırımının/yatırmamanın kararı), çok uluslu bir şirketin, ya da belli bir şehirde mekânın üretimini etkileyen herhangi bir kurumun gözetiminde olabilir. Hatta karar bazı ölçeklere göre de alınabilir. Devletin, global, ulusal ya da yerel herhangi bir ölçekteki kurumlarını içeriyor da olabilir. (Purcell, 2002: 102).

Harvey'e göre kent hakkı, bir bireyin ya da grubun kentin sahip olduğu kaynaklara ulaşabilmesinden daha çok, canımızın istediği şekilde kenti değiştirme ve yeniden yaratma hakkıdır. Dahası kentleşme süreci nedeniyle, kenti yeniden oluşturmak kaçınılmaz olarak kolektif bir gücün eylemini gerektirdiğinden bireysel bir haktan ziyade kolektif bir haktır. Kendimizi ve şehirlerimizi yaratma ve yeniden yapma özgürlüğü şimdiye kadar en kıymetli ancak en çok da ihmal edilen insan haklarından biri olmuştur (Harvey, 2012: 4)

Kentsel hakların çağımızın demokratikleşen ve yerleşen anlayışında daha yerele ait bir özellik taşıdığı söylenebilir. Zira yerel idarelerin yetki alanının genişlemesi ve sorumluluğunun artmasıyla kentten doğan hakların kullanılabilirliği oluşunun teminatı önce yerelden başlayarak genelde mümkün olabilecektir. Bu hakların kullanılmasına yapılacak müdahaleler de, hakların talebi, mücadeleye karşı verilen tepki açısından farklı ilişkilerin ve süreçlerin şekillenmesine sebep olabilmektedir.

Devletin kentsel haklara müdahalesi doğrudan değil dolaylı şekilde gerçekleşmektedir. Kentsel dönüşüm projeleri de devletin bu haklara dolaylı olarak müdahale etmesine sebep olan durumlar haline gelmektedir. Bu durumu meydana getiren başlıca sebepler ise projelerin hayata geçirilmeden önce tüm dönüşüm çevresi tarafından vurgulanan uygulamalara katılımın boyutu, dönüşüm muhataplarının fikirlerinin alınmasındaki önemin kurumlarca göz ardı edilmesi ve projeler gerçekleştirilmeden önce planlı bir şekilde değerlendirilmemesidir.

Eski kent parçalarının, geleneksel mahallelerin köhnemeye bırakılarak giderek kimliğini kaybediyor oluşu ülkemizin gerçeğidir. Eski sakinlerin giderek yok olması ya da korunamadığı için eski cazibesini yitiren alandan uzaklaşmasıyla boşalan bu konutlar farklı kullanıcılarca doldurulmaktadır (Özden, 2016: 248).

Mekânların yerel ve küresel kesimler tarafından yeniden inşa edilmesi, yeni birikim rejimi şeklinde bir sonuç doğurmakta ve bu müdahalelerin meydana getirdiği yeni kültür ise insanı göz ardı ederek sermayeyi temel alması nedeniyle, istilacı olarak adlandırılabilir politikalarla tüketimin artışına aracılık etmektedir. Bir yerin yıkılıp tekrar yapıldığı zaman eski hayatın yerine getirilen yeni yaşam kültürünü ifade eden yeniden üretim kavramı, yalnızca mekânın görünümünü yenilemekle kalmamakta aynı zamanda oradaki eski kent kültürünü de büyük şehirdekiler ile

aynılaştırmaktadır. Evinden olan mekân sakinlerinin yanı sıra küçük esnaf işinden de olmakta, onların yerine alışveriş merkezleri yer almakta ve oradaki hayat geri dönülemeyecek şekilde farklılaşmaktadır (Yalçın, 2009: 11).

2000 sonrasında kentlerdeki eskiyen konutları yenileme, görünüm açısından iyileştirme, kişilerin yaşam kalitesini yükseltme ve en önemlisi büyük kısmı fay hattında yer alan bir ülke olarak kentleri depreme dayanıklı hale getirme amacıyla kentsel dönüşüm projeleri uygulanmaya başlanmış ancak pratikte bu uygulamaların kent merkezlerinden yoksulları uzaklaştırma uygulamaları haline geldiği görülmüştür (Arslan, 2014: 39). Batı bu kentsel dönüşüm anlayışını gittikçe terk ederek, merkezine insanı koymaya başlarken ülkemizde artarda başarısız uygulamalar gerçekleştirilmekte, hala da bunu telafi edecek yaklaşımlar benimsenmemektedir.

Kentsel dönüşümü sosyal yönüyle değil, değerlendirilecek fırsat olarak düşünen bir bakış açısı gelişmiştir. Bu bakış açısı mülk sahiplerinden yatırımcılara tüm öğelerin düşüncelerine yansıdığından, projelerin uygulayıcılarının da maksimum karı gözetir hale gelmesi normal karşılanmaktadır. Bu noktada bazıları sorumluluğu biraz daha devlete yüklemeyi uygun bularak bu alanlarda faaliyet gösterecek kişilere destek olunması gerektiğini savunmuştur. Bu tür projelerin sosyal yönü de dikkate alındığında bu düşüncelerde haklılık payı vardır denilebilir.

Her toplumda kentsel dönüşümü savunan kesimler, eski kent mimarisini yeni şehir manzarasıyla değiştirmeyi, gecekonduları temizlemeyi, trafik sorununu azaltmayı, düşük gelirli kent sakinleri yerine orta gelir gruplarını kent merkezlerine geri getirmeyi ve yoksul bölgeleri konforlu tesislerle dolu modern apartmanlarla donatmayı istemektedir. Kentsel dönüşüm; fiziksel ve ekonomik problemler için bir çözüm, bir kent siyasetiyken, aslında şehrin merkezindeki iş çevrelerindeki yetkililerinin ve ortaklarının, kentsel dönüşüm firmalarının, kentsel örgütlerin iş birliği yapıp şehir ortamını karlı tutmak ve şehirlerin rekabet edebilmesini sağlamak için son teknik haline gelmektedir (Zipp, 2010: 7).

Türkiye’de özellikle de İstanbul’da kentsel dönüşüm doğal ve tarihi değerleri ön plana çıkartarak ve kendisine özgü dokunun devamı iddiası ile yapılmaktayken bu duruma zıt bir şekilde yoksulluk ve işsizlik devam etmekte, sosyal ve fiziki dokuyu olumsuz şekilde etkilemekte ve bu da süregelen sorun çözme yöntemlerini eskitmektedir. 2000’li yıllardan itibaren TOKİ vasıtası ile yürütülen dönüşüm

projelerine bakıldığında TOKİ'nin de bakış açısının değiştiği görülmekte, bu bakış planlama ve kamu yararı ilkelerinin geri planda kalmasına ve kar güdüsünün ön plana çıkmasına sebep olmaktadır (Durakbaşı ve diğerleri, 2014: 389).

Kamunun bu bakış açısının bir unsuru olarak Kuyucu, Türkiye'de uygulayıcılara fırsat sunan muğlaklıklar bulunduğunu ifade etmektedir. Türkiye'de dönüşüm projelerine olanak tanıyan yasal çerçevenin uygulayıcıları proje tamamlanmadan bölgede yeni gerçekleştirecekleri projenin ortaya konması zorunluluğu olmadığından, uygulayıcıların ve belediye yetkililerinin imar kararlarını ve planlamayı istedikleri gibi manipüle edebilmeleri mümkün olabilmektedir. Buna istinaden proje sonucunda nasıl bir sonuç ortaya çıkacağının belli olmasıyla olmaması durumu süreçlerde ve tepkilerde fark olmasının başlıca sebebidir. Örnek verilecek olursa Ayazma, mahalle yıkıldıktan sonra bir plan açıklanmadan 3 yıl boş bırakılırken ve 3 yıl sonra güçlü müteahhitlerden birine lüks konut inşası amacıyla satıldığında direnişle karşılaşılmazken, Başbüyük'te herkesin karşı duracağı bir projenin açıklanmış olması kısmi de olsa başarılı bir direnişe sebep olmuştur (Kuyucu, 2014: 617) Kuyucu'nun bahsettiği muğlaklık olgusu Tarlabası için değerlendirildiğinde burada neredeyse en başından itibaren özel sektörün güçlü şirketlerinden biriyle anlaşarak alanın konutların yanı sıra rezidanslarla, lüks ofislerle ve oteller gibi ticari kurumlarla donatılacak olması benzer bir direniş sürecinin gelişebilmiş olmasının sebebidir denilebilir.

Ülkemizin bir gerçeği olarak gecekonduların dönüşümü de soruna yol açan bir başka durumdur. Gecekondular dönüşüm sürecinden en fazla etkilenenlerin gecekondular sakinleri olduğu görülmektedir. Gecekondular oldukları için dışlanan kişiler, istenmeyen köhne bölgelerde uzun süre yaşamaya çalışmış ancak kentlerin büyümesiyle birlikte kent merkezlerinde kalan evlerinden gönderilmeye çalışılmışlardır (Geniş, 2005: 307). 1980'lerden itibaren uygulanan neoliberal politikalar ile birlikte bir tarafta kentin en gözde alanları çeşitli projelerle belirli sermaye gruplarınca paylaşılırken diğer tarafta kentin çöküntü bölgelerinde ve gecekondularda yaşayan, ıslah imar planlarıyla dönüşen alanlardaki alt ve orta sınıftan insanlar zorluk yaşamaktadır (Öktem, 2006: 60).

Son zamanlarda çok sık uygulanır hale gelen bu uygulamalarla kent merkezinde kalan alanlar yoksullardan temizlenmiş, bu kişiler kent merkezine daha

uzak alanlara itilmişlerdir. Kentsel dönüşümün neden olduğu bu durum soylulaştırma denilen kavramı oluşturmuştur. Farklı ülkelerde farklı süreçler sonucunda gelişebilen soylulaştırmanın ekonomik, kültürel çeşitli sebepleri olabilir. Ancak ülkemizde genel olarak üst-orta sınıfın bu ayrıcalıklı, yeni ve temizlenmiş alanlardan yararlanması için uygulamaya konulan projelerin bir sonucu olarak ortaya çıkmaktadır. Bu nedenle bunlar dönüştürülecek bölgedeki asıl sosyal sorunları bir kenara atarak, yalnızca mekanı güzelleştiren, oradaki sorunları yok edecek çözümler üretmek yerine kişileri sorunlarıyla başka bölgelere taşmayı tercih ederek başarılı olmaktan uzak projeler olmaktadır.

Son zamanlarda yürütülen birçok projenin dönüşüm bölgelerindeki yoksul kesimin aleyhine olması, genellikle gecekondü alanlarında yaşayan, sosyal güvenceleri olmayan ve düşük gelir grubunda bulunan insanların bir gün kendileri de dönüşüme maruz kalacağı endişesi yaşamalarına ve çaresizce beklemelerine sebep olmaktadır (Kamuoyuna Kentsel Dönüşüm ve Yenileme Uygulamaları Hakkında Duyuru ve Davet, 2008).

Kentlerdeki tarihi yapılar, arkeolojik değerler, tarihi yapıları barındıran büyük mahallelere kültürel kazanımlar olarak bakılmamış yalnız ekonomik ve fiziksel yönlerine eğilinmiş ve kentsel gelişmenin esasında temeli olan bu öğeler gelişmeyi engelleyici unsurlar olarak düşünülmüştür. Bu doğrultuda yenileme anlayışı yerleşmemiş, kültürel öğeler göz ardı edildiğinden inşaat odaklı ruhsuz ve birbirine benzeyen modern hayata uyumlu olacağı düşünülen ancak insandan uzak sonuçlar ortaya çıkmıştır. İstanbul Tarihi Yarımada, Ankara Ulus Tarihi Kent Merkezi, İzmir Agora Çevresi bu anlayışı yansıtan çoğu uygulamadan yalnızca birkaçıdır (Belge, 2004: 49).

Kentler için dönüşüm projeleriyle verilecek katkıların sadece gayrimenkul yaratmanın ötesinde bir anlam taşıması gerekmektedir. Bu farkındalık ile birlikte dünyada kentsel dönüşüm stratejileri, 1990'lı yıllara dek süregelen “emlak eksenli” uygulamalardan; yoksulluğa çözüm bulmaya çalışan ve bu sayede toplumsal dışlanmaları, ayrışmaları ve bölünmeleri gidermeye yönelik, eğitim aracılığıyla iş imkânları yaratmaya uğraşan ve kültürü giderek yerel değerleri gözetken bir bakış açısına doğru taşınmıştır. Türkiye’de gerçekleşen uygulamalara bakıldığında ise kent merkezlerinde yaşayan yerel toplulukların sosyal yapılarının bozulması durumu Batı

kentlerinde yaşanan örnekler kadar büyük bir sorun olarak dikkate alınmamaktadır (Görgülü, 2009: 770).

Kentsel dönüşüm, özü itibariyle tüm toplumsal kesimleri kapsayan ve süreç içerisinde söz sahibi oldukları bir anlam taşısa dahi Türkiye’de kentsel dönüşüm kavramı, yönetim yetkisine sahip olanların kentliler yerine karar aldıkları ve bu kararların sonuçlarını düşünmeden uyguladıkları bir süreç durumundadır (Ergun, 2008: 256). Kentsel dönüşüm uygulamaları ekonomik, toplumsal ve kültürel unsurları da kapsayarak bu bölgelerde yaşayan insanları, kimliklerini ve geçmişlerini düşünerek bölgenin yeni halinde konumlandırmak durumundadır. Oysa kişiler sürece dâhil edilmek yerine sürecin dışında bırakılmakta, kentsel dönüşüm onlar için değil onlara rağmen yapılmaktadır.

Günümüze kadar gerçekleştirilen projeler, halkın sürece dahil edilmediği projelerin sebep olduğu sonuçlar itibariyle başarısız olduğunu ve bu nedenle uygulama öncesinde halkın beklentilerinin ölçülmesinin, projelerin bir ayağının da kendileri olduğunun hissettirilmesinin önemini ortaya koymuştur. Bölgede yaşayan sakinlerin çağrılar da sıklıkla medyada yer aldığı üzere, bu gibi projelerde süreçler de uzamakta, tatmin edici bir çözüm bulunamamaktadır.

Halkın katılım etkinliğinden bahsedilebilmesi için faaliyeti gerçekleştiren idarenin ‘aleniyet’ ilkesini temel almış olması ve halkı konu ile ilgili bilgilendirmesi şarttır. Halkın bilinçsiz olduğu düşünüldüğünde ise yapılması gereken bilgilendirme etkinliklerinde konu hakkında uzman kişilerin yer alması daha da önem arz etmektedir (Çakallı, 2013: 26).

2.4.KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMINA KAMU YARARI PERSPEKTİFİNDEN BAKIŞ

Kamu yararı bazıları tarafından yalnızca mülkiyet hakkıyla ilişkilendirilse de aslında devlet eliyle gerçekleşecek her işlemde kamu yararı arandığı gibi, kamu yararı doğrudan toplumsal değerlerle de ilgili bir kavramdır (Saraç, 2002: 5).

Bayındırlık ve İskân Bakanlığı’nın 2004 yılında düzenlediği Deprem Şurası’nın Mevzuat Komisyonu Raporuna göre Kentsel Dönüşüm hem müdahale gerektiren riskli alanlara, hem de kamu yararının açık bir şekilde ortada olduğu durumlarda

bütüncül bir şekilde hem fiziki hem sosyal toparlanmayı ve iyileşmeyi sağlayabilecek özel bir planlama türü olarak tanımlanmıştır (BİB, 2004: 7). Kentsel dönüşüm kavramı hep bir şekilde mevcut kent sorunlarını çözmek için bir yol olarak görülmekte ancak hep de kamu yararı ile birlikte anlamlandırılmaktadır.

Kentsel müdahaleler üzerinden kamu yararının yokluğu, eksikliği ya da kamu yararına aykırılık tartışmaları yürütülmektedir. “kamu yararının ne olmadığı” her yeni müdahalede farklı muhalefetlerle ayrı ayrı ortaya konmaktadır. Özel çıkarlar ve onların toplamının ötesinde kolektif değerlerin varlığı kabul edilmesine rağmen kamu yararı kavramının içeriğinin oluşturulmasına ilişkin ortak bir çaba ortaya çıkarılamamaktadır (Özalp ve Erkut, 2016: 245).

Toplumumuzdaki kamu yararının üstünlüğüne ilişkin bilinçlenme eksikliği, ekonominin toplum yararı gözetmeyen, denetimsiz sermaye gruplarınca yönlendirilmesi, kent kimliği kültürünün korunamamasına sahip çıkacak yerel dinamiklerin eksikliği ve politik baskılar da dönüşüm projelerini bugünkü durumuna getiren diğer nedenlerdir (Eke, 2012: 37).

Batı dünyası günümüzde kentsel dönüşüm konusunda farklı bir noktaya gelmişken ülkemizde hala projelere dönüşümün asıl öznesi insan dahil edilememiştir. İnsanı dışarıda bırakıp, yalnız mekanı düzelterek, görünümünü değiştirmek ve bu yeni mekanı yeni sahiplerine teslim etmek kamu yararını değil, küçük bir grubun yararını sağlamaktır. Kamu yararının, yani yalnızca dönüşen bölgenin değil toplumun yararının sağlanması için bu dönüşümün başka toplumsal olgulara yol açması, toplumun geri kalanını da etkileyecek oluşumlara sebep olması gerekmektedir.

Ertuğ Uçar bir röportajında 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesiyle İlgili Kanunla gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projelerinde, dönüştürülen alanlarla afet riski taşıyan alanların örtüşmediğini, herkesin ülkenin prim yapabilecek alanlarına hücum ettiğini, bu dönüşümlerden rant elde etmek için türeyen yeni müteahhitler olduğunu belirterek, kamu yararının sağlanabilmesi için devletin bütün yetkilerini bir müteahhitte devretmesi yerine bu işi kendisinin yürüterek, bütçe ayırması gerektiğini ancak bu şekilde bütüncül ve para değil kamu odaklı sonuçlar elde edilebileceğini söylemiştir (Youtube, 2015).

Türkiye'nin kanunlarına göre de uluslararası anlaşmalara uyulması zorunluluğu da göz önünde bulundurulduğunda en başta, ICOMOS'un 1987 tarihinde kabul edilen Tarihi Kentlerin ve Kentsel Alanların Korunması Tüzüğü'nün 5. maddesinde; "Tarihi kent ve kentsel alanların korunması için yapılacak planlama çalışmaları öncesinde disiplinler arası araştırmalar yürütülmelidir. Koruma planları arkeoloji, tarih, mimarlık, teknikler, sosyoloji ve ekonomi bileşenlerini gözetmelidir. Koruma planının başlıca hedefleri ve bunlara erişmek için yararlanılacak yasal, yönetsel ve parasal araçlar da açıkça belirtilmelidir. Koruma planı tarihi alanda yaşayanlarca desteklenmelidir." demektedir (ICOMOS, 1987). Tabi ki çevre için tehdit oluşturan eski ve köhne binaların kaderine terkedilerek, yıllarca kendi haline bırakılması da kamu yararına değildir ancak bu konuda dikkat edilmesi gereken en önemli unsur, kentsel dönüşüm projelerinde yerelin özelliklerinin ve özgünlüklerine vurgunun kaybolmaması, her yerin kendine özgü sorun ve potansiyellerinin kısıt ve tehditlerinin belirlenmesi, prototip, her yere uygulanabilir kentsel dönüşüm projeleri ve mekanlarının üretilmemesidir (Akkar, 2006: 36). Aynı tüzüğün 10. maddesine göre "Yeni binalar yapılması gerektiğinde veya eskileri uyarlanırken, mevcut mekânsal oluşum saygı görmeli, özellikle ölçek ve parsel boyutuna dikkat edilmelidir. Çevreye uyumlu çağdaş öğeler yöreyi zenginleştirebileceğinden, yeni tasarımlar engellenmemelidir." (ICOMOS, 1987).

Projeler yürütülürken, sosyo-ekonomik sürdürülebilirlik yöntemleri de geliştirilmelidir. Mekândaki faaliyetleri korumayan, yerel halka yeni istihdam olanakları yaratmayan, gelir düzeyinin artırılabilmesine olanak vermeyen programlarla yapılan dönüşümler kentsel dönüşümün en önemli sorunlarından biri olmakta, sosyal yönü yetersiz projeler nedeniyle insanlar mağdur edilmekte, kamu yararı kavramıyla ilgisiz özel yarar lehine yapılan dönüşümler ortaya çıkmaktadır (Yıldırım, 2006: 13). Örneğin Ankara'da gerçekleştirilen çeşitli kentsel dönüşüm projelerinde temelinde 'projelerin kamu yararı kavramına aykırı oluşu' nedeniyle süreçler gecikmeli ilerlemiştir. Dikmen Vadisi III. Etap Kentsel Dönüşüm Projesi hakkında Ankara 3. İdare Mahkemesi tarafından verilen 24.10.2007 tarih ve 2006/1547 Esas, 2007/2188 Karar sayılı iptal kararı ile Büyükşehir Belediyesi tarafından gerçekleştirilen kimi imar tasarruflarının ve planlamalarının, öncelikle şehircilik ilkelerine ve planlama esaslarına aykırı olduğuna, özellikle 'vadide

yapılaşma koşullarının belediyenin tasarrufuna bırakılmasının, kamu yararı anlayışına aykırılık teşkil ettiğine' hükmedilmiştir. Halkın da tepkisini çeken projede bu karara rağmen idareler kamu yararının tesis edilmesi yerine, kanunun değiştirilerek Belediye'nin takdirinin genişletilmesi ve eskisinden farksız yeni projenin kabul edilmesi uygun bulunmuştur.

Yine başka bir proje Ankara Güneypark Kentsel Dönüşümü'nde ise Danıştay 6. Dairesi'nin talebi üzerine farklı bilirkişilerin hazırladığı raporlarda; projenin kentsel dönüşüm yaklaşımı ve plan bütünlüğü yönünden şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına, kamu yararına uygun olmadığı kanaatine varılmıştır.

“Yeni Güneypark Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı sınırının belirlenmesinde yöntem olarak sorunlar bulunduğu, alanın kentsel dönüşüm alanı olarak belirlenmesine yönelik ayrıntılı çalışmalar yapılmadığı, gerekçelerin açıklığa kavuşmadığının görüldüğü belirtilerek bu durumun kamu yararına uygun olmadığı yer almıştır. Dava konusu alanda gecekondü tipi konutların tümüyle yıkılması ve yeni konut alanlarının üretilmesi hedeflenmiş, öncelikli olanın alanın kullanıcıları değil, alana davet edilen yeni kullanıcılar olduğu bu açıdan da ayrıştırıcı bir tutum geliştirilmesine neden olduğu belirtilmiştir. Ayrıca öngörülen yapılaşmaların gerçekleşmesi durumunda, proje alanı ile projenin etki alanı dikkate alındığında ayrıca ilave hava kirliliği oluşturacak, hem de Ankara'nın mevcut hava kirliliği problemini hem bölgede, hem de kent genelinde artırmış olacaktır.” (Emen, 2016). Bu doğrultuda bilirkişi raporuna istinaden TMMOB Şehir Plancıları Odası Ankara Şubesi tarafından açılan dava sonunda “Kamu yararı ve güvenli mekanların oluşmasına engel olduğu” tespitleri esas alınarak Danıştay 6. Dairesi oy birliğiyle yürütmeyi durdurma kararı vermiştir.

Yine Ankara'da Mamak Mavi Göl Projesinde TMMOB Mimarlar Odası Ankara Şubesi'nin açtığı dava sonucunda Ankara 7. İdare Mahkemesi, ilk önce yürütmeyi durdurma kararı verip, daha sonra da Mavi Göl'ün bulunduğu alana ilişkin yüksek yoğunluklu yapılaşmayı öngören işlemi kamu yararına aykırı olması nedeniyle iptal etmiştir.

Balcı'ya göre Ankara'da giderek güçlenen serbest piyasa mantığını esas alan liberal bakış açısı son dönemlerde olabilecek en üst seviyelere çıkmıştır. Bu dönemde kamu yararı kavramı bireysel yararın bir ögesiymiş gibi hareket edilmiş,

bireysel yararın ön planda tutulabildiği ölçüde yatırımlara yönelinmiştir. Bu dönemde önceki dönemlerden farklı olarak kamu yararı ilkesi yerine bireysel çıkar ön plana çıkarıldığından, katılım odaklı belediyeçilik anlayışından da uzaklaşmış bu dönemin özelliği kamu yararı ilkesinin benimsenmemesi olmuştur (Balcı, 2006: 99).

Bu örneklerden de anlaşıldığı üzere kentsel dönüşüm projelerinde yapılaşmanın derecesi, projedeki plan bütünlüğü, projelerin şehircilik ilkelerine, yerelin özelliklerine uygun olması, yani her işlemin kent özelliklerine uygun olması en önemlisi ise yalnız mekânı değil, insanı da projenin en önemli yerine koyması kamu yararının sağlanmasında en temel gerekliliklerdir. Yukarıdaki örneklerin kentsel dönüşümde kamu yararı kavramının önemini en net şekilde ortaya koyduğu düşünülmektedir. Ancak bütün iptal kararlarına ve olumsuzluklara rağmen bu projelerin bir şekilde hayata geçirilmesi, üstelik de eleştirilen yönleri düzeltilmeden gerçekleştirilmiş olmaları maalesef bu ilkelerin hala otoriteler tarafından benimsenmediğini göstermektedir.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARINDA (ACELE)

KAMULAŞTIRMA: KENTSEL HAKLAR ÜZERİNDEN BİR OKUMA

3.1.KAMULAŞTIRMA

Mülkiyet haklarının hayatın gereklerine ve toplumsal ihtiyaçlara göre sınırlandırılması hususu daima insanları en çok zorlayan konulardan biri olmuştur. Zira insana dair en temel haklardan biri olan mülkiyet hakkının vazgeçilmesi zor bir hak olarak sınırlandırılması mücadeleli süreçlerle gerçekleşmektedir (Ülger, 2010 aktaran Evren, 2012: 20). Bireyi ve devleti karşı karşıya getiren haklar mevzusu, konu özellikle de mülkiyet hakkı olduğunda birçok karmaşa ve çatışmaya sebep olmuştur ve olmaktadır.

Malın esas sahibi olan özel kişinin iradesine bakılmaksızın gerçekleştiğinden bir zor alım hareketi sayılan kamulaştırma esasında kamu yararı ile özel çıkar karşı karşıya geldiğinde kamu yararının üstün sayılmasıdır (Çelik, 2011).

Onar kamulaştırmayı, “idarenin umumi menfaatler düşüncesi ile amme kudretine dayanarak amme emlakine kalbetmek veya amme menfaatinin icap ettirdiği hususlara tahsis etmek veyahut bu hususlarda kullanmak üzere bedel mislini, değer pahasını vermek şartıyla bir gayrimenkulü cebren iktisap etmesi” şeklinde tanımlamıştır (Onar, 1966: 1513).

Özyörük’e göre kamulaştırma, “bir gayrimenkul üzerindeki mülkiyet hakkının, kamu faydası için ve muadili olan ekonomik kıymet peşin ödenmek suretiyle idarece ref’idir.” (Özyörük, 1948: 230).

Kamulaştırma, özel kişilerin maliki bulundukları taşınmaz malların mülkiyetinin veya irtifak haklarının iradelerine rağmen idareye geçmesi sonucunu doğurduğu için bu mahiyeti itibarıyla Anayasa ile bir temel hak olarak kabul edilmiş olan mülkiyet hakkının, sözleşme özgürlüğünün ve idare muhtariyetinin özüne dokunan bir hak olarak görüldüğünden olsa gerek, daima anayasalarda yer almış ve kamulaştırma hukukunun temel ilkeleri Anayasalarla düzenlenmiştir (Bilgen, 1999: 2). Keleş’e göre arsa iyeliğini kamuya geçirmeyi sağlayan kamulaştırma yönteminde taşınmaz mal sahibinin isteği dikkate alınmadığı gibi, kamunun yüksek bedeller

ödememesi ve kendisine pahalıya mal olmaması için kamulaştırma bedelinin de serbest piyasadaki arsa satın alma bedelinin altında olması şarttır (Keleş, 2013: 552).

Kamulaştırma hayati önemdeki ihtiyaçların karşılanması zorunluluğu nedeniyle bir şekilde toplumun bireysele üstünlüğü anlamına da gelen bir planları uygulama yöntemidir (Evren, 2012: 4). Devlet çeşitli yöntemlerle bu ihtiyaçların karşılanmasında ve planların uygulanmasında yükümlü olduğu görevleri aksatmadan yürütmeye çalışır. Bu görevleri gerçekleştirirken bireyin yararından daha üstün olan toplum yararını gözetmesi gerektiğinden, kullandığı yöntemlerden biri de kamulaştırma olmaktadır. Kamulaştırma; devletin bu görevlerinde ihtiyaç duyduğu bazı mallara maliklerle anlaşamaması nedeniyle satın alma usulünden farklı olarak kamu gücüyle sahip olması, gerçek karşılığını ödemek kaydıyla kanuna uygun olarak mülkiyetlerini alması anlamına gelmektedir.

Cumhuriyet'in kuruluş yıllarında içeriğinde kamulaştırmaya ilişkin hükümlerin olduğu birçok kanun çıkarılmıştır. Nihayetinde bu çokluk derli toplu bir hale getirilmek istenerek 1956 yılında İstimlak Kanunu kabul edilmiştir. Daha sonra önce 61 Anayasası 36. Ve 38. Maddesinde ve 1982 Anayasası 35.maddesinde, “mülkiyet hakkının ancak kamu yararının gerektirdiği durumlarda sınırlandırabileceğini” belirtilmiş ve 46.maddede devlet ve diğer kamu tüzel kişilerinin, kamu yararının gerektirdiği durumlarda kamulaştırma yapabileceğini belirtmiştir (Aytaç, 1987: 48).

Bu şekilde kamulaştırmaya dair bilgilerin Anayasa'da geçiyor olması, bunu kanun koyucunun mülkiyet hakkına yönelik müdahalelerin önüne geçmek amacıyla yaptığı düşünülebilir. Anayasadaki bu bilgiler doğrultusunda ve sınırlarında, başta 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu olmak üzere, çeşitli kanunlarla, kamulaştırma işleminin hukuki altyapısı oluşturulmaya çalışılmıştır (Göven,1999: 251).

Kamulaştırma kanunu 6830 sayılı İstimlâk Kanunu'nun birçok maddesini barındırmaktadır. Bu 46. Madde 3 Ekim 2001 tarih ve 4709 sayılı anayasa değişikliği kanunıyla değiştirilerek bugünkü halini almıştır. Bu madde doğrultusunda “Devlet ve kamu tüzelkişileri; kamu yararının gerektirdiği hallerde, gerçek karşılıklarını peşin ödemek şartıyla, özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların tamamını veya bir kısmını, kanunla gösterilen esas ve usullere göre, kamulaştırmaya ve bunlar üzerinde idarî irtifaklar kurmaya yetkilidir.” denilmiş, kavramın çerçevesi çizilmiştir.

Kamulaştırma kişilerin mülkiyet hakkına yapılan bir müdahale olduğundan Anayasamızın 35. Maddesine göre herkes mülkiyet hakkına sahiptir ve bu hak ancak kamu yararıyla kısıtlanabilir (Gözler, 2006: 268). Kamulaştırma Kanunu'nun da 1. Maddesine bakıldığında bu kanunun ancak kamu yararının varlığı halinde işlevsel olabileceği görülmektedir. Bu sebeple kamu yararı amacı ile kamulaştırma işleminin sebep unsuru arasında çok sıkı bir ilişki vardır. Amacın gerçekleşebilmesi için sebep gerçek olmalı, yani hizmetin yürütülebilmesi için o taşınmaza gerçekten ihtiyaç olmalıdır, ancak bu şekilde amaç gerçekleşmiş olur (Bilgen, 1999: 71).

3. Maddesi ise sınırlayıcı bir başka maddedir denilebilir, Bu maddeye göre; “İdareler, kanunlarla yapmak yükümlülüğünde bulundukları kamu hizmetlerinin veya teşebbüslerinin yürütülmesi için gerekli olan taşınmaz mallara kaynakları ve irtifak haklarını; bedellerini nakden ve peşin olarak ödeyerek sahip olur. Ayrıca Bakanlar Kurulunca kabul olunan, büyük enerji ve sulama projeleri ile iskân projelerinin gerçekleştirilmesi, yeni ormanların yetiştirilmesi, kıyıların korunması ve turizm amacıyla yapılacak kamulaştırmalarda, o yıl Genel Bütçe Kanununda gösterilen miktarın üstünde olan kamulaştırma bedelleri, peşin ödeme miktarından az olmamak ve en fazla beş yıl içinde faiziyle birlikte ödenmek üzere eşit taksitlere bağlanır. Kamulaştırılan topraktan, o toprağı doğrudan doğruya işleten küçük çiftçiye ait olanların bedeli ise her halde peşin ödenir” (2942 Kamulaştırma Kanunu).

Kanun kamulaştırma öncesinde yapılacak işlemleri 7. Ve 8.maddede belirtmiştir; “Kamulaştırmayı yapacak idare, kamulaştırma veya kamulaştırma yolu ile üzerinde irtifak hakkı kurulacak taşınmaz malların veya kaynakların sınırını, yüzölçümünü ve cinsini gösterir ölçekli planını yapar veya yaptırır; kamulaştırılan taşınmaz malın sahiplerini, tapu kaydı yoksa zilyetlerini ve bunların adreslerini, tapu, vergi ve nüfus kayıtları üzerinden veya ayrıca haricen yaptıracığı araştırma ile belgelere bağlamak suretiyle tespit ettirir. İlgili vergi dairesi idarenin isteğı üzerine taşınmaz mal ve kaynakların vergi beyan ve değerlerini, vergi beyanı bulunmadığı hallerde beyan yerine geçecek takdir edilecek değeri en geç bir ay içerisinde verir. İdare kamulaştırma kararı verdikten sonra kamulaştırmanın tapu siciline şerh verilmesini kamulaştırmaya konu taşınmaz malın kayıtlı bulunduğu tapu idaresine bildirir. (Değişik cümle: 24/4/2001 - 4650/2 md.) İdare tarafından, şerh tarihinden itibaren altı ay içinde 10 uncu maddeye göre kamulaştırma bedelinin tespitiyle idare

adına tescili isteğinde bulunulduğuna dair mahkemeden alınacak belge tapu idaresine ibraz edilmediği takdirde, bu şerh tapu idaresince resen sicilden silinir. Madde 8 – (Değişik: 24/4/2001 - 4650/3 md.) İdarelerin, bu Kanuna göre, tapuda kayıtlı olan taşınmaz mallar hakkında yapacağı kamulaştırmalarda satın alma usulünü öncelikle uygulamaları esastır.” 9. Maddede Kadastro görmemiş yerlerde tespit işlemi, 10. Maddede Kamulaştırma bedelinin mahkemece tespiti ve taşınmaz malın idare adına tescili, 11. Maddede Kamulaştırma bedelinin tespiti esasları ve son olarak kısmi kamulaştırma, tebligat gibi detaylar verilmiştir.

Kamulaştırma kanununa göre kamulaştırma kararını almaya yetkili idarelerin yetkisi sınırsız olmayıp, bu yetkiyi ancak kanunlarla yapmak yükümlülüğünde bulundukları kamu hizmetlerinin ve teşebbüslerinin yürütülmesi için kullanabilir. Ayrıca Anayasada açık bir hüküm olmamakla beraber, eski 6830 sayılı İstimlak Kanunu ile (md.5/3) hukukumuzda girmiş olan "özel kişiler lehine kamulaştırma" müessesesi, bu kanunda da yer almakta olup (md.2/a, 5/c), kamulaştırmanın ancak devlet ve kamu tüzel kişileri lehine yapılabileceği kuralının istisnasıdır (Göven, 1999: 250). Buna göre, istisnai olarak, kanunda açıkça belirtilmiş yasal dayanağın olması koşuluyla, kamulaştırma devlet tarafından yapılır, kamulaştırma bedeli özel kişi tarafından ödenir, kamulaştırılan taşınmazın mülkiyeti özel kişiye geçer. Yani, ancak özel kanunlarda açık bir hükmün olması halinde özel kişiler lehine kamulaştırma yapabilmenin olanağı vardır (Nohutçu, 2016: 453). Devlet özel kanunlar hariç takdir yetkisi kullanamazken, bu işlemde aracı durumundadır.

Yalnız kamu yararı amacıyla; Maden arama ruhsatına sahip olanlar, kamu hizmeti imtiyazcıları, petrol arama ruhsatı sahipleri, “3996 Sayılı Bazı Yatırım ve Hizmetlerin Yap-İşlet-Devret Modeli Çerçevesinde Yaptırılması Hakkında Kanun’da öngörülen yatırım ve hizmetleri üstlenmiş şirketler, “Karayolları Genel Müdürlüğü Dışındaki Kuruluşların Erişme Kontrollü Karayolu Yapımı, Bakımı ve İşletilmesi Hakkında Kanun” uyarınca görevlendirilmiş şirketler adına kamulaştırılma yapılması mümkündür (Nohutçu, 2016: 454).

3.2.ACELE KAMULAŞTIRMA

Hukuki bir kavram olarak kamulaştırma kamu yararının varlığı sebebiyle mülkiyet hakkına dokunabiliyorken, kamulaştırmaz el atmalar mülkiyet hakkı açısından daha ağır ve önemli sonuçlar doğurmaktadır. Bu sonuçların etkileri malike yeterli kamulaştırma bedeli ödenmesi ile biraz da olsa bertaraf edilmeye çalışılırken, kamulaştırmaz el atmalar mülkiyeti de maliki de tamamen yok sayarak çeşitli sıkıntılara sebep olmaktadır (Ulusoy, 2002 aktaran Evren, 2012: 20). Acele kamulaştırma usulü kamulaştırma işleminin tamamlanmasının halinde sorun olabileceği durumlarda başvurulabilecek bir yöntemdir. Acele kamulaştırma kıymet takdiri dışındaki işlemler daha sonradan tamamlanmak üzere, kanunda öngörüldüğü şekilde taşınmaza el konulmasıdır (Arslanoğlu, 2013: 205).

2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 27. maddesinde acele kamulaştırmaya ilişkin yasal bir düzenleme mevcut olup madde metni şu şekildedir; "3634 sayılı Milli Müdafaa Mükellefiyeti Kanununun uygulanmasında yurt savunması ihtiyacına veya aceleliğine Bakanlar Kurulunca karar alınacak hallerde veya özel kanunlarla öngörülen olağanüstü durumlarda gerekli olan taşınmaz malların kamulaştırılmasında kıymet takdiri dışındaki işlemler sonradan tamamlanmak üzere ilgili idarenin istemi ile mahkemece yedi gün içinde o taşınmaz malın (Değişik ibare: 24/4/2001 - 4650/15 md.) 10 uncu madde esasları dairesinde ve 15 inci madde uyarınca seçilecek bilirkişilerce tespit edilecek değeri, idare tarafından mal sahibi adına (Değişik ibare: 24/4/2001 - 4650/15 md.) 10 uncu maddeye göre yapılacak davetiye ve ilanda belirtilen bankaya yatırılarak o taşınmaz mala el konulabilir."

Madde metninden anlaşıldığı üzere acele kamulaştırma yönteminde kamulaştırma yönteminden farklı olarak bedel tespiti dışındaki işlemler sonradan tamamlanacaktır. İdare, kanunun 37. Maddesinde belirtildiği üzere taşınmazın bulunduğu yerdeki Asliye Hukuk Mahkemesine başvurur ve taşınmazın değerinin tespit edilmesini talep eder. Yine kanunun 11. Maddesine istinaden taşınmazın değeri; uygulamanın tapuda tescil edildiği tarih değerlendirme tarihi olarak esas alınmak ve o tarihteki nitelikleri (Cins, yüzölçümü, kıymetini etkileyebilecek bütün nitelik ve unsurları ve değerleri vs.) gözetilmek suretiyle tespit edilir. Maddede belirtildiği üzere bu değer 10 uncu madde esasları dairesinde ve 15 inci madde

uyarınca seçilecek bilirkişilerce tespit edilecektir. Her şekilde tespit süresi en fazla 7 gün olacaktır. Son fıkradan anlaşıldığı üzere ilgili bankaya para yatmadan mala el konulması mümkün değildir.

Maddede sözü geçen kanunun gerekçesinde sebep ise şöyle açıklanmıştır; “Acele ve istisnai hallerde, Kanunun önceki hükümlerine uyulması çeşitli sakıncalar yaratabileceği gibi, kamunun büyük zararlara uğraması da muhtemel olabilir. Maddede belirtilen şartların varlığına bağlı olarak kıymet takdiri dışındaki bazı kanuni işlemler sonraya bırakılarak, maddede öngörülen süre ve şekille taşınmaza el konulması özel biçimde düzenlenmiştir. Lehine kamulaştırma yapılan idare mahkemeye müracaatla, mahkemeden 7 gün içinde 15. maddedeki bilirkişiler arasından seçim yaparak taşınmazın değerinin tespiti öngörülmüş, uzman bilirkişilerce belirlenecek bedelin bankaya blokesi şartı getirilmiş ve bu şartın gerçekleşmesi halinde taşınmaza el konulacaktır” (Milli Müdafai Mükellefiyeti Kanun Gerekçesi, 1939).

Kamulaştırmaya göre mülkiyet hakkına yönelttiği tehdidin fazlalığı ve sonuçlarının ağırlığı nedeniyle Yasa’da acele kamulaştırma yöntemine hangi durumlarda başvurulabileceği tek tek sayılarak anlatılmıştır (Ercan, 2000: 354). Bu demektir ki acele kamulaştırma yalnızca bu üç halde yapılabilir. Birincisi 3634 sayılı Milli Müdafaa Mükellefiyeti Kanununun uygulanmasında yurt savunması için, ikincisi Bakanlar Kurulunca aceleliğine karar verilen haller, üçüncüsü de özel kanunlarla öngörülen olağanüstü hallerdir. Acele kamulaştırma kararının alınması için bu üç halle alakalı bir sebep olması şarttır.

‘Acelelik’ niteliği açısından belirsiz bir kavramdır ve bu kavram ile Bakanlar Kuruluna, bir halin acele olup olmadığı konusunu değerlendirme ve sonuçta acele olduğuna karar verebilme yetkisi tanınmış olmaktadır (Arslanoğlu, 2013: 207). Kanunun bu düzenlemesiyle Bakanlar Kurulunun, acele kamulaştırma işlemlerinin sebep unsuru bakımından takdir yetkisi mevcuttur ancak amaç unsuru tüm işlemlerde olduğu gibi kamu yararı olacağından yargı denetimine konu olabilecektir (Ercan, 2000: 317).

Ancak acelelik halinin aşağıdaki özellikleri taşıması gereklidir (Duman, t.y):

- Kamulaştırma işlemleri gösterilerek konu yönünden bir sınırlama içermelidir
- Acele kamulaştırmanın çerçevesi çizilmelidir

- Acelecilik hali somut olarak belirtilmelidir
- Sürekli hale gelmemelidir
- Bakanlar Kurulu'na ait olan yetki diğer idarelerce de kullanılabilmelidir
- Anlaşılır olmalı, mülkiyet hakkının korunabilmesi için net olmalıdır
- Mülkiyet hakkının sınırlandırılmasında denge gözetilmelidir

İstisnai bir yöntem olan acele kamulaştırmanın bu özelliğini vurgulamak adına ‘acelelik’ koşulu net bir şekilde açıklığa kavuşturulmaya çalışılmıştır zira bu acelelik unsuru acele kamulaştırma yöntemini kamulaştırmadan ayıran temel özelliktir.

Onar “istimlak sebep ve istimlak mevzuu olacak gayrimenkul bakımından bazı hususi ve istisnai hükümlere tabii olsa da takip edilecek usul bakımından aynı şekillerde ve ölçüler içinde yapılmak lazım gelir. Ancak milli müdafaa gibi bazı fevkalade haller istimlaklerde umumi ve normal usulün dışında fevkalade bir usulün tatbiki zaruri olur. Böyle zamanlar için istisnai bir istimlak şekli kabul edilmiştir” diyerek bu niteliği belirtmiştir (Onar, 1960 aktaran Ercan, 2000: 315).

Kanunlarda istisnai olarak anlatılan bu yöntem pratikte ise uzun zamandır başka bir uygulama şekliyle vücut bulmuştur. Madde metnindeki acele hal kavramı farklı yorumlanmış, çoğu yatırım projesinde Kamulaştırma Kanunu’nun 27. Maddesi hayati öneme sahip bir yöntem haline gelmiştir. Devlet enerji, petrol, maden vs. çeşitli alanlarda yatırım işlemlerini bir an önce faaliyete geçsin ve milli gelire katkıda bulunsun mantığıyla kamu yararı olarak görmekte özel mülkiyetten üstün tutmaktadır (Aksoylu, 2011: 204).

Kanunda acele kamulaştırma kavramına sebep gösterilen ilk madde; 3634 sayılı Milli Müdafaa Mükellefiyeti Kanununun 1. Maddesinde bu kanunun da hangi koşullarda uygulanacağı belirtilmiştir, bu maddeye göre:

“Seferberlik ve savaş hali ile bu hallerin henüz ilan edilmemiş olduğu ancak savaş gerektirebilecek bir durumun meydana geldiği gerginlik ve kriz dönemlerinde yapılacak seferberlik hazırlıkları ile kıtaların toplanması esnasında, alelade vasıtalarla temin edilemeyen bütün askeri ihtiyaçları veya hizmetleri bu Kanun hükümleri dairesinde vermeye veya yapmaya her şahıs borçludur.”

1939 yılında çıkarılan bu kanunla savaş döneminde Türkiye'nin de savaşa girme durumunda gerekli olacak acil ihtiyaçların temin edilebilmesi, savaş gibi acil bir durumun varlığı nedeniyle taşınmazlara el konulabilmesi amaçlanmıştır. Kamulaştırma Kanunun 27. maddesi, savaş gibi olağanüstü, herkesi etkileyen ve acil durumları ifade etmek amacıyla örnek göstermiş ve diğer gerekli koşulları saymıştır (Arslanoğlu, 2013: 207). Bu hallerden 2. si Bakanlar Kurulunun takdirine bağlı olup, 1. ve 3.sünde sebep ve amaç unsurları karışmış ve kanun acele kamulaştırma için gerekli sebebi açıkça belirtmiştir (Ercan, 2000: 355).

Kamulaştırma kanununda sayılan diğer sebepler de bu kanunla uyumludur, esasında ilk madde diğer iki maddenin pusulası durumundadır. Bu madde belirsiz bir kavram olan aceleciliğin savaş hali, yurt savunması gibi gerçekten acil ve olağanüstü durumlar olmasının, aksi durumlarda normal prosedürlerin işleminin gerekliliğine işaret etmektedir.

Danıştay, acele kamulaştırma usulü ile yapılmak istenen kamulaştırmalarda, olayın kendisini değerlendirerek, mevcut olaydaki durumun aciliyetini ve kamu yararının bulunup bulunmadığına da bakarak değerlendirmelerini gerçekleştirmektedir (Arslanoğlu, 2013: 216).

Bakanlar Kurulu'nun sahip olduğu bu yetki daha sonra özel kanunlarla da genişletilmiş, çeşitli kanunlarda bir yöntem olarak yer almıştır. Olağanüstü durumlarda acele kamulaştırma yöntemini kullanma yetkisi, "2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu'nun, 8. maddesi, 3213 sayılı Maden Kanunu'nun 46. Maddesi, 6491 sayılı Türk Petrol Kanunu'nun 10. Maddesi, 4646 sayılı Doğal Gaz Piyasası Kanunu'nun 12. Maddesiyle" verilmiş bulunmaktadır. 5366 sayılı kanun dışarıda bırakıldığında bu hallere son olarak, "6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun" acele kamulaştırma yetkisi veren 6. Maddesiyle eklenmiştir.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun'a istinaden afet riski altında olan bir bölgenin boşaltılması ayrı bir idari kararın konusudur ve kamulaştırma işleminden bağımsızdır. Afet bölgesindeki mülkler için can sağlığı söz konusu olduğu ve bunun acelelik anlamına geldiği düşünülse de, sonraki aşamada rant beklentileri oluşabilecek bu bölgenin iskan

amaçlı kamulaştırılmasında acil olma niteliği mevcut olmadığı düşünülmektedir (Özel, 2016: 304).

Yalnızca kanunlarla değil, bakanlar kurulu kararlarıyla da BOTAŞ, EPDK gibi çeşitli kurumlara acele kamulaştırma yetkisi verilmiştir. Başta enerji alanındaki kararları Bakanlar Kurulu alırken 2004'te "Ekli 'Enerji Piyasası Düzenleme Kurumunca Yapılacak Kamulaştırmalarda 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 27. Maddesinin Uygulanmasına Dair Karar'ın yürürlüğe konulması 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 27. maddesine göre, Bakanlar Kurulu'nca 14/9/2004 tarihinde kararlaştırılmıştır." Denilmek suretiyle EPDK yetkilendirilmiştir. (2004/7892 B.K kararı).

Daha sonra genel bir yetki veren bu kararı ve EPDK'nın vermiş olduğu acele kamulaştırma kararlarını Danıştay;

"...acelelik halinin somut olarak belirlenmediği, genel çerçevesinin çizilmediği, Bakanlar Kurulu'na tanınan yetkinin başka makamlarca kullanılmasına olanak sağladığı, mülkiyet hakkının kullanılması konusunda belirsizlik yaratıldığı, mülkiyet hakkı ile sınırlandırılması arasındaki dengenin neden gösterilmeyerek bozulduğu"

gerekçesiyle iptal etmiştir (Danıştay 6. Daire, E. 2011/8797, K. 2013/9172). Davanın avukatı Alp Tekin Ocak'a göre; bu karar EPDK tarafından yapılan tüm kamulaştırma işlemlerini bağlamaktadır. Danıştay'ın iptal kararı ile Bakanlar Kurulu'nun 2004'de verdiği yetki yok sayıldığından yani genel düzenleyici kararı iptal edilmiş olduğundan, hiç bir kamulaştırma işleminde acele kamulaştırma hükmünün uygulanması mümkün değildir ve tüm işlemlerinde acele kamulaştırmaya başvuran EPDK'nın kendisine yetki verilmesinden itibaren yapmış olduğu tüm acele kamulaştırmaların hukuki hükmü kalmamıştır (Sarıçayır, 2014).

Buna benzer olarak Organize Sanayi Bölgeleri tarafından tesis edilen kamulaştırmalar da Danıştayca iptal edilen işlemlerdendir. AYM; "Kamulaştırmanın yalnızca Devlet ve kamu tüzel kişileri tarafından yapılabilmesinin, mülkiyet hakkının sınırlandırılmasına yönelik usuli güvencelerden birini oluşturduğunu, OSB'nin, bazı kamu gücü ayrıcalıklarıyla donatılmış ise de bu durumun, OSB'nin kamulaştırma yapabilmesi yönünden yeterli olmayıp, Anayasanın 46. maddesi uyarınca, kamu

tüzel kişiliğini de haiz olması zorunluluğunu taşıdığını, OSB'nin bir özel hukuk tüzel kişisi olması nedeniyle kamulaştırma yetkisi tanınmasının, özel mülkiyetteki bir taşınmazın kamulaştırılmasına yönelik olarak Anayasada öngörülen güvencelere aykırılık teşkil ettiğini ve kuralın Anayasa'nın 35. ve 46. maddelerine aykırı olduğunu" belirtmiştir. Bu doğrultuda Organize Sanayi Bölgesine kamulaştırma yapabilme yetkisi veren Kanun maddesinin AYM tarafından iptal edilmiş olması karşısında, dava konusu taşınmazların OSB tarafından kamulaştırılmasına ilişkin Kocaeli Alikahya Organize Sanayi Bölgesi Müteşebbis Heyetinin 23/08/2007 tarihli kararının hukuki dayanağı kalmaması sebebiyle kamulaştırmanın geçersiz olduğunu belirtmiştir (Danıştay 6. Daire, E. 2013/6212, K. 2013/7557). Bu şekilde birçok alanda alınan acele kamulaştırma kararlarına karşı hızla iptal davaları açılmaya devam etmektedir. Çünkü ülkenin dört bir yanında enerji, kentsel dönüşüm, karayolları yapımı gibi konularda acele kamulaştırma kararları da hızla artmakta, kamu yararı olduğu kabul edilen ancak somutlaşmayan bu projelerin çoğu çok geniş alanları kapsadığından, ya yeşil alanlar zarar görmekte, ya bir kentin sakinleri toplu halde güç durumda kalmaktadır. Bu durum git gide kent sakinlerinin, ya da yeşil alanların, tarihi eserlerin zarar görmesini engellemek için çabalayan kişilerin idarelerle savaşına dönüşmüş bulunmakta ancak Bakanlar Kurulu verilen bütün iptal kararlarına rağmen acele kamulaştırma kararlarını almaya devam etmektedir.

Karaman'ın 2015 yılında yaptığı araştırmaya göre Söz konusu Bakanlar Kurulu kararı ile EPDK 2004 yılından bu kararın 2012 yılında Danıştay tarafından yürütmesinin durdurulmasına kadar olan sürede acele kamulaştırma yetkisine dayanarak 957 adet acele kamulaştırma kararı almıştır. Dikkat çeken husus ise EPDK bu dönemde Bakanlar Kurulu'nun almış olduğu tüm kararlardan daha fazla acele kamulaştırma kararı almıştır (Karaman, 2015: 154).

3.3.ACELE KAMULAŞTIRMA KAVRAMINA KENTSEL HAKLAR PERSPEKTİFİNDEN BAKIŞ

1980'li yıllardan itibaren ülkemizde de etkili olmaya başlayan neoliberal politikalar sermayenin kendine yayılma alanı arayışı ile girdiği krizden kurtulma çabalarıyla uygulanmış bu şekilde daha da rahat hareket edebilme olanağı kazanmış

ve bu hareket yeteneğiyle daha uygun koşulları tespit edip karını arttırmak için fırsat elde etmiştir. Bu avantajla hem geliştirmek için en iyi koşulları aramış hem de üretim yerine çevre yatırımları veya askeri harcamalar gibi kendisi için daha karlı olan alanlara kaymıştır (Harvey, 1981 aktaran Purkis, 2014: 138).

Bunun devamında kentler de sermayenin karını artırmada bir aracı haline gelmiş, bu araç kentsel dönüşüm projeleri gibi başlıca neoliberal uygulamaların hedefi olmuştur. Bu uygulamalar kent mekânını serbest piyasa bakış açısıyla tüketime dayalı büyümenin uygulama alanı olarak kurgulamıştır (Brenner & Theodore, 2002; He & Wu, 2009, aktaran Özalp ve Erkut, 2016: 236).

Bu durum kentin kullanım değerinden çok değişim değerine önem veren projelerin artmasına, kent sakinlerini de müşteri bakış açısıyla gelirlerine göre farklı sınıflandırmalara tabi tutar hale gelmiştir. Kent sakinlerinin bu gelir sınıflandırmasına göre kent yaşamı zorlaşmış, hayatını devam ettirmek için hem barınma, çalışma, ulaşım gibi birçok alanda yeni zorluklarla karşılaşmasına sebep olmuştur (Strutz ve Çavuşoğlu, 2011: 56).

Foucault'ya göre esasında acele kamulaştırmanın liberal anlayışı geçersiz hale getirmesi, neoliberal anlayışa evrilmesindeki süreçte gerçekleşmiştir. Acele kamulaştırma uygulamaları bu süreçte kamusalın ortadan kaldırılarak bireysel mülkiyeti her alana yaymaya çalışan, devletin piyasayı değil piyasanın devleti düzenlediği neoliberal anlayış ve uygulamalarla gayet uyum içinde görünmektedir (Foucault, 2004 aktaran Kaya, 2010: 94). Zira kentsel arsa haksız el koyma niteliklerinden arındırılmadığında imar planları kamu yerine plancıdan başlayarak yalnızca belli grupları ya da kişileri zengin etmekte ya da karar organlarında yetkili kişiler bu yetkisini muhaliflerini korkutma amacı olarak dahi kullanabilmektedir (Tekeli, 1988: 10).

Tüm dünyada gerçekleşen uygulamalarda devlet-sermaye ortaklığı bir şekilde mekânda gerçekleştirdiği uygulamalarla ortaya çıkan rantı uygun bulduğu sınıflara dağıtan bir kurum haline gelmiştir. Sahip oldukları yetkilerle çıkarılan kanunlar ve düzenlemelere göre mekânlar kamulaştırılmakta, kamu yararı içeren projeler yerine bu mekânda yaşayan insanların da aleyhine, kar ettirecek, ilave kaynak yaratacak özel sektör yatırımlarını çekecek projeler gerçekleştirmektedir (Purkis, 2014: 139). Kamulaştırma kavramı kamu yararı kavramı ile doğrudan bağlantılı olduğundan

kamu varlıklarının önemi doğrudan kamuya tahsis edilmediği durumlarda daha net anlaşılmaktadır. Kamulaştırma işleminden sonra taşınmaz artık kamunun ortak faydasına tahsis edilmiş olmalıdır. Devletin kamu varlıkları üzerinde bireysel mülk sahibi gibi bir kullanım alanı olmadığından, mülk kamu varlığı statüsüne sokulmuş olmalı ve kullanım hakkı kamuya özgülenmiş olmalıdır. Devletin, kamu varlıkları üzerindeki yetkisinin bir gözetim ve denetim yetkisi olduğu düşünüldüğünde, kamulaştırma sonrasında varlıkların kamu yararına kullanımı kamulaştırmanın meşruiyetinin temel sağlayıcısı olmaktadır, bu, devletin bu haktan doğan yükümlülüğüdür (Karaman, 2015: 198).

Mülkiyet hakkı başta daha çok kamu yararına olan çevre ile ilgili düzenleme ve geliştirme faaliyetleri için sınırlanıyorken, sebepler giderek çeşitlenmiş ve sağlık, eğitim, konut gibi akla gelebilecek her alanda yapılacak yeniden üretimin gerçekleştirilebilmesi için sınırlanır hale gelmiştir. Özellikle çevre hakkını barındıran üçüncü kuşak hakların güç kazanması, kentlerin güzelleştirilmesi amacıyla kamu yararı doğrultusunda mülkiyet hakkına daha da fazla müdahale edilebilmesine sebep olmuştur (Mengi ve Duru, 2010: 4).

Kamulaştırma klasik mülkiyet anlayışına göre insanların sahip olduğu doğal bir hak olan mülkiyet hakkının sınırlandırılması veya ihlal edilmesidir. Hatta bu işlem mülkiyet hakkına yöneltilebilecek en ağır ihlal olarak tanımlanmıştır. Oysa günümüzde modern mülkiyet anlayışına göre mülkiyet yalnızca kişisel bir hak değil aynı zamanda sosyal ve toplumsal bir haktır ve ancak kamu yararına özgüleneceği zamana kadar meşrudur (Karaman, 2015: 37).

Türkiye’de kamulaştırma yöntemine kentsel dönüşüm, maden sahaları açılması, enerji santrallerinin inşası gibi tartışmalı kamu yatırımlarında sık sık başvurulduğundan halka maliyetli sonuçları olan bir idari işlem olduğu fikri oluşmaya başlamıştır. Ayrıca günümüzde kamulaştırmanın bugünkü ideolojik çağrışımları da önem kaybetmiş, millileştirme ve devletleştirme ile benzer nitelikte olan bu eylem, devletin mülkiyet üzerindeki tasarrufları açısından kamu yararını sorgulatır hale gelmiştir (Somel, 2012: 5). Öte yandan, toprağın kamulaştırılması ve bu nedenle mülkiyet hakkına el konulması, mülkiyetten ayrılan bu mekanların halkın kullanımına tahsis edilmesi anlamına gelmeyebilir. Hatta kamulaştırma, mekanın kullanımı konusunda özel mülkiyetin ve sosyal mekanın güvenceye alınması için

kullanılan diğer düzeneklerin sağladığı sınırlı hakların aşınmasına bile yol açabilir (Harvey, 2016: 279).

İdareler kamulaştırma işlemini gerçekleştirirken kamu yararı ölçütü ile ilgili olarak çok dikkatli olmalı, genel çıkar ile kişilerin çıkarını olabildiğince dengeleyebilmeli, maksadını aşan tutumlardan kaçınmalıdır. İdari ve adli yargı mercilerinin de özellikle zamanın değerini ve önemini göz önünde tutarak işi en kısa ve en adil çözüme bağlamaları önemli ve gereklidir (Aytaç, 1987: 68).

Acele kamulaştırma uygulamasında Bakanlar Kurulu'nun söz konusu kararları verirken, kararı somut bir hizmete özgülemediği, ayrıntılı uzun gerekçeler yazmak yerine genelde kısa bir gerekçe ile uygulama alanı geniş bir yetki tanıdığı görülmektedir. Bu sınırları belirsiz soyut yetki idarelerin acele kamulaştırma usulünü olağan kamulaştırma yolu gibi kullanmasına zemin hazırlanmaktadır. Oysa acele kamulaştırma kararı alınıyorsa söz konusu olan acelelik hali açıkça belirtilmeli, proje ile gerçekleşecek kamu yararı da açıkça anlaşılabilmelidir.

Kentsel dönüşüm uygulamalarının gerçekten kişilerin refahının artırılmasını amaçladığını ve kamu yararına projeler olması nedeniyle hukuki olduğunu varsaysak dahi acelelik koşullarına bakıldığında yine de bir eksiklik olduğu anlaşılmaktadır. Bu alanlarda acelelik hallerinin olmaması acele kamulaştırma yöntemine başvurulmasında en önemli şartlardan birinin eksik olduğu ve bu nedenle ortada hukuk dışı bir durum söz konusu olduğu anlamına gelmektedir. Mülkiyet hakkına en net müdahale olarak nitelendirilebilecek bu olağanüstü durumlara özgü kavramın olağan zamanların da bir numaralı başvuru yöntemi haline gelişi mülkiyet kavramıyla, hak ve özgürlüklerle, dolayısıyla anayasayla da çelişmektedir.

Son dönemde, yeni yasal düzenlemelerde acele kamulaştırma yöntemine daha çok yer verildiği, kamulaştırma uygulamalarında acele kamulaştırma yöntemine çok daha fazla başvurulduğu görülmektedir. Henüz hiçbir afet olmamışken, acele kamulaştırmayı gerektirecek derecede olağanüstü durumun ne olduğu temel sorumuzdur. Atlanan usuli işlemlerin sonradan tamamlanacak olması da acele kamulaştırmanın mülkiyet hakkına zarar verdiği gerçeğini değiştirmemektedir (Şahin, 2013: 60).

Her ne kadar bu projelerin gerçekleştirilebilmesi aşamasında da kamulaştırma/ acele kamulaştırma yöntemi ile topraklarına el konan insanlara bu

mülkiyet değişimi karşılığında gerekli bedeller ödeniyor olsa da, bu eylemler topraksızlaştırma, esasında kültürsüzleştirme ve halkların kendi doğal ortamlarında sahip olduğu özelliklerin yok olmasıyla sonlanmaktadır. Bu nedenle de hiçbir parasal ödemenin bu insanların, genele bakıldığında tüm ülkenin başına gelen bu kayıpları karşılamasının mümkün olmadığı düşünülmektedir (Supolitik, 2012).

Bu projeler uygulanırken ister mülk sahibi ister kiracı olsun kişilerin barınma hakkı elinden alınmış olmaktadır. Zira kişiler bu projeler sonucunda burada barınmamakta aynı koşulları ancak çok kent merkezine çok uzak, düşük kaliteli TOKİ konutlarında bulmakta bazen onu dahi bulamamaktadır. Bu durum hem kişilerin eski çevresinden uzaklaşmasına hem de kent merkezinde yer almanın sağladığı ulaşım, sağlık gibi ekonomik ve sosyal olanaklardan faydalanamamalarına ve yaşam kalitelerinin düşmesine sebep olmaktadır. Çoğu durumda da, mülk sahibi olmuş eski orta sınıflar da buralarda yaşamakta, konut kredilerini ödemekte ancak projeler sonrasında ödeme gücü yeterli olmayınca borçlarına karşılık hisselerini satıp ya kent merkezine yakın çöküntü alanlarına dönmekte ya da daha ucuz başka alanlara mülksüz olarak taşınmaktadır. Mülk sahibi olmalarına rağmen hem yaşadıkları bölgede ortaya çıkan rant artışından pay alamamakta hem de elinde olan mülkü dahi kaybedip verdikleri yaşam savaşında fakirleşmektedirler (Purkis, 2014: 159). Süreç dinamik olarak ele alınmadığından, salt kent mekanı dönüştürülerek orta ve üst gelir gruplarına hitap eden prestijli lüks konutlar üretilmekte, göze hoş gelmeyen gecekondu yok olduğundan uygulamalar başarılı olarak algılanmaktadır. Oysaki ekonomik ve sosyal sorunlarına çare bulamayan gecekondu nüfus bütün dertleriyle başka bölgelere taşınmaktadır (Mutlu, 2007: 120). Ayrıca yapılan bazı çalışmalar göstermiştir ki yer değiştirmek zorunda kalanların % 89'u, araştırmalara göre; yer değiştirme tarihinden sonra, en geç sekizinci yılda; yer değiştirme tarihine göre ekonomik açıdan daha kötü durumda olmaktadır (Eryonucu, 2004 aktaran Evren, 2012: 173).

Acele kamulaştırma ve hatta kamulaştırma da yoksul nüfusun ancak daha da yoksullaşmasına sebep olan bu uygulamaların bir aracı haline gelmesinin başlıca sorumlusu olarak çok önemli bir kavramdır. Kamulaştırma gelirin yeniden dağıtımında olumlu rol oynamak yerine özel yararı toplumsal yararın önüne

geçirmiştir. Bu nedenle kamulaştırma eşitleyici bir rol üstlenmekten çok eşitsizliği derinleştirici bir rol oynar hale gelmiştir (Karaman, 2015: 202).

3.4.KAMULAŞTIRMA VE ACELE KAMULAŞTIRMA İLE İLGİLİ ANAYASA MAHKEMESİ VE DANIŞTAY KARARLARI

Danıştay'ın kamulaştırma ve acele kamulaştırma davaları ile ilgili verdiği kararlara bakıldığında özellikle birkaç nokta dikkati çekmektedir. Danıştay'ın bu davalarla ilgili karar alırken süreçle ilgili malikin gerektiği kadar bilgilendirilmiş olup olmadığı, kararda kamulaştırmanın amacının açıkça ifade edilip edilmediği, ilgili alanın imar planındaki amacına uygun olarak kamulaştırılıp kamulaştırılmadığı ve acelelik durumunun gerçekleşip gerçekleşmediği başlıkları üzerinde özellikle durduğu görülmektedir.

Bununla birlikte AİHM'de aleyhine en çok dava açılan ülkelerden biri olarak Türkiye'nin bu statüden kurtulması için atılan başlıca adım AYM'ye bireysel başvuru kurumunun kabul edilmesidir. Bunda en önemli amaç, temel hak ihlallerinin iç hukukta ortadan kaldırılması ve buna bağlı olarak ülkemiz aleyhine yapılan başvuruların sayısının azaltılmasıdır (Özince ve Sağlam, 2012: 10). Bu anlamda her ne kadar AYM “Kamu yararı konusunda bir uyuşmazlığın çıkması halinde, örneğin kamulaştırma gibi hususlarda, uzmanlaşmış ilk derece ve temyiz yargılaması yapan mahkemelerin uyuşmazlığı çözmek konusunda daha iyi konumda oldukları açıktır. Bu nedenle müdahalenin kamu yararına uygun olmadığını ispat yükümlülüğü bunu iddia edene aittir. AYM'nin bireysel başvuru incelemesinde açıkça temelden yoksun veya keyfi olduğu anlaşılmadıkça yetkili kamu organlarının kamu yararı tespiti konusundaki takdirine müdahalesi söz konusu olamaz.” (AYM Bireysel Başvuru, 2013/817, 19.12.2013) dese de AYM'nin vermiş olduğu kararlar doğrultusunda malikin mülkiyet hakkı ile ilgili itirazlarına sonuç alabildiği görülmektedir.

Acele kamulaştırma uygulaması, Bakanlar Kurulunun sebep unsuru bakımından takdiri bir tasarrufuna dayanmaktadır ancak sebep unsuruna ilişkin bu takdir yetkisi, keyfi hareket yetkisi veya Devlet yetkisini kullanmak, fakat bu kullanışın gerekçesini göstermek konusunda imtiyazlı olmak değildir (Kavak, 2016). İdari takdir idareye belli bir serbesti sunmakla birlikte bu yalnızca işin gereğini takdir

etme nedeniyle olup, dilediği gibi hareket edebilmesi anlamına gelmemektedir (Dinçkol, 2013: 1568). Bu noktada da bu yetkinin denetimi ancak yargısal denetimle mümkün olabilecektir. İdari Takdir yetkisi Anayasamızın 125. Maddesinde de yer almaktadır. Kişi hak ve hürriyetlerinin temel güvencesi yargı denetimi olduğundan bu maddedeki “idarenin her türlü eylem ve işlemine karşı yargı yolu açıktır” hükmüne göre, takdir yetkisi ile gerçekleştirilen işlemler daima yargı denetimi dâhilindedir ve hukuka uygun kullanılıp kullanılmadığı, idari yargı mercilerince denetlenmektedir (Arslanoğlu, 2013: 209).

Bu nedenle Bakanlar Kurulu’nun aldığı Kamulaştırma Kararında hem sınırlandırılacak mülkiyet hakkının içeriği, hem de acele kamulaştırma sebebi açıklanmış olmalıdır. Burada amaç kararı alan idarenin Anayasal bir hak olan mülkiyet hakkını kanunlara aykırı bir şekilde kısıtlayabilmesinin önüne geçmektir (Yazıcıoğlu, 2014: 390).

Ölçülülük yasal olan kamulaştırma yetkisinde dikkat edilecek en önemli konudur. İdare kamu yararı veya o konu ile ilgili belirlediği başka bir amaca ulaşmak için önemli bir sebeple yola çıkacaktır. Bu işlemlerde idare amacı ve sahip olduğu yetki arasındaki uygunluk ilişkisini değerlendirir ve uygulama için önce ölçülülük prensibini göz önüne alır (Erdem, 2013: 991).

AYM ölçülülük ilkesinin içeriği ile ilgili olabilecek bir konu olan taşınmazın gerçek karşılığının ödenmesi hususunu incelemiştir. AYM “Özel mülkiyetteki bir taşınmazın, malikinin rızası olmasa da, kamulaştırma yoluyla, yani zorla, kamu malları arasına geçirilmesi, aslında mülkiyet hakkının özüne dokunan bir işlemidir. Kamu yararına dayanan kamulaştırma işleminde taşınmazın gerçek karşılığının ödenmesi halinde mülkiyet hakkı paraya çevrilmek suretiyle korunmuş olacağından, öze dokunma durumu da sınırlama niteliğine dönüşmüş olacaktır” diyerek kamulaştırma işlemi neticesinde taşınmaza el atılmasının mülkiyet hakkının özüne dokunmadığını yalnızca bir sınırlandırma niteliğinde olduğunu anlatmaktadır (AYM., E. 1976/38 K. 1976/46, T. 12.10.1976, R.G. 20.1.1977). Dolayısıyla karşılığının ödenmiş olmasıyla mülkiyet hakkına zarar gelmemektedir ve bu sınırlamaya da karşı çıkılamayacaktır.

AYM başka bir kararında da taşınmazın gerçek karşılığının ödenmesi konusuyla birlikte gerçek karşılığının altında bir bedel ödenmesi konusunu da açıklığa kavuşturmuştur. Anayasa'nın 35. maddesine göre mülkiyet hakkına müdahale edilebilmesi için kamu yararının bulunması gerektiği, taşınmazın kamu hizmetlerine tahsis edilmiş bulunmasının kamu yararının varlığı anlamına gelmeyeceği, kamu hizmetine tahsis edilmiş taşınmazlar için malikin dava açma hakkının engellenmesi ve taşınmazın hiçbir karşılık ödenmeden idareye geçmesinin mülkiyet hakkının özünü zedelediği kesindir (AYM., E. 2015/39, K. 2015/62, T. 01.07.2015, RG., 15.07.2015 ve AYM, E. 2002/112, K. 2003/33, T. 10/4/2003, RG., 04.11.2003). “Bununla beraber gerçek karşılığının altında bir bedel ödenerek bir taşınmazın idareye geçmesi de Anayasa'nın 46. maddesi hükmüne açıkça aykırılığın yanında mülkiyet hakkına Anayasa'nın 13. maddesinde yer alan ölçülülük ilkesini aşan ve mülkünden yoksun bırakılan kişiye ulaşılmak istenen kamu yararıyla kıyaslandığında ölçüsüzce ağır bir yük yükleyen ve makul olmayan müdahale niteliğindedir.” demiştir. Bununla birlikte uzun yıllar süren kamulaştırma davasının sonucunda “mülkiyet hakkına yapılan müdahalenin orantılı olabilmesi için ödenen tutarların enflasyonun etkilerinden arındırılarak güncelleştirilmesi, yani kamulaştırma tarihi ile ödeme tarihi arasında geçen süredeki hissedilir değer kaybını telafi edecek biçimde faiz uygulanması gerekir. Bu çerçevede gerçek karşılığa ulaşmayı engelleyen her türlü düzenleme ve uygulamaların Anayasa'nın 35. maddesinde yer alan mülkiyet hakkını da zedeleyeceği açıktır” diyerek taşınmazın tamamıyla gerçek karşılığının ödenmesi konusunda gerekli titizliğin gösterilmesi hususu üzerinde durmuştur (AYM., BB., 2013/817, T., 19.12.2013). Buna göre idarelerin kamulaştırma nedeniyle taşınmazın karşılığında ödenecek bedelin adil ve yeterli olması gerektiğini, ancak bu şekilde mülkiyet hakkının özüne dokunulmamış olacağını tekrarlamıştır.

AYM bu kararlarında karşılığı ödendiği hallerde mülkiyet hakkının özüne dokunulmadığını söylerken 1993'te aldığı bir kararda kamulaştırılan taşınmazın, işin niteliğine göre belli bir süre geçmesine rağmen hala kamulaştırma için alınan kamu yararı amacıyla kullanılmaması durumunda, artık mülkiyet hakkını engelleyen bir sebep kalmaması nedeniyle, mülkiyetin önceki malike iadesiyle güvencenin işlerliğinin sağlanmasına da çalışmıştır (AYM E. 1993/8, K. 1993/31, T.

22.09.1993). Bu durumda kamu yararı kavramının hala kamulaştırmanın temel dayanağı olduğu anlaşılmakla birlikte, kamu yararı ortadan kalktığında malike ait mülkiyet hakkını iade etmenin yolunu göstermiştir.

6491 sayılı Türk Petrol Kanunu'nun 10.maddesinin Anayasaya aykırılığı nedeniyle 129 milletvekili iptal davası açmıştır. Davacı Meclis üyeleri petrol hak sahibinin petrol işlemi için gerekli araziyi kamulaştırma yoluyla elde edebileceğini veya arazi devlete aitse kiralama ve irtifak hakkı tesis etme gibi haklarının olduğunu ve bu kullanma hakkı 3 yılı geçtiğinde arazinin yine kamulaştırılmasını isteyebileceğini belirten ve kamu yararı niteliğindeki kamulaştırma kararının talep üzerine Bakanlıkça verilerek Kamulaştırma 27 nci maddesi hükümlerine göre acele kamulaştırma yapılabilmesini öngören 1. Ve 2. Fıkraların açıkça vatandaş iradesini dışladığını ve mülkiyet hakkını yok saydığını belirtmiştir. 27. maddedeki olağanüstü hâllere bakarak yürütmenin acele kamulaştırma yapmasını gerektirecek herhangi bir durumun söz konusu olmadığı, bu madde ile vatandaşın hakkının, Bakanlığın insafına bırakıldığı ve aynı durumdaki kişilere farklı muamele uygulama yetkisi yasa ile verilerek Anayasanın eşitlik ilkesinin açıkça ihlal edildiği, acele kamulaştırma yapılabilmesinin de ayrımcı uygulamalar yapılabilmesinin temelini oluşturduğu iddia edilmiştir. Davacılara göre mülkiyet hakkına da zarar veren bu durum eşitlikçi bir anlayışa da terstir. Zira eşitlik herkese aynı kuralların ve kanunların uygulanması değil, aynı durumda bulunan kişilerin aynı işleme bağlı tutulmalarıdır. Dolayısıyla burada mülk sahibi kişilerle, kamu denk görülmemiş ve devlet karşısında bireyin hakkının ölçülülük ilkesi doğrultusunda gözetilmesi gerektiği anlatılmak istenmiştir. AYM ise değerlendirmesinde, kamulaştırmanın temeli "kamu yararı" olduğundan ve özel mülkiyet alanına devletin bir müdahalesi olarak gerekli koşullar mevcut olduğundan ilgili fıkralar hukukidir demiştir. Ayrıca AYM taşınmaz mülkiyetinin idareye geçmesi sonucu doğurmaması nedeniyle acele kamulaştırmanın, bazı istisnai hâllerde uygulanan bir tedbir niteliğinde olduğunu, Anayasa'nın 46. Maddesinde herhangi bir istisnai hükme yer verilmemiş olmasının petrol faaliyetinde bulunacak alanlar için ilave bir acele kamulaştırma sebebi sunduğunu, bununla birlikte Kanun'da tüm koşullar ayrıntılı olarak anlatıldığından hak kaybının önleneyeceği, mülkiyet hakkının kullanılmasına engel oluşmayacağı, yasamanın güven sağlayamaması hususunun mümkün olamayacağı sebepleriyle iptal istemini

reddetmiştir (AYM, Esas Sayısı: 2013/96, Karar Sayısı: 2014/118, Karar Tarihi: 3.7.2014). Bu karar AYM'nin Kamulaştırma Kanunu 27. Maddesinde belirtilen durumlar hariç bir acele kamulaştırma sebebi öngörmesi, acele kamulaştırma kararı alınmış olmasının mülkiyetin değişmesi anlamına gelmediğini belirtmesi açısından ilginç bir tablo oluşturmaktadır. AYM 27. Maddede bütün acele kamulaştırma koşulları yer almaktadır demiş ve bu davadaki durumun da 27.madde 3. Cümlesine istinaden özel kanunlarla verilen olağanüstü hallerden olduğunu söylemiştir. Bununla birlikte mahkeme petrol arama faaliyetini ülke ekonomisine katkısı olan bir eylem olarak tamamen bir kamu yararı sağlamaya yönelik bir eylem niteliğinde kabul etmiştir. Yine Kanun'da tüm hususların açık olduğunu belirterek kişilerde mülkiyet hakkının korunması açısından bir güvensizlik doğmasının mümkün olmadığını düşünmektedir. Bu durumda AYM'ye göre kamulaştırmanın hukukiliğini sağlayacak tüm hususlar mevcut olduğu kabul edildiğinden kamulaştırma işleminin yasal olduğu yönünde karar verdiği görülmektedir.

Bu davaya çok benzer bir dava AYM'de 2017 yılında da görülmüştür. TBMM üyesi 132 milletvekilinin açtığı 6772 sayılı Serbest Bölgeler Kanunu ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 1. maddesiyle 6.6.1985 tarihli ve 3218 sayılı Serbest Bölgeler Kanunu'nun 5. maddesinin birinci fıkrasına eklenen ikinci ve üçüncü cümlelerin Anayasa'nın 2., 7., 10., 11., 13. ve 35. maddelerine aykırılığı ileri sürülerek iptal edilmesi ve yürürlüklerinin durdurulması talebi ile ilgili davada 2013 yılındakine benzer sebeplerle bu itiraz reddedilmiştir. Davacıların iptal gerekçesi kamulaştırma ve acele kamulaştırma uygulamalarına başvurulmasındaki sebeplerde muğlaklık mevcut olması ve bu muğlaklıkta yürütme organına yetki verilmesinin hukuka uygun olmayacağı, bu durumda var olması gereken olağanüstü hallerin varlığına bakılmaksızın acele kamulaştırma uygulamasına gidilmesinin diğer kararlarda da incelediğimiz üzere yalnız aynı durumda olan kişilerin aynı işleme bağlı olmasına aykırı olduğu, en önemlisi de serbest bölge sınırları içinde kalacak olan özel mülklerin, acele kamulaştırmaya konu olabilmelerinin anayasal güvence altındaki mülkiyet hakkını özüne dokunacak şekilde ihlal edeceği belirtilerek kuralın Anayasa'nın 2., 7., 10., ile 13. ve 35. maddelerine aykırı olduğu ileri sürülmüştür. AYM'ye göre ise Serbest bölge ilan edilen yerlerde ihtiyaç duyulacak arazi ve

tesisler Kamulaştırma Kanunu hükümlerine göre Bakanlar Kurulu tarafından acele kamulaştırılması kararlaştırılabilir. Kanun koyucunun hukuki düzenlemelerde kendisine tanınan takdir yetkisini anayasal sınırlar içinde adalet, hakkaniyet ve kamu yararı ölçütlerini göz önünde tutarak kullanması gerekir. AYM ise kamulaştırma işleminin, taşınmaza el koymaya zorunlu kalındığında kamu yararının özel mülkiyet hakkından üstün tutulduğu durumlarla sınırlı olarak ve Anayasa'da belirlenen usul güvenceleri izlenerek yapıldığında hukuka uygun sayılacağı hususunu burada da tekrarlamıştır. Buna göre 46. maddede belirtilen kamulaştırmanın anayasal ögelerine uygun bir düzenleme, 35. maddeye bir aykırılık oluşturmayacaktır. Yine AYM serbest bölgenin sanayi malları üretim ve ihracatının arttırılmasına yönelik olarak ülkenin ihtiyaç duyduğu yabancı sermaye girişini teşvik ederken teknoloji transferi sağlayarak bölgesel gelişmişlik farklılıklarının giderilmesine de hizmet ettiğini belirterek serbest bölgenin kamu yararına hizmet eden bir amacı olduğunu ifade etmek istemiştir. Serbest bölge ilan edilen yerlerde ihtiyaç duyulacak arazi ve tesislerin Kamulaştırma Kanunu hükümlerine göre kamulaştırılabileceği 3218 sayılı Kanun'un 5. maddesinin birinci fıkrasının birinci cümlesi ile hüküm altına alınmıştır. Kamulaştırma yöntemine başvurulması için “gereklilik” ve “kamu yararının varlığı” koşullarının bulunması zorunludur. AYM de kanun koyucunun kamulaştırılacak arazi ve tesislerin tespitini “ihtiyaç duyulması” şartına bağlayarak “gereklilik” koşulunu düzenlediğini belirtmiştir. Ayrıca AYM işlemin 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümlerine tabi olduğunu belirterek kamu yararının ve yine acele kamulaştırmada makul bir tazmin elde etme ve elde edebilmek için başvurma olanağı olduğundan kamunun menfaatleri ile bireyin menfaatleri arasında adil dengenin de sağlandığını belirtmektedir. Bu hususlar dikkate alındığında AYM kuralın Anayasa'ya aykırılığını görmemiş ve iptal talebi ile yürürlüğün durdurulması talebi de reddedilmiştir (AYM E. 2017/110 K. 2017/133, T: 26.7.2017, RG., 28.09.2017).

2013 ve 2017'de gerçekleştirilen bu davalarda AYM'nin bakış açısında herhangi bir farklılık olmadığı görülmektedir. AYM ekonomik açıdan ülkeye katkısı olabilecek yatırımların kamu yararına olduğu, taşınmazın gerçek karşılığı ödendiği ve idareye özel kanunlarda yetki verildiği sürece mülkiyet hakkına zarar gelmediği görüşündedir.

AYM'nin yanı sıra Danıştay kararlarını da mülkiyet hakkının önemi nedeniyle incelemek gerekmektedir. AYM kararlarında işlediğimiz malın gerçek karşılığının yatırılmasının önemi hususu, Danıştay kararlarında da karşımıza çıkmaktadır. Hem Anayasamızın 46. Maddesi hem de Kamulaştırma Kanunu'na göre "Kamulaştırma bedeli ile kesin hükme bağlanan artırım bedeli nakden ve peşin olarak ödenir." ve "İdareler, kanunlarla yapmak yükümlülüğünde bulundukları kamu hizmetlerinin veya teşebbüslerinin yürütülmesi için gerekli olan taşınmaz malları, kaynakları ve irtifak haklarını; bedellerini nakden ve peşin olarak (istisnai haller hariç) ödemek suretiyle kamulaştırma yapabilirler." Danıştay görmüş olduğu bir davada; idarenin kamulaştırma bedelinin malikin bankadaki hesabına bankaya "ikinci bir işarımız olmadan tediye edilmemesi" yolunda talimat vermesini, davacıların kamulaştırılan taşınmazın bedelinin kesintisiz ve sınırlamasız olarak bankaya yatırılmadığı anlaşıldığından, kamulaştırma işleminde yukarda belirtilen Anayasa ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun Hükümlerine uyarlık bulunmadığı gerekçesiyle iptaline karar verilen ve davalı idare tarafından temyiz edilen kararda bozma sebeplerinin bulunmadığına karar vermiş ve idare mahkemesinin kararını onamıştır (Danıştay 6. Daire, E. 1989/3136, K. 1990/2008, T. 05.11.1990). Buna göre idare "ikinci bir işarımız olmadan tediye edilmemesi" diyerek kamulaştırma bedelinin tahsilini şarta bağlamış olduğundan ve kamulaştırmanın kanuni açıdan gerekli koşulları oluşmadığından Danıştay'a göre kamulaştırma işlemi geçersizdir. Danıştay'ın kararlarını verirken mülkiyet hakkının zarar görmesini engelleyen tek husus olan malın doğru şekilde ve doğru tutarda malike ödenmesi olduğundan kamulaştırma bedelinin peşin ve kayıtsız olarak malik hesabına yatırılıp yatırılmadığı hususuna dikkat ettiği görülmektedir.

Danıştay'ın alınan bir Kamulaştırma kararında, kararın amacı ve kapsamı gibi bazı unsurlara yer verilmemiş olmasının, 'kamulaştırmanın ne amaçla yapıldığı, bu amacın idarenin yasal görevleri arasında bulunup bulunmadığı ve kamulaştırma işleminin kapsamının bilinmesinin gerekliliği, bu eksikliklerin ise kamulaştırma yetkisinin amacına uygun olarak kullanılmış olup olmadığını denetleme ve amacına uygun olarak kullanılmaması halinde de malikin taşınmazı geri alma hakkını kullanma olanağını ortadan kaldıracak' sebebiyle bu kararı iptal etmiş olması,

Danıştay'ın mülkiyet hakkını koruyucu eylemlerine bir örnek olarak sayılabilir (Danıştay 6. Daire E. 1981/1270, K. 1982/1050, 15.04.1982)

Ayrıca acele kamulaştırma kararı alınabilmesi için gerekli şartlardan biri olan **acelelik kavramının** da çeşitli Danıştay kararlarında karar alma aşamasında etkenlerden biri olarak Danıştay üyeleri arasında fikir ayrılıklarına sebep olduğu görülmektedir. Örneğin neredeyse günde 1.000.000 kişinin yararlanmasının hedeflendiği metro yapımı çalışmasıyla ilgili alanda yer alan taşınmazın acele kamulaştırmasıyla ilgili iptal davasını reddeden Danıştay'ın kararı üzerine açılan temyiz davasında Danıştay, kararda kamu yararının olduğuna dair şüphe olmadığını vurgulamakla birlikte davacının temyiz talebini oy çokluğuyla reddederken, diğer bir Danıştay üyesi ilgili projenin neredeyse 10 yıla yakın bir süredir planlanıyor olması ve yaklaşık 5 yıl önce de ilgili proje planının da kabul edilmiş olması nedeniyle, idarenin aldığı acele kamulaştırma kararında belirtilen acelelik koşullarının oluşmadığını, zira istenseydi projenin en başında ilgili taşınmazlar için kamulaştırma yöntemine başvurulabileceğini belirterek çoğunluk kararına karşı çıkmıştır (Danıştay 6. Daire E. 2015/4078, K. 2015/3829, 02.11.2015). Burada temyiz talebini reddeden üyelerin kamu yararının varlığı noktasına yoğunlaştığı görülmektedir, oysa acele kamulaştırma kararlarının alınacağı durumlarda acelelik hali de bulunması gereken mutlak bir şarttır.

Danıştay medyada da çokça duyulan ve geniş kitleler tarafından eleştirilere maruz kalan kentsel dönüşüm ve acele kamulaştırma kararlarında da emsal kararlar almaktadır. Önce kentsel dönüşüm alanı ilan edilen (11.01.2012 R.G tarihli 2011/2653 sayılı Bakanlar Kurulu kararı) ve bu kentsel dönüşüm kararının dava edilmesi üzerine Bakanlar Kurulu kararıyla acele kamulaştırma kararı alınan (06.05.2012 R.G tarihli 2012/3094 sayılı Bakanlar Kurulu kararı) Rize'nin Hemşin ilçesiyle ilgili sakinlerin "Yurt savunmasıyla ilgili maddenin kentsel dönüşüm için kullanması hukuka aykırı" diyerek açtığı davada Danıştay yürütmeyi durdurma kararı vermiştir. Daha sonra Danıştay 6. Daire Kararı ile Davaya konu olan kararın kentsel dönüşüm ilke ve esasları ile şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına uygunluğunun belirlenmesi amacıyla Danıştay Altıncı Dairesince yaptırılan keşif ve bilirkişi incelemesi ile düzenlenen raporda özetle; "Bilirkişi raporuna istinaden, kültürel miras niteliğini koruyan kimi yapıların yer aldığı, kentsel

dönüşüm ve gelişim proje alanı sınırları içerisine giren bölgenin yoğun bir yeşil bitki örtüsü ile kaplı olduğu, gerçekleştirilmek istenen mimari dokunun mevcut topografya ve bitki örtüsü üzerinde dönüştürücü bir müdahale içerecek olmasının proje kesitlerinden okunabildiği, bir yerleşim merkezinin sahip olması gereken işlevsel çeşitliliği açısından konut, ticaret, otopark, yeşil alan ve turizm (motel) fonksiyonları haricinde hiçbir kentsel hizmet (eğitim, sağlık, sosyo-kültürel tesis, dini tesis vb.) öngörüsünde bulunulmadığı gibi sonuçlara varıldığından, dava konusu 27.12.2011 tarih ve 2011/2653 sayılı Bakanlar Kurulu kararında hukuka uyarlık görülmemiştir.” ifadeleriyle 24.04.2015 tarihli kararıyla kentsel dönüşümü iptal etmiştir (Danıştay 6. Daire E. : 2012/1202 K. 2015/2503).

Bu noktada Danıştay’ın konut, yeşil alan vs yapılması da öngörülmüş olmasına rağmen bölgeye ticari amaçlı yapılar da eklemleyen projenin yoğun bitki örtüsü ile kaplı bu bölgenin yapısını bozacağı endişesiyle karar aldığı, bölgenin yeşil yapısının korunmasının, belirtilen projenin yapılmasına nazaran daha üstün kamu yararı olduğu şeklinde düşünce geliştirmiş olduğu anlaşılmaktadır.

Yine Danıştay 6. Dairesi tarafından verilen kararın davalı İdare tarafından temyiz edilmesi sonucu Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulu tarafından değerlendirilen bir davada, Danıştay önce anayasamızda sonra ise Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesinin Ek 1 Nolu Protokolünde mülkiyet hakkına dair maddeleri sıralamış ve mülkiyet hakkının hangi koşullarda sınırlanabileceğini ortaya koymuştur. Buna göre çeşitli koşullarda sınırlanabilir bir hak olan mülkiyet hakkının yine de bu müdahalelerde, kamu yararı gerekçesinde, kanuni düzenleme gereği ve ölçülülük ya da orantılılık gibi uluslararası hukukun genel ilkelerinin varlığının dikkate alınması gerektiği, aksi durumda müdahalenin mülkiyet hakkı ihlaline neden olacağı söylenmiştir. Danıştay bu dosyayı değerlendirirken, tam bir kavşak noktasında yer alan, çevre dostu firmaları bir araya getirme amacıyla kurulan ve çok fazla firmanın da yer alabilmek için başvurduğu Tekirdağ Organize Sanayi Bölgesi içinde yer alan bu taşınmazın normal yolla kamulaştırılması halinde yatırımcıların heyecanının azalmasına sebep olabileceğinden bahisle gerçekleştirilen acele kamulaştırma işleminin, alternatif organize sanayi bölgeleri alan araştırmasının eksik nitelikte olduğu, dolayısıyla eksik araştırmaya dayanan ve bu yüzden korunması I. derecede öncelikli tarım toprağı vasfındaki 426 ha. yüzölçümlü taşınmazın tarımsal

amaç dışı kullanımına izin verilmesi yolundaki işlemin hukuka aykırı olduğu konusunda hemfikir olmuştur. Bu sebeple davaya konu organize sanayi bölgesine yönelik 1/5.000 ve 1/1.000 ölçekli planların henüz yapılmadığı, organize sanayi bölgesine yönelik kamulaştırma işlemleri yapılmadan önce alana dair planların yapılması gerekliliğinin de açık olduğu gerekçeleriyle iptaline karar veren mahkemenin kararını onamıştır (Danıştay İDDK, E. 2015/3273, K. 2015/3496, K.T. 15.10.2015). Danıştay'ın bu kararı, yatırımcıların kaçırılmaması amacıyla hareket eden uygulamanın mantığı karşısında mülkiyet hakkı, planlamacı anlayış gibi kavramların ağır bastığını göstermektedir. Belirtilen sebepler doğrultusunda idare aleyhine karar vermiş bulunan Danıştay 426 ha yüzölçümlü taşınmazın Organize Sanayi alanı olarak kullanılmasındansa kararını tarımsal amaç doğrultusunda kullanılması yönünde vererek yine üstün kamu yararı kıyaslamasında tarımsal toprak lehine karar vermiş bulunmaktadır.

Kentsel yenileme furyasında anlaşılmaya yanaşmayan sakinlerle başa çıkabilmek için yapılan kamulaştırma ve acele kamulaştırmalar toplumda tepki toplamaktadır. Bir yandan yenileme projeleri onaylanırken bir yandan kamulaştırmaların yapılması konusu şikâyet sahipleri tarafından Danıştay'a taşınmaktadır. Çok sayıda olaya bakıldığında idarelerde yalnız yenileme amacının kamulaştırma yapmak için yeterli olacağı algısı olduğu da görülmektedir. AYM gibi Danıştay'ın da çeşitli kararlarında vurguladığı üzere, kamulaştırma veya taşınmaza el koyma, mülkiyet hakkına Devlet ya da kamu idarelerinin yaptığı bir müdahaledir ve mülkiyet hakkından yoksun bırakan bir müdahalenin kabul edilebilmesi için de hukuki olması, yani en başta kamu yararına dayanması gerektiği açıktır. Danıştay'ın kararlarından anlaşıldığı üzere, 5366 sayılı Kanun uyarınca kamulaştırma uygulamalarının gerçekleştirilmesi amacıyla yenileme alanı ilan edilen bir bölgeye yönelik olarak ilan sonrasında yenileme projesi hazırlanması ve anılan proje doğrultusunda imar planı değişikliklerinin yapılması, bu projeler ve imar planlarında öngörülen kullanım kararları dikkate alınarak bu doğrultuda uygulama işlemlerinin tesis edilmesi gerektiği açıktır. Kamulaştırma işlemlerinin ise, imar planına ya da kamu yararı kararına dayalı olarak idarelerin görmekle yükümlü bulundukları görevleri yerine getirmek amacıyla ancak kamu yararı amacıyla tesis edilebileceği, İnsan Haklarının ve Temel Özgürlüklerin Korunmasına İlişkin Sözleşme ve

AİHM'in de çeşitli kararlarında belirtildiği üzere herhangi bir kimsenin ancak kamu yararı sebebiyle ve yasada öngörülen koşullara ve uluslararası hukukun genel ilkelerine göre mal ve mülkünden yoksun bırakılabileceği, bir alanın yenileme alanı ilan edilmesinin ve taşınmazın yenileme alanı içerisinde kalmasının tek başına kamulaştırma işlemi tesis edilmesine gerekçe olamayacağı da bilinmektedir (Danıştay 6. Daire E. 2011/7160, K. 2014/2910). Ancak uygulamada özellikle yenilemenin yapılacağı bölgenin çok nüfuslu olması halinde hiç zaman kaybetmeden acele kamulaştırma kararı alınması prensip haline gelmiştir. Acelecilik halinin sağlanmamış olması bir yana, bu uygulamalardaki projelere bakıldığında her şeyden önce kamu yararına uygun olmadığı görülmektedir. Zira projeler bu bölgede yaşayan kişilerin yaşam standartlarını artırmak yerine düşürücü etkilere sebep olacak unsurlar içermekte, toplumun diğer gruplarına da fayda sağlayıcı oluşumlar öngörmemektedir.

İstanbul'da da Sulukule, Tarlabası, Süleymaniye gibi bölgelerde '5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Varlıkların Yenilenmesi Yasası' kapsamındaki pek çok projede, anlaşılmaya yanaşmayan vatandaşların mülklerinin Bakanlar Kurulu kararıyla acele kamulaştırılması kararlaştırılmıştır. İlk yenileme kararı alındığında başvuru üzerine kararı iptal eden İstanbul 5. İdare Mahkemesi, iptal kararının gerekçesinde mahalle kültürünün ve sosyal yapının devamlılığına dikkat çekmiş, mevcut yapıyı korumanın devletin bir görevi olduğunu hatırlatmıştır. Bu sürede vakit kaybetmek istemeyen Fatih Belediyesi Fener-Balat-Ayvansaray Yenileme Alanı'nda da benzer yöntemle birçok mülke 'acele kamulaştırma' uygulamıştır. Bunlardan biri olan Balat'taki Plato Meslek Yüksek Okulu Danıştay 6. Dairesi'nde dava açmıştır. Danıştay Anayasa'nın 35. maddesi ve Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi gereğince mülkiyet hakkının korunduğunu belirten Danıştay, yeterli incelemelerin yapılmadığı, acelelik hali için gerekçe sunulmadığı, mülkiyet sahiplerini yoksun bıraktığı ve projenin kamu yararının ortaya konulamadığı gibi gerekçelerle yürütmeyi durdurma kararı verirken, acele kamulaştırma kararı için de '“Hukuka uyarlılık yok” tespiti yapmıştır. Böylece acele kamulaştırmayla ilgili ilk defa bakanlar kurulu kararı iptal edilmiştir (Erbil, 2013).

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM
İSTANBUL DÖNÜŞÜM ALANLARINDA ACELE KAMULAŞTIRMA
UYGULAMALARINA KAMU YARARI PERSPEKTİFİNDEN BAKIŞ:
SULUKULE VE TARLABAŞI ÖRNEKLERİ

4.1.KENTSEL DÖNÜŞÜM MEVZUATI VE ACELE KAMULAŞTIRMA

4.1.1. 5366 SAYILI YIPRANAN TARİHİ VE KÜLTÜREL TAŞINMAZ
VARLIKLARIN YENİLENEREK KORUNMASI VE YAŞATILARAK
KULLANILMASI HAKKINDA KANUN VE ACELE
KAMULAŞTIRMA

Kentsel dönüşümde de ülkemizdeki diğer dönüşüm örneklerinde görüldüğü üzere önce dönüşüm bölgelerini ilgilendiren ve süreci yönetecek kanun çıkarılmakta daha sonra dönüşüm kararı alınmaktadır. Bu doğrultuda da 16 Haziran 2005’de 5366 no.lu “Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun” kabul edildi ve 5 Temmuz 2005’de Resmi Gazete’de yayımlanmıştır ve bu kanun hem Sulukule, hem Tarlabası için dönüşümün başlangıcı olmuştur.

Kanun ada bazında yenileme yapabilmeyi mümkün kılarken yenileme alanlarında TOKİ ile ortak uygulama yapabilme olanağı da tanımıştır. Kanun kapsamında ilçe belediyeleri Büyükşehir belediyelerinden izin almadan tek başına yenileme alanı belirlemeye yetkili değildirler. En önemlisi kanunda, kiracılarla ilgili bir bilgi yer almadığından kiracıların durumu belirsizdir (Bektaş, 2014: 159).

Kanun’da, yenileme projesi kapsamına alınacak sözü geçen kültürel ve tabiat varlıklarının niteliği konusunda bir açıklık bulunmamaktadır. Bu varlıkların tanımı 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu’nda yapılmıştır. Dolayısıyla 2863 sayılı Kanun’da yapılan tanımların, bu kanun için de baz alınabileceği düşünülebilir. Ancak, yeni kanunda, bu konu ile ilgili bir açıklama olmadığından, kanun kapsamına giren bu kültür ve tabiat varlıklarının tespiti konusunda idareye takdir yetkisi tanındığı da söylenebilir (Yasin, 2005: 116).

Kanun'un 4. maddesinin 2. fıkrası "Yenileme alanlarında bulunan yapıların boşaltılması, yıkımı ve kamulaştırılmasında anlaşma yolu esastır, anlaşma sağlanamayan hallerde gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan taşınmazlar ilgili il özel idaresi ve belediye tarafından kamulaştırılabilir." hükmünü içerirken acele kamulaştırmaya dair herhangi bir yetkiden bahsetmemiştir. Bu husus kanunun uygulama yönetmeliğinin 24. maddesinde "Olağan kamulaştırma sürecinin projenin uygulanmasında gecikmeye neden olacağının anlaşılması halinde, 2942 sayılı Kanunun 27 nci maddesi hükümlerine göre acele kamulaştırma yoluna gidilebilir." Şeklinde yer alarak idareleri yetkilendirmiştir.

5366 sayılı kanun bir anlamda, zaten diğer kanunlarla müdahale edilmiş mevcut planlar üzerinde yeni sorun alanları yaratmıştır denilebilir. En önemli sorunu ise sit alanlarını kapsamına almış, bütüncül olarak korunması gereken bu yerleşmeler içinde yenileme alanları belirlemiş ve Koruma Kanunu'ndan bağımsız koşullar tanımlamıştır (Özden, 2016: 282). Ayrıca dönüşüm alanlarının neye göre belirleneceği ile ilgili gerekli kriterler belirlenmemiş ancak projelerin uygulama sürecinde il özel idareleri ve belediyelerin yetki ve sorumlulukları ayrıntılı olarak yer almıştır. Bu da bu birimler arasında yetki açısından karışıklığa sebep olmaktadır (Genç, 2008:124).

4.2.ACELE KAMULAŞTIRMA UYGULAMALARINA KAMU YARARI KAVRAMI PERSPEKTİFİNDEN BAKIŞ

4.2.1. İSTANBUL SULUKULE ÖRNEĞİ

4.2.1.1.SULUKULE TARİHÇESİ

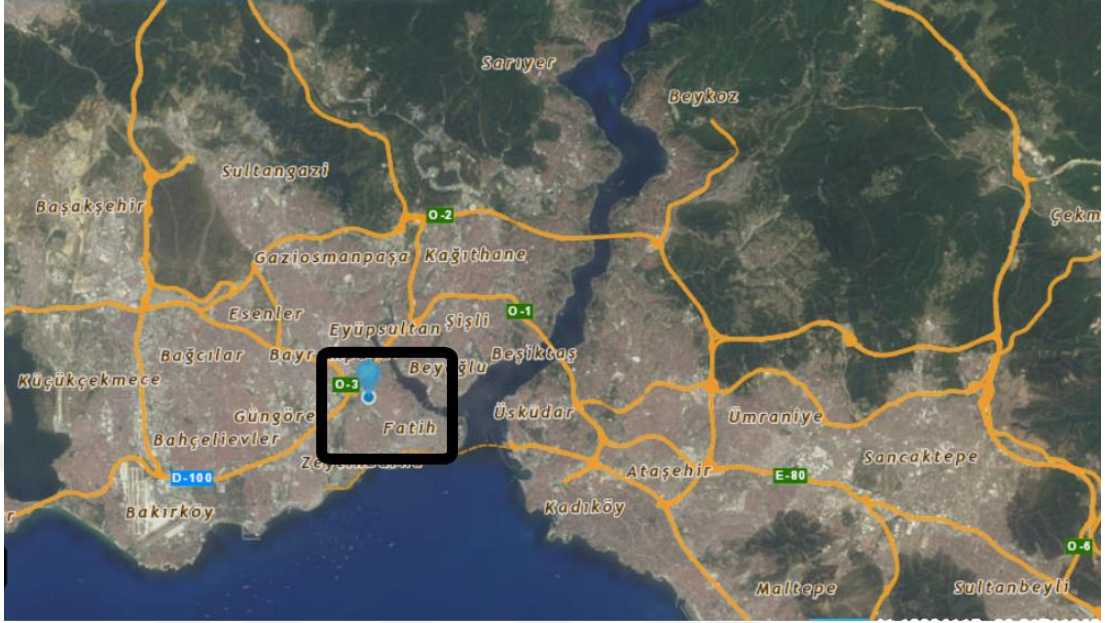
İlk ortaya çıktıkları Hint coğrafyasından ayrılmalarından itibaren karşılaştıkları tüm milletlere rağmen özelliklerini tamamen kaybetmeden Hindistan'daki ataları ile benzerlik gösteren çok az topluluklardan biri çingenelerdir. Gittikleri yerlerde farklı isimlerle çağırılmışlar, Türkiye'de ise çingene veya kıptî olarak adlandırılmışlardır (Göncüoğlu ve Yavuztürk, 2010: 109).

Dayanıklılık ve kararlılık meziyetleriyle çingeneler tüm zaman boyunca etnik kökenlerini ve kişiliklerini korumayı başarmışlardır. Göçebelikleri nedeniyle çok

çeşitli milletlerle etkileşim halinde olsalar da özlerini kaybetmemiş veya değişmemişlerdir. Sosyal ve insani değerlerle ilgili olduğu düşünülen ve ender olan bu tarihi meziyetleri nedeniyle tarihleri Unesco'nun faaliyet gösterdiği konularda özellikle bazı önemli kavramlarla özdeşlik gösterdiğinden UNESCO için özel bir ilgi alanı olmaktadır. Bütün milletler ve toplumlar için kültürel kimliğin tanınmasını cesaretlendirmeyi, kültürler arası ilişkileri artırmayı ve toplumlar arasındaki diyalogu olabildiğince genişletmeyi amaçlayan bir kurum olarak Unesco'ya göre politik ve ekonomik gücü ne olursa olsun her insan kendini etnik ve dini ayrımcılıktan koruma ve değerlerine saygı gösterilmesini isteme hakkına sahiptir (M'Bow, 1984: 4).

Balkanlarda Çingene nüfusunun çok olması nedeniyle uzman kişilerce Balkanların Çingenelerin ikinci yurdu olduğu söylenmektedir. Bu bölgeyi uzun yıllarca kültürel ve tarihsel olarak en çok etkileyen ülkelerden biri olan Osmanlı İmparatorluğu'nun Avrupa kanadı Balkanlar'daki Çingenelerin varlığı yüzlerce yıllık bir geçmişe dayanır (Kayışbacak, 2017: 45). Bizans döneminde eski güzel günlerinden uzaklaşan İstanbul'u Fatih Sultan Mehmet'in 1452'de fethetmesiyle farklı bölgelerde yaşayanları İstanbul'un canlandırılması için davet etmiş ve İstanbul'a gelen Romanların bir kısmı Ayvansaray'da Lonca Mahallesi'ni kurarken, bir kısmı da Hatice Sultan ve Neslişah Sultan Mahalleleri'nden oluşan Sulukule adı verilen bölgeye yerleşmiştir (Sulukule'nin Tarihçesi, 2008).

Fotoğraf 1: Sulukule'nin İstanbul İçindeki Konumu



Kaynak: (çevrimiçi), https://tr.wikipedia.org/wiki/Avrupa_Yakas%C4%B1, 08.01.2018

Türkiye Çingeneleri Cumhuriyetin vatandaşı olduklarını ifade ederler ve bunu kimliklerinin vazgeçilmez bir parçası olarak düşünürler. Birçoğu, Türkiye'nin ilk kuruluşundaki mübadelelerde kendilerini güvenli bir alan olarak kabul ettiğini ve eskiden beri Osmanlı topraklarında kabul gördüğünü düşünse de, günümüzde kişilerin çoğu açıkça ikinci sınıf vatandaş olarak görüldüklerini, diğer Türk vatandaşları gibi anayasal haklarından yararlanamadıklarını, onlara göre de daha kötü koşullarda yaşamak durumunda kaldıklarını düşünmektedir (Marsh, 2008: 20). Daha sonraları çingeneler asimile edilmeye çalışılmış Adnan Menderes iktidarı döneminde esmer vatandaş olarak anılıp adlandırılmaları gündeme gelmiştir.

Göçebelikten yerleşik düzene geçmelerine yönelik politikalar yürütülmüş, bu doğrultuda yerleşik düzene geçişlerini kolaylaştırmak için nüfus cüzdanı ve konut edinme hakları tanınmıştır fakat ne yazık ki bu imkânlardan çok fazla Çingenenin yararlanması mümkün olmamıştır (Arayıcı, 2008: 244).

Baca temizleyiciliği, ayı oynatıcılığı, demircilik gibi pek çok meslekle uğraşsalar da Sulukule'de en çok müzik ön planda olmuştur. Ana vatanları Hindistan'dan 12,000 kişinin eğlence için İran'a gönderilmesi bu konudaki

yeteneklerini kanıtlar niteliktedir. Demircilik konusunda da profesyonelleşmiş olsalar da asıl ustalık alanları oyun ve dans olmuştur. Her çingene için geçerli olmasa da Cumhuriyet döneminde bu işte usta olanlar özellikle Lonca Senti'nden sonra Sulukule'de yaşayanlar olmuştur. En iyi müzisyen ve dansözler buradan çıkarken, erotizmin hâkim olduğu dansa fuhuş bu dönemde karıştırılmamıştır (Göncüoğlu ve Yavuztürk, 2010: 126).

1960'larda Sulukule'nin bir kısmı Vatan Caddesi'nin genişletilme çabalarıyla yıkılmasından ve uzun yıllardan beri işleyen müzik ve eğlence evlerinin 1990'larda kapanmasından sonra bölge sosyal ve ekonomik depresyon bölgesine dönmüştür (Güney, 2007 aktaran Köktürk ve diğerleri, 2008: 6).

Sulukule 2000'li yıllara kadar kente yönelik fiziki müdahalelerden etkilenmeksizin varlığını sürdürmüştür. Bunda kentsel yoksulluğun yoğun yaşandığı bir çöküntü alanı olmasının payının büyük olduğu düşünülmektedir. 2002 yılından itibaren İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından kentsel tasarım projeleri aracılığıyla rehabilite edilecek yerler kapsamına ve yatırım programına dâhil edilir ve süreç başlar (Çavuşoğlu ve Yalçınan, 2011: 131).

4.2.1.2.SULUKULE KENTSEL YENİLEME SÜRECİ

Ülkemizde kentsel topraklar imar planları aracılığıyla işlev ve kullanım biçimi değiştirilerek spekülasyon yatırım aracı haline dönüştürülmektedir. Bunu hem merkezi yönetimin hem de yerel yönetimlerin kentsel rant oluşumu ve bölüşümünden pay almak amacıyla yaptığı söylenebilir. 1980'li yıllardan itibaren meydana gelen değişimlerle özel sektör de tüm alanlarda olduğu gibi kentsel rant konusunda da bu ortaklığa dahil olmuş ve gerçekleştirilen planlama ve yatırım kararları ile birlikte çok daha fazla değer kazanacak projeler uygulamaya geçirilmiştir (Turan, 2008: 1).

Bugün inşaat sektörünün faaliyetlerini genişletmek ve kent alanlarını inşaata açmak amacıyla halka ve yaşamsal değerlere rağmen uygulanan bir rant hukuku Türkiye'de hakim durumdadır. Sermaye yasal sınırları dikkate almadan karın en yüksek olduğu alanlara yönelmekte, bunu yaparken yerleşim alanları, yeşil alan, tarihi alan gibi varlıklara önem vermemekte, zarar vermektedir. Bu alanlarda amacına ulaştığında ise genelde ortaya haksız bir rant çıkmakta bu rantın yeniden

dağılımında büyük dengesizlikler olmakta, üretilen hizmet ve kaynaklardan toplumun geneli faydalanamamakta, sonuç olarak kentte gelir eşitsizliği, sosyal kutuplaşma, mekânsal ayrışma meydana gelmektedir (Şahin, 2015: 53).

Özel sektör mantığıyla mekânlar üretilirken, kentsel dönüşüme yasal dayanağı sağlayan hatta belediyeleri acil kamulaştırma dâhil geniş yetkilerle donatan yasalar tarihi bölgelerde de kentsel dönüşüm projeleri uygulanmasına imkân sağlamıştır (Purkis, 2014: 143). Bu yasal düzenlemeler ve TOKİ'nin büyük imkânlarla yetkilendirilmesiyle bu güce direnmesi mümkün olmayan bölgeler hızla dönüşmüştür. Kapitalizme uygun, sınıfsal ayrışmaların da netleştiği bu tablonun zaman ilerledikçe daha genişleyeceği açıktır (Çavuşoğlu ve Yalçın, 2011: 130).

Sulukule'deki yenileme sürecinin hazırlıkları, 5366 sayılı kanun öncesinde Fatih Belediye'sinin 2005 yılı Haziran ve Temmuz aylarında alanda yaşayan ev sahiplerini ve kiracıları belirlemek amacıyla yaptırdığı tespit çalışmasıyla başlamış aynı yıl içinde de 5366 sayılı kanun çıkarılmıştır.

Sulukule Dönüşümü'nün yasal dayanağını oluşturan 5366 sayılı kanunun 2. maddesine göre “Yenileme alanları, il özel idarelerinde il genel meclisi, belediyelerde belediye meclisi üye tam sayısının salt çoğunluğunun kararı ile belirlenir. İl özel idaresinde il genel meclisince, büyükşehirler dışındaki belediyelerde belediye meclisince alınan kararlar Bakanlar Kuruluna sunulur. Büyükşehirlerde ise ilçe ve ilk kademe belediye meclislerince alınan bu kararlar, büyükşehir belediye meclisince onaylanması halinde Bakanlar Kuruluna sunulur.” İlçe belediyelerinde kararların belediye meclisi tarafından alınıp doğrudan Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın teklifi ile Bakanlar Kurulu'na sunulurken, büyükşehirlerde ilçe belediye meclislerince alınan kararların ancak Büyükşehir Belediye Meclisinin onaylaması üzerine Bakanlığın teklifi ile Bakanlar Kurulu'na sunulabilmesinin bir yetki karmaşasına yol açtığı söylenebilir. “Bakanlar Kurulu projenin uygulanıp uygulanmamasına üç ay içinde karar verir. Bakanlar Kurulunca kabul edilen alanlardaki uygulama bir program dâhilinde etap etap projelendirilebilir. Etap proje ve programları, meclis üye tam sayısının salt çoğunluğunun kararı ve belediyelerde belediye başkanının, il özel idarelerinde valinin onayı ile uygulamaya konulur. Belirlenen alan sınırları içindeki tüm taşınmazlar, belediyece ve il özel idaresince hazırlanacak yenileme projelerinin kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurulunca

karara bağlanmasını müteakip bu Kanuna göre yapılacak yenileme projesi hükümlerine tâbi olurlar. Yenileme alanlarının teknik altyapı ve yapısal standartların oluşturulması, bu alanların yönetimi ile örgütlenme ve uygulama alanlarında bulunan hak sahiplerinin veya bölge halkının katılımına dair usûl ve esaslar yönetmelikte belirlenir.” (5366 Sayılı Kanun).

Fotoğraf 2: Fatih Belediye Başkanlığı, Kentsel Yenileme Öncesi Sulukule



Kaynak: Fatih Belediyesi, (çevrimiçi),

<http://www.fatih.bel.tr/Gallery.aspx?GalleryID=1028>, 04.05.2017

Önemli bir konu ise; Kamulaştırma Kanunu, kamulaştırılan toprağı doğrudan işleten küçük çiftçiye ait bedellerin her halde peşin ödenmesini öngörmesine rağmen 5366 sayılı Kanun’da ise böyle bir istisna yer almamaktadır. Bu durumda bu bölgede dükkân sahibi olup işleten ve binası yenileme projesi kapsamında kalan maliklerin kamulaştırma bedelleri de taksitle ödenebilecektir. Ancak bu açıkça bu kişileri mağdur edebilecek bir uygulama olduğundan en azından belli bir miktarın altında

olan veya iş amacıyla kullanılan taşınmazların bedelinin peşin olarak ödenmesinin daha uygun olacağı düşünülmektedir (Yasin, 2005: 116).

Sulukule yenileme alanı ilan edilmeden önce; 08 Eylül 2005 tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Fatih Belediyesi ve TOKİ arasında “İstanbul – Fatih 2 No’lu Kentsel Yenileme (Gecekondu Dönüşüm) Projesine İlişkin Protokol adıyla gerçekleştirilen ilk anlaşmada İstanbul İli Fatih Belediyesi Sur Koruma Bandı esas alınarak belirlenen Neslişah ve Hatice Sultan Mahalle’lerinin yaklaşık 86.760 m² büyüklüğündeki alan, toplu konut alanı ise Gaziosmanpaşa Taşoluk Bölgesi’nde bulunan yaklaşık 197.923 m² yüzölçümlü alan şeklinde tanımlanmıştır (Dinçer, 2007 aktaran Yılmaz, 2009: 65). Yine bu protokolde 9. Maddede mülklerin edinilme yöntemi de belirtilmiş ve buna göre yenileme alanında Bulunan yapıların boşaltılması, yıkımında anlaşma yolu esastır (Fatih İlçesi – 1. Grup 2 nolu yenileme alanları proje ve uygulamalarına ilişkin protokol). Ancak becayiş ve benzeri yöntemler ile hak sahipleriyle anlaşma sağlanamayan durumlarda kamulaştırma yapılacaktır. 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 (Aman Sulukule, Canım Sulukule, 2008). Kamulaştırmayla ilgili yasal işlemleri Belediye gerçekleştirecek, TOKİ ise kamulaştırma bedellerini ödeyecektir (Fatih İlçesi – 1. Grup 2 no’lu yenileme alanları proje ve uygulamalarına ilişkin protokol).

Daha sonra Sulukule kentsel dönüşüm serüveninde Kanunun kabul edilmesiyle ilk olarak İl Özel İdareleri'nin bu tür projelere kaynak aktarıyor olması sebebiyle 19.10.2005 tarihli Fatih Belediye Meclisi kararınca yenileme alanı ilan edilmesi öngörülmüştür.

Bu süreçte imzalanan 2. Protokol öncesinde Sulukule Sementi yani Hatice Sultan ve Neslişah Sultan Mahalleleri “İstanbul İli Kent Merkezinde Yer Alan Bazı Alanların Yenileme Alanı Olarak Kabul Edilmesine İlişkin Karar’ın” yürürlüğe konulması; İçişleri Bakanlığı’nın 10/3/2006 tarihli ve 57465 sayılı yazısı üzerine, 5366 sayılı Kanunun 2. Maddesi uyarınca, Bakanlar Kurulu’nun Ek 1’de yer alan

kararıyla 3/4/2006 tarihinde kararlaştırılmıştır (03.04.2006 tarihli Bakanlar Kurulu kararı RG. 22.04.2006, 10299).

Edirnekapı ile Vatan Caddesi arasında, Kara Surları bitişiğinde ve Sur Koruma Bandı sınırları içerisinde yer alan Yenileme Alanı'nın büyüklüğü 91.731,46 m²'dir. Proje alanında 12 ada, 378 parsel yer almaktadır. 10 sokak ve 3 caddeden oluşan alanda bulunan yapılardan 42 âdeti sivil mimarlık örneği, 15 âdeti anıt eserdir. Belediyeye ait olan 13 bin m²'lik alan da gerekli olan konutların üretilmesi için projeye eklenmiştir (www.fatih.bel.tr, t.y).

Bu dönemde İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanı Kadir Topbaş projenin amacını; "Halk arasında Sulukule diye bilinen Fatih'in Hatice Sultan ve Neslişah Sultan Mahalleleri klasik Osmanlı sivil Türk mimarisıyla yeniden inşa edilmesi, bu alanları geleceğe taşımak, Proje çerçevesinde buradaki sağlıksız binaların kaldırılarak, hem de sur bandı yenilenerek düzenlenmesi, oyun alanı, yeşili, sosyal donatı alanı olmayan, risk taşıyan yapılarda artık insanların yaşamaması. Özellikle kiracı olan % 80 nüfusun TOKİ'den kurasız olarak kira bedeli karşılığında ev sahibi olabilmesi, arzu edenlerin aynı yerden veya TOKİ'nin başka konutlarından ev alabilmesi veya parasını alabilmesi." Sözleriyle ifade ederek aklı başında herkesin isteyeceği bir dönüşüm tablosu çizmiştir (İstanbul Büyükşehir Belediyesi, t.y).

Bu açıklamadan anlaşılan değişime ihtiyaç duyan bu bölgenin aslına uygun şekilde yenileneceği, sağlıksız denilen konutların ve alanların sağlıklılaştırılacağı, burada halinden memnun olmadığı söylenen maliklerin ve sakinlerin hayat kalitesinin artırılacağı, insani bir yaşam alanı oluşturulacağı, en önemlisi de bunlar olurken semt sakinlerinin hayatlarının olumsuz etkilenmeyeceği, hak kaybına uğramayacağı, tersine kiracıların dahi mülk sahibi olma imkânı olacağıdır.

Ancak çingene aktivistleri, kentsel dönüşümde daha çok evlerinden olacak çingenelere, inşa edilecek evlerden daireler verilmesi planlandığı ancak çingenelerin bu ödeme güçlerini aşan daireleri nasıl ödeyeceği ile ilgilenilmediğini belirtmiştir. Bununla birlikte bu yeni yapılacak çingene kültürüyle uyuşmayan apartmanlarda çingenelerin hurdacılık, kâğıt toplayıcılığı gibi geleneksel mesleklerini devam ettiremeyecekleri de bellidir (Akgül, 2010: 216).

Bu süreçte bölge halkı, bilim insanları, hukukçular, sivil toplum kuruluşları ve uluslararası kuruluşların tüm tepkilerine rağmen 5366 sayılı kanuna ait çelişkilerle

birlikte yenileme avan projeleri, ilgili kurulunun 02.11.2007 tarihindeki kararı ile onaylanmıştır. 12 ada ve 354 parselden oluşan yaklaşık 90000 metrekarelik bir alana yayılan yenileme alanı için geliştirilen avan proje mevcut binaların tamamen yıkılarak, yerlerine TOKİ tarafından inşa edilecek yeni konutları konumlandırmıştır (İslam, 2009: 59).

Uygulama kapsamındaki hane sayısı 690 olup, 45 tane ticari maksatlı hane, 645 tane de kullanım kıstaslı hane bulunmaktadır. 434 tane kiracı tespit edilmiş, mülk sahibi olup alanda oturanların sayısı 250 iken alanda yaşayanların nüfusu 3 bin 430 ve mülk sahiplerinin hissedarlarla birlikte sayıları 359'dur. Bu alanda 620 konut, 45 iş yeri yapılacak ve ilköğretim, dini tesis, park, çocuk oyun alanları, ticaret ve kültür merkezi olacaktır. Bu proje çerçevesinde yer alanlara sunulan imkânlar değerlendirildiğinde dünyanın en sosyal projesi görünümündedir (Fatih.bel.tr, 2010). Oysa uygulamanın sonucuna bakıldığında bu sosyal projedeki sosyal yapılar rastlanamamaktadır. Ne park, ne çocuk oyun alanları, ne tüm kullanıcıların yararlanabileceği okullar mevcuttur. Hatta sonuçları itibariyle proje bir kültürel ve sosyal yapının sona ermesi anlamına gelmiştir.

Fotoğraf 3: Kentsel Yenileme sonrası Sulukule görünümü



Kaynak: Fatih Belediye Başkanlığı,
<http://www.fatih.bel.tr/Gallery.aspx?GalleryID=2737>, 04.05.2017

Önce sürecin önünü açacak özel düzenlemelerle yasal alt yapı gerçekleşmiş, TOKİ de bu sürgünü gerçekleştiren başlıca aracı kurum haline getirilmiştir (Şahin, 2015: 63). Yürürlüğe girmesinden itibaren çeşitli sebeplerle eleştirilen 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun adındaki gibi yıpranan Tarihi ve kültürel taşınmazları yenilemek yerine Sulukule'nin sonunu hazırlayan bir özellik taşımış ve tersine yenileme yerine yıkarak tarihe geçmiştir. Tarihi doku ve yapıların yıkılmasıyla birlikte sosyal yapıya zarar vermiş, mülkiyet yapısı değişmiş ve sonunda da buradaki kültürü oluşturan halkın büyük kısmı bu bölgeden tamamen taşınmak durumunda kalmıştır (Çavuşoğlu ve Yalçın, 2011: 132).

Kültür ve Turizm Bakanlığı'na bağlı İstanbul Yenileme Alanları Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü 2009'da bu bölgedeki arkeolojik kalıntıların belirlenmesine karar vermiştir. Buna göre alandaki tarama ve moloz toplama çalışmaları bitmeden proje ile ilgili bir çalışmaya başlanmaması gerekmesine rağmen Belediye hukuka aykırı bir şekilde temel atmıştır (Dağlar, 2010).

Fatih Belediyesi'nin kabul ettiği, eleştirilerin yöneltildiği Avan projesinin iptaline ilişkin üç ayrı dava, aynı gerekçelerle Sulukule Roman Kültürünü Geliştirme ve Dayanışma Derneği, TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi ve TMMOB Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi tarafından İstanbul İdare Mahkemelerinde açılmıştır. Bu davaya birçok sivil toplum kuruluşundan, gönüllülerden, meslek odalarından destek gelmiştir. Yürütmenin durdurulması dava dilekçesinde de gerekçeler detaylı olarak anlatılmıştır,

“Özellikle davacıların yaşadığı mahalleleri kapsayan ve Osmanlı döneminde Edirnekapi ve Sulukule olarak adlandırılan bölge 1054 yıllarından beri yaşayanlarının kültürel ve yaşamsal özelliklerini yaşatarak koruduğu ve bu anlamı ile toplumsal zenginliğimizin uluslararası düzlemde sesini duyuran ve uluslararası camianın ilgisini çekmiş kültürel bir mirasımızdır. Açıktır ki ilgili kanun, tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılmasıdır derken tarihi ve kültürel varlıklar içeren alanlarda yüzyıllardır yaşayan ve anayasamız dahil olmak üzere uluslararası sözleşmelerle de güvence altına alınan barınma ve konut hakkına el konulmasını ve yaşayanların yaşadıkları yere ilişkin kararlara öncelikli ve sahici katılım hakkının ortadan kaldırılmasını kastetmemektedir. Acele

kamulaştırılmasına karar verilen davacılara ait taşınmazlar hakkında alınan ve meri koruma planlarında da öngörülmeyen ve herhangi bir kamusal kullanışa dair proje ve karara da dayanmayan yenileme ve kamulaştırma kararının, bu parsele ilişkin kısmının amaç bakımından hukuka ve kamu yararına uygun olduğundan söz etmek mümkün değildir. Bu nedenle, yenileme alanı kararına dayalı olarak alınan acele kamulaştırma kararının öncelikle bu nedenle hukuka ve yasaya aykırılığı açıktır.”

Ancak İdare Mahkemeleri bu davalarda gerekçesiz olarak yürütmeyi durdurma kararı vermemiştir. Yürütmenin durdurulması talebinin reddedilmesi sonucunda Bölge İdare Mahkemelerine itirazlar yapılmış ancak olumlu sonuç alınmamıştır. Yürütmeyi durdurma talebini gerekçesiz olarak reddeden mahkemenin bu red kararına da 19.09.2009 tarihinde itiraz edilmiştir (İstanbul 4. İdare Mahkemesi, E.2009/758, T. 02.06.2009).

Bu gerekçe Sulukule’de yaşanan süreci net bir şekilde ortaya koymuştur. Burada yapılan yaşayanların hem konut, hem katılım hakkının ortadan kaldırılmasıdır. Zira proje öncesinde gerekli sosyal araştırmalar yapılmamış, alanda yaşayanlara proje öncesinde söz hakkı tanınmamış, ödeme güçleri göz önünde bulundurulmadığı için konut hakları zarar görmüştür. Bütün bu baskıcı sürecin sonucunda mülk sahibi olan ve burada yaşayanlardan dönüşüm sonrası evlerini alabilen çok az kişi olabilmıştır. Burada yaşayan kişi sayısı düşünüldüğünde ciddi derecede düşük bir oran olduğu açıktır.

Ayrıca en başından itibaren yetkililerin sosyal mesajlarıyla başlanan ve yıkım değil yalnızca oradaki Romanlara özgü binaların aslına uygun yapımının vurgulandığı projede sonradan projeye eklemlenen ve bölgenin dokusunu tamamen değiştirecek otel ve yeraltı otoparkları da çok fazla tepki çekmiştir. Bu durum 24 Şubat 2008’de ICOMOS eski başkanının, Uluslararası Kültür Varlıklarını Koruma Onarım Araştırma Merkezi eski Genel Direktörü, UNESCO izleme komitesi ve ICOMOS Türkiye Ulusal komitesi üyesi Prof. Dr. Cevat Erder ve Sulukule platformuyla beraber mahalleyi ziyaret etmesi sonrasında İCOMOS raporunda da eleştirilmiştir. 2008’de Dünya Miras Komitesinde sunulan rapora göre Sulukule’de yapılacak proje açıkça alanın soylulaştırılmasını ve müzisyen Roman nüfusunun yerinden edilip şehrin batısına, Taşoluk’a itilmesini içermektedir. Tek amaç Roman evlerinin alanın mevcut kent dokusunu yok edecek yeni bir oteli ve yer altı park

alanını kapsayan daha yüksek binalarla değiştirilmesidir. Semt sakinleri 30 km uzağa Gaziosmanpaşa'daki TOKİ tarafından verilen yeni evlere sürülmüştür. Oysaki tahrip olmamış tarihi bina sahipleri kendi koruma projelerini yürütme yetkisine de sahiptir (UNESCO, 2009: 45).

Fatih Belediyesi'nin internet sitesinde yer alan açıklamaya göre ise aslında bunlar gerçeğin çarpıtılmasıdır. Öncelikle proje alanındaki hiçbir hak sahibinin proje alanı haricinde bir yere gönderilmediğini söylemişlerdir. Yalnız kiracı ve işgalcilere Taşoluk ve Kayabaşı'ndan konut verilmiştir. Verilen bu konutlar da maliyet üzerinden ve 180 ay (15 yıl) vade ile verilmiştir. İkinci olarak ise daha sonra yapıların bir kısmının tescil edilerek korunması nedeniyle, Anıtlar Kurulu'ndan onay alamayan ve mahkemece iptal edilmiş olan avan proje arkeolojik sıkıntıların da gerçekleşmesiyle tamamen değişmek durumunda kalmıştır. Mahkeme kararları henüz çıkmadan değişmiş olan bu yeni proje ilgili kurula sunulmuştur ve Anıtlar Kurulu'nca incelenip onaylanmıştır. İşlemler de bu projeye göre yürütülmüştür. Ayrıca bu açıklamaya göre Sulukule'de yapılan yapılar villalar değil, sosyal konutlardır (www.fatih.bel.tr, 2012).

Bu yazıdaki bakış açısına göre Sulukule'de aslında kimsenin hakkı yenmemiştir, hatta tersine Sulukule Kentsel Dönüşümü burada yaşayanlar için bir nimettir. Ancak bu açıklamalarda evi yıkılan 900 hissedardan yeni projeye talip olanların sayısının neden 50'den fazla olmadığı, neden başta sözleşmede metrekaresi 1.250 TL olarak belirtilen bedellerin daha sonradan 2 katına çıkarıldığı ve maliklerin sahip olacağı evlerin metrekaresinin neden kura ile belirlendiği sorularına cevap bulunamamıştır (İnce, 2012).

Nihayetinde kamu ve özellikle ödeme gücü düşük olan kişiler adına konut gereksinmesine yanıt üretmek üzere kurulan ve bu doğrultuda yetkilere sahip olan TOKİ'nin uygulamalarda daha çok (yaklaşık % 90 gibi bir oran ile) orta üst ve üst gelir grubuna yönelik konut üretiyor olması, idarelerin olduğu gibi TOKİ'nin de kamunun yararına hizmet edip etmediği konusunda kafaları karıştırmaktadır (Akın ve Özdemir, 2010: 300).

TOKİ Başkanı Mehmet Ergün Turan: "Kentsel Dönüşümün asıl zor kısmı finans sıkıntısı. Ama bence bundan da sorunlu olan kısım, paydaşların rant algısı. Yani insanlar 'Felaket gelecek bundan nasıl kurtuluruz' diyeceğine 'Felaket geliyor

nasıl kâr ederiz’ derdindeler. Kentsel Dönüşümü zenginlik elde etme aracı olarak görmekten vazgeçmeliler” sözleriyle bu konuda rant güdüsüyle hareket eden yatırımcıları eleştirmiş, vatandaşların konutlarının yenilenmesindeki ‘yenilenecek, kar edeceğiz’ şeklindeki bakış açılarının yanlış olduğunu belirtmiştir. Ancak kentte gerçekleştirilen çoğu dönüşüm projesinde ortaya vatandaşın payına düşenden çok daha fazla bir rant çıkmakta, bu ranttan en az faydalanabilen grup ise bu bölgede yaşayan kişiler olmaktadır. Dolayısıyla idareler dahi zaman zaman bir projeyi gerçekleştirirken bu bölgeye nasıl ticari alanlar ekleriz, nasıl yatırımcı çekeriz, bölgeyi nasıl daha üst gelir gruplarına pazarlayabiliriz gibi bir düşünceyle hareket ederken, vatandaştan tam tersi bir algıyla hareket etmesini beklemek adil bir düşünce olmamaktadır.

2010 yılında Sulukule sakinleri ve Sulukule Roman Kültürünü Geliştirme ve Dayanışma Derneği AİHM’e de başvuru yapmış ve bu başvuru aynı yıl içinde kabul edilmiştir. AİHM’ yapılacak başvurularda iç hukuk yollarının tüketilmiş olması şartı olması nedeniyle bu konuda bir istisna yapılmış olması açısından da bu önemli bir olaydır. Yapılan başvuruda, davacıların mülkiyet haklarının ihlal, kendi kültürlerini yaşayan insanların mahallelerinin yok edildiği belirtilmiş, AİHS'nin insan haklarına saygı yükümlülüğü, adil yargılanma hakkı, özel hayatın ve aile hayatının korunması, etkili başvuru hakkı, ayırimcılık yasağı ve mülkiyetin korunması başlıklı altı ayrı maddesinin ihlal edildiği savunularak, davalı Türkiye Cumhuriyeti'nden uygun görülecek miktarda tazminat talebinde bulunulmuştur. Yasal süreç bitmemesine rağmen projeye devam edilmiş olması ayrı bir hukuksuzluk göstergesidir (Dağlar, 2010).

Henüz sonuçlanmamış olan davada, AİHM’in 2007 yılında Çek Cumhuriyeti’ndeki Roman çocukların kasıtlı olarak bazı okullara yerleştirilmesiyle ilgili ayrımcı davranıldığı yönünde verdiği karar ve buna benzer kararlarının çoğalması nedeniyle, Sulukule davasında da davacıları haklı bularak Türkiye’yi tazminat ödemeye mahkûm etmesi beklenen bir sonuçtur.

2012’de Neslişah ve Hatice Sultan Mahalleleri (Sulukule) Yenileme Alanı ile ilgili olarak Şubat 2008’de açılan dava ile ilgili İstanbul 4. İdare Mahkemesi tarafından; avan projelerin kamu yararına uygun olmadığı gerekçesi ile oybirliği ile iptal kararı verilmiştir (TMMOB, 2012).

2013’de Fatih Belediyesi bu karara da kararın yürütmenin durdurulması talebiyle birlikte itiraz etmiş ve Danıştay 14. Dairesi de reddederek 4. İdare Mahkemesi’nin Sulukule avan projesini iptal eden kararını oybirliğiyle onamıştır. Henüz bu karar çıkmadan 2013’de yeni bir proje hazırlayan Belediye’nin bu projesine de dernek tarafından dava açılmış ve Danıştay 14. Dairesi 2015’de onu da kamu yararı taşımadığı gerekçesiyle iptal etmiştir (Danıştay 14. Daire, E.2013/5709, K.2015/1444).

İstanbul 4. İdare Mahkemesi’nin 2008 tarihinde projede kamu yararının olmadığına dair verdiği kararın sonuç raporuna göre (Erbil, 2015);

“Proje sosyal ve kültürel yapıdan bağımsız olarak toplu konut uygulaması mantığıyla ele alınmakta, tarihi ve kültürel değerlere dayalı olarak projenin yapılandırılması yerine tarihsel yapıyı zedeleyecek ve diğer bölgelerde yapılan konut, ticari alan gibi yapılardan farksız uygulamalar öngörülmekte, tarihi ve kültürel değerlerin yeterince önemsemeyip, korunması için çalışılmamakta, proje sonrasında nüfus yoğunluğu artacak olmasına rağmen sosyal donatı, özellikle de açık alan (yeşil alan) bağlamında hiçbir karar getirmemekte ve ilgili yasa ve yönetmeliklerde tanımlanan amaca aykırı olması nedeniyle şehircilik ilkeleri ve kamu yararına uygun olmamaktadır.”

Tüm bu sayılan sebeplere bakıldığında bu maddelerin esasında projenin en başından itibaren tespit ve tenkit edilen özellikleri olduğu görülmektedir. Hatta mimarlar, şehir plancıları, akademisyenler ve sanatçılardan oluşan Sulukule Platformu tarafından alternatif olarak geliştirilip dikkate alınmayan proje ile telafi edilmesi mümkün eksikliklerdir. Asıl önemli olan buradaki hatalar ve eksikliklerin sonradan fark edilmiş olması değil, zamanında tespit edilip müdahale edilebilmiş olmasıdır. Çünkü bütün bu iptaller de yetkilileri engelleyememiş, eksiklikler telafi edilmeden uygulama yapılmıştır.

Arkeolojik buluntuların varlığı, arkeolojik değerlendirme yapılmadan imar planı yapılmasının mümkün olamayacağı gibi hiçbir itiraz yıkımları durduramamıştır. Yıkımlara devam etmenin her seferinde farklı bir yolunu bulan Fatih Belediyesi iptal edilen ilk projenin yerine hazırladığı yeni avan projesine dayanarak tüm itirazlara rağmen kuraları çekirmiştir (Gürsel, 2012).

Bu durumda projelerde derhal alınan acele kamulaştırma kararları sorgulanmaktadır. Tüm açılan davalara ve Danıştay'ın verdiği iptal kararlarına rağmen Belediye'nin projeye devam etmesi açık bir şekilde hukuksuzluktur. Bütün bu uygulamalar ve uygulamaların sonuçları idarelerin amacının kamu yararını sağlamak olduğu konusundaki şüpheleri haklı çıkarmaktadır.

Bu süreçte Fatih Belediye Başkanı Mustafa Demir'in hata yaptıklarını kabul etmesine neden olması yönünden önemli bir olay yaşanmıştır. 2012 yılında Saadet Partisi Fatih Belediye Başkan Adayı Lütfi Kibiroğlu, Fatih Belediyesi'nin yeni düzenlediği 1/1000'lik imar planlarındaki kat irtifalarını düşürdüğünü ve imar alanlarını daralttığını açıklamıştır. Bunun sonucunda Fatih halkı hak kaybına uğrayacakları düşüncesiyle Fatih Belediyesi'ni suçlamış bu da medyaya yansıyan bir başka olay olmuştur. Fatih Belediyesi ise ilk yaptığı açıklamada 1/1000 ölçekli Koruma ve Uygulama İmar Planları'nın, 2004 yılında Saadet Partisi'nin çoğunlukta olduğu belediye meclisinin onayladığı plan olduğunu söyleyerek kendisini aklamaya çalışırken, daha sonra gerçekleştirdiği basın toplantısında Demir, söz konusu 3 projenin birinde 2869 ada 12 parselde kesitli 2 kat olarak görüldüğünü kaydederek, "Kurul tarafından onaylı projede, kesitli 2 kat görünüyor. Ama aynı zamanda kurul tarafından onaylı kat planlarında 3 kat görünüyor. Yine şu anda kurul onayında olan uygulama projemizde de 3 kat görünüyor. Bu tür çalışmalarda, bu tür yanlışlıklar son derece doğaldır" demiştir (Yağmur, 2012). Bu imar planına göre kişilerin hem metrekaresi açısından hem de kat açısından kaybı olmaktadır. Çeşitli sebeplerle zaten eleştirilerin yöneltildiği projede bu durum en başından itibaren farklı sözler vererek malikleri mağdur eden, mülk sahiplerinden alacağını belirttiği bedelleri sonradan artıran, vereceğini söylediği metrekaireleri vermeyen, maliklerin kendi evlerinin yerine verilecek yeni dairelerin dağıtımında nasıl işlediği bilinmeyen bir kura sistemini benimseyen Belediye'nin gerçekleştirdiği ancak önemsemediği hatalarından biri olmuştur.

4.2.1.3.SULUKULE ACELE KAMULAŞTIRMA SÜRECİ

Türkiye'de yürütülen dönüşüm uygulamaları rantın oluşumu ve bölüşümündeki en temel yöntem haline gelmiştir. Eskiyen ve köhneyen yapıları,

mekânları ve şehirleri yeniden düzenlemek amacıyla yola çıkan devlet bu uygulamaları gerçekleştirirken karşısına çıkan her fırsatı değerlendirmektedir. Şehirlerin en gözde ve merkezi yerlerini hem dönüştürüp, hem de burada farklı kesimlere çeşitli faydalar sağladığı belirtilmektedir. Bu dönüşümler olurken de özellikle son yıllar itibariyle artan bir oranla, yalnız kentsel dönüşüm değil, enerji, HES yatırımları gibi özellikle devletin yatırım yaptığı alanlarda gerekli işlemlerin çabuklaştırılabilmesi, olası itirazların önlenbilmesi için acele kamulaştırma yöntemine sıklıkla başvurulduğu görülmektedir. Toprak söz konusu olduğundan rant oluşumuna en müsait konu olan kentsel dönüşüm projelerinde de bu yöntem sıklıkla kullanılmakta, çabucak sonlandırılıp yeni kullanıcılarına sunulabilmesi için mülkler acele kamulaştırılmaktadır. Sulukule de İstanbul'daki bu sayılan alanlardan yalnızca biridir.

Yasal düzenlemelere göre kamulaştırma kararının kamu yararı doğrultusunda alınmasının zorunluluğundan ve toplum açısından öneminden de bahsedilmişti. Yatırım kararları alınırken çevreye verilebilecek olası zararların göz önünde bulundurulmaması esasında kamu yararına farklı bakış açılarının bir tezahürüdür (Mengi ve Duru, 2010: 3). Bu nedenle Sulukule'de yaşanan dönüşüm projesindeki bu değişken kamu yararı algısı, diğer projelerde olduğu gibi bu projede de başvuru alan acele kamulaştırma kararı ile doğrudan ilişkisi olması açısından önemli bir konudur.

Son yıllarda gerçekleşen kentsel dönüşüm projelerinin büyük bir kısmında olduğu gibi, Sulukule Kentsel Dönüşüm Projesinde de, malikler, yatırımcılar ve devlet arasındaki olası fikir ayrılıkları ve anlaşmazlıkları önlemek, olabilecek anlaşmazlıkların hukuki ortama taşınması ve sürecin sekteye uğraması yerine sorunu ortaya çıkmadan çözümlmek ve yıkım, yapım süreçlerini hızlandırmak ve tüm kesimlerin bu nedenlerle mağdur olmasını engellemek için 13.12.2006 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanan karar ile "Ekli listede bulunduğu yer, pafta, ada ve parsel numaraları gösterilen alanların (Neslişah ve Hatice Sultan Mahallelerini kapsayan 91.500 m²'lik alan) Fatih Belediye Başkanlığı tarafından acele kamulaştırılması; İçişleri Bakanlığının 4/9/2006 tarihli ve 46186 sayılı yazısı üzerine, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 27 nci maddesine göre, Bakanlar Kurulu'nun EK 2'de yer alan kararıyla 19.10.2006 tarihinde kararlaştırılmıştır" (Karar Sayısı: 2006/11296).

Kentsel dönüşüm inşaat, müteahhitlik gibi konut sektörü ile doğrudan bağlantılı işkollarını ilgilendirdiğinden sektörün yatırımcılarının da ilgi alanıdır. Bu nedenle projelerin tamamlanma süreçlerini geciktirerek yatırımcı şirketlerin maliyetlerinin artmasına sebep olması nedeniyle uygulamaya geçirilecek projelere yöneltilen eleştiriler ve direnişler beklenmeyen ve istenmeyen durumlardır. Bu nedenle acele kamulaştırma kararının bu muhalefet sürecinin sebep olacağı gecikmeyi önleyeceği düşüncesiyle alındığı anlaşılmaktadır (Supolitik, 2012).

Oysa Danıştay'ın aktarılan acelelik ölçütlerinin aslında olağan kamulaştırma usulünün uygulanmasını engelleyici nitelikte olmadığı dikkat çekmektedir. Bu şu demektir: afet riski altında olan ya da tehlikeli bölgelerde durumu acil olan bazı taşınmazların hemen boşaltılması gerekse de yine de tek başına acele kamulaştırma kararı için yeterli değildir. Zira acele kamulaştırmak yerine proje makul bir süre öncesinde planlanarak kamulaştırmanın olağan bedel tespit süreciyle tamamlanabilecektir. Bununla birlikte Kamulaştırma Kanunu'nun 10. Maddesine göre olağan kamulaştırma sürecinin sonuçlandırılmasında dört ay süre öngörülmüş, hazırlık işlemleri usulüne uygun şekilde tamamlandığı kamulaştırmalarda bir eksiklik olmadığı sürece dört ayda bedel tespiti ve tescil davası sonuçlanabilecektir. Tescil hükmü kesin olduğundan, taşınmaza el konulması için Yargıtay'ın bedele ilişkin temyiz sonucunun beklenmesi koşulu da bulunmamaktadır (Özel, 2016: 305).

Sulukule kentsel dönüşüm projesi başlangıcında da çok fazla spekülasyon olmuş, kişilerin mülklerinin acele kamulaştırılacağı, bedellerinin taksitle ödeneceği, uzlaşmayanların mülklerini devretmezse haklarından olacağı veya evlerinin gerçek bedellerini alamayacağı gibi haberler yayılmış, mülk sahipleri panikle Belediye ile anlaşmış veya mülkleri ellerinden çıkarmıştır. Bu panik sırasında bölgede proje öncesinde arsalar çok ucuza el değiştirmiş, bu arsaların genelde yerel yönetim çevresindeki insanlarca alındığı söylenmiş, medya da yer alan bu iddialar mecliste dahi soruşturma konusu olmuştur (Çavuşoğlu ve Yalçın, 2011: 132).

Sulukule Dönüşüm Projesi ayrıca Brüksel'de 2007 Kasım'ında yapılan Avrupa Birliği Parlamentosu'nun düzenlediği toplantıda da tartışılmıştır. Toplantıyı düzenleyen Parlamento'nun Yeşiller Grubu üyesi Joost Lagendijk, "İstanbul'daki sivil toplum kuruluşları sesini duyurmak istemektedir. Toplantının amacı da İstanbul'da ve Türkiye'nin diğer bölgelerindeki yenileme projelerinde yer almaya

alışan sivil toplum kuruluşlarını destekleyebilmektir. Birçok şehir projesi, bazı mahalleleri tamamen yok ettiğinden Türkiye'de bu konuda, projede yer almak isteyenlerin de dahil olduğu ciddi bir kavga yaşanmaktadır. Avrupa Birliği'nin ve Avrupa Parlamentosu'nun amacı sivil toplum kuruluşlarının burayı platform olarak kullanarak, kendilerini bu projeye dahil etmesini sağlamaya yardımcı olmaktır." demiştir (Leloğlu, 2007).

Bu toplantı sonrasında Belediye yetkilileri, projenin sosyal yönünü zayıf bularak geliştirilmesi gerektiğine karar vermiş ve Bundan nce İstanbul 2010 platformunda yapılan birkaç toplantıda sonrası için çok ortaklı bir komisyon kurulması ve projenin bu komisyonun çalışmalarıyla sürdürülmesi nerisi ortaya çıkmıştır. İçinde İBB'nin de yer aldığı "İstanbul 2010" girişiminin, bütün tarafların istek ve yaklaşımlarıyla şekillenecek bir plan yapılması konusunda sorumluluk almaya hazır olduğu vurgulanmıştır (Aktüel, 2010).

Bu süreçte romanların haklarını korumak için Roman Kültürünü Geliştirme ve Dayanışma Derneği kurulmuştur. Bütün süreçte aktif olan bu derneğin yanı sıra Avrupa Roman Hakları Merkezi, Helsinki Yurttaşlar Derneği, Ulaşılabilir Yaşam Derneği ve Sulukule Roman Kültürünü Geliştirme ve Dayanışma Derneği gibi yurtdışı ve Türkiye merkezli bazı dernekler dönemin Başbakanı Recep Tayyip Erdoğan'a mektup yazmıştır. Yazdıkları bu mektupta; (Başbakan'a Mektup, 2006).

"İstanbul'daki bir diğer roman yerleşim blėesi Küçükbakkalköy'deki kentsel dönüşümü sırasında Romanların zorunlu tahliyelerinin, Türkiye'nin uluslararası insan hakları kanunları uyarınca yükümlülüklerinin açık bir ihlali olduğu söylenmiştir. Zorunlu tahliyeler nedeniyle aralarında çocukların da bulunduğu çok sayıda Romanın şu anda evsiz olduğu ve temel haklarından mahrum bırakıldığının saptandığı, hatta Romanların zorunlu tahliyeleri sırasında bazı durumlarda polis tarafından şiddet uygulandığı belirtilmiştir. Sulukule rneğinde de yakın zamanda yapılacak tahliye sonrası bu tahliyeden etkilenecek çok sayıda ailenin yeterli düzeyde alternatif barınma imknlarına sahip olmamasının ciddi kaygılar doğuran bir mesele olduğundan bahisle arazi ya da ev tapusuna sahip olan yaklaşık 300 kişinin ve mülk sahibi olmayan, dolayısıyla da tahliye sonrasında tazminata hak kazanamayacak olan birkaç bin kişinin, bir ev satın almak veya kiralamak imknına sahip olamayabileceği ve evsiz kalabileceği eleştirileri yneltirmiştir. Sonuç olarak mektupta Türkiye hkmeti, İstanbul ve Türkiye'de yaşayan Roman toplulukları üzerinde ciddi bir olumsuz etki yaratan kentsel gelişim projeleriyle ilgili durumu değerlendirmeye, zorunlu tahliyeleri hemen sona erdirmeye ve ilgili topluluklara

danışarak, durumdan etkilenen Romanların barınma sorununa etkili bir çözüm geliştirmeye ve bu çözümü uygulamaya ve buna ek olarak, evleri zaten yıkılmış olan Roman ailelere en kısa zamanda alternatif barınma imkanları sağlanmasına ve mülklerinin yok edilmesi ve/veya hasar görmesiyle ilgili gerekli tazminatın verilmesini güvence altına almaya” davet edilmiştir.

Ödenecek yüksek bedellerle korkutulan ve bu tabloya acele kamulaştırma korkusu da eklendiğinde başka seçenekleri kalmayan malikler zarar görmüştür. Maliklere kanunda bahsedildiği gibi ne anlaşma, ne de kendi mülkünün projesine dahil olma imkanı tanınmıştır. Günümüzde tüm uygulamalar aktörlerin karşılıklı sürece katkısıyla başarıya ulaşılabilecekken süreç kararların yalnızca Belediye üzerinden alınmasıyla ilerlemiştir. Oysaki Avrupa’daki örneklerde de görüldüğü gibi bu projenin başlangıcında da dönüşüm yapılacak bölgede yerel ortaklıklar ve halkın katılımı ile ilerleyeceği bir yaklaşım düşünülmüş ve bu şekilde bir anlayış aksettirilmiş ancak süreç bu şekilde ilerlememiş ve dönüşüm yine belli bir kesimin yararına olmuştur.

4.2.1.4.BAŞKA BİR SULUKULE MÜMKÜN MÜYDÜ?

Uygulanan yanlış politikalar, yanlış yöntemler ne kadar eleştirilmekte olsa dahi bir noktada kentlerin çeşitli sebeplerle eskidiği, olağan sebeplerle veya afetler gibi olağanüstü sebeplerle yeniliğe ihtiyaç duyduğu, dolayısıyla da bu yenilikler için hukuki düzenlemeler gerektiği açıktır. Geçmişte afetlerle sınanan ve maalesef bu sınavlardan geçemeyen veya gecekondulaşma gibi çarpık kentleşmeye sebep olan etkenlerle ve bunların sonuçlarıyla boğuşan ülkemizde artık bu olumsuzlukların önüne geçilebilmesi ve etkilerinin de silinmesi için hukuki düzenlemelerle bir takım uygulamaların yapılması mecburidir. Belediyenin de Sulukule’de gerçekleştirmek istediği bu çalışma esasına bakıldığında en baştan rant amaçlı olmayıp, buradaki tüm kişilerin buradan gitmesi veya evlerinden olması gibi bir amaçla gerçekleştirilmiş değildir. Sulukule’de Tarlabası’ndaki gibi özel ortaklığa da başvurulmamış, kamu kaynakları ile tamamlanmış bu projede belediye bir şekilde yanlış politikalarla mağduriyete sebep olmuştur. Bu nedenle burada sorulması gereken asıl soru idareler bu yenilikleri ve dönüşümleri gerçekleştirirken varılacak hedefinde farklı yollar kullanabilir miydi olacaktır.

Esasında devletin yenileme projelerine sürekli çeşitli muhalif eleştirilerin yöneltildiği bu süreç, eleştirileri yöneltenler tarafından da katkı sağlanmayarak, üretimin olmadığı atıl bir dönem olmamıştır. Tersine projeye alternatif ve esasında düşünüldüğünde uygulanması her kesim için çok daha uygun bir proje mimar, akademisyen, sanatçı, sosyologların da içinde bulunduğu kişiler tarafından tasarlanmış ve yönetime sunulmuştur.

Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Şehir ve Bölge Planlaması Bölümü Öğretim Üyesi Doç. Dr. Murat Cemal Yalçın, Sulukule Roman Kültürünü Geliştirme ve Dayanışma Derneği'nde düzenlenen basın toplantısında, karşı oldukları belediyenin projesine alternatif olarak 3 hafta içinde geliştirilen projenin özelliklerinden bahsetmiştir. Bu proje ile iktisadi ve sosyal açıdan mahallenin daha iyi bir konuma getirilmesi amaçlanmış, proje mahalle sakinlerinin istihdamını da içermiştir. Mahallenin kültürel ve tarihi dokusunu bozan belediyenin projesine karşılık bu proje dokuyu korumakta, finansal açıdan da maliyeti çok daha düşük olmaktadır. Bu projeye mahalledeki evlerin yıkılması yerine restore edilerek yeniden kullanımı amaçlanmıştır (Sulukule İçin Alternatif Proje, 2008). Bu şekilde lüks binaların yapılması engellenecek, maliyetler azalacak, süreç kısılacak ve sakinlerin de yaşadığı bütün zorluklar kısmen de olsa azalmış olacaktır. En önemlisi fiziksel değil toplumsal bir değişim öngörülmüştür.

Bu projeye göre, diğer projenin sunmadığı; “

- Çağdaş, insancıl bir yaklaşım
- Akademisyen ve kamu, özel sektör ve sivil toplum temsilcilerinin ve Sulukulelilerin katıldığı, çok- aktörlü, demokratik, şeffaf bir planlama süreci;
- Ulusal ve uluslararası standartlar ve kamuoyunun hassasiyetlerini saygı;
- Sulukule'nin 1000 yıllık Roman tarihine ve kültürüne saygı;
- Zorla yerinden edilmiş Sulukule sakinlerinin mahalleye geri dönme imkanı;
- Sosyo-ekonomik mağduriyetler yaşayan Sulukuleliler için insani ve topluluk temelli programlar, çözüm önerileri;

- Yerel istihdam olanakları yanı sıra kültürel sürdürülebilirlik ve toplumsal gelişme için sosyal donatı alanları;
 - Bölgedeki yeşil alan eksikliği giderilmek üzere toplamda 20.500 m2 yeşil alan;”
- gibi birçok avantaj söz konusu olmuştur (Sulukule Atölyesi, 2009).

Şekil 1: Alternatif Sulukule Projesi



Kaynak: İnce, 2012, (çevrimiçi), <http://www.radikal.com.tr/turkiye/cope-atilan-sulukule-1091069/>, 30.05.2017

Projeye bakıldığında avlulu evlerden oluşan bir mahalle kurularak, Romanların toprakla var olan bağlantılarını devam ettirmek, ev ekonomilerine katkıda bulunmak için tarım yapılabilecek ‘hobi bahçesi’ planlandığı görülmektedir. Roman kültürünü yansıtan etkinliklerin düzenleneceği çok amaçlı etkinlik alanları oluşturulmuş, mahallelilerin sağlıklı beslenmesi, yoksullara uygun koşullarda hizmet verilmesi ve çocukların iyi gelişmesini sağlamak amacıyla 244 m2’lik Mahalle Lokantası planlanmıştır. Mahalleye geri dönmesi hedeflenen Sulukule halkı için 4 tip konut planlanmış, alt gelir grubuna yönelik uygun ödeme koşulları oluşturulmuştur. Mevcut kamusal açık alanları korunup geliştirilmiş, toplam 15 dönüm yeşil alan üretilmiş, sur koruma bandına uyulmuş, yapılaşma mevcut konut dokusuna ve kat

yapısına benzer boyutlarda sınırlandırılmıştır. Yapılaşma mevcut parsellerin üzerinden ilerlemiş, morfolojiye bağlı kalınmıştır. Yıkılan çocuk yuvası yerinde 500 metre karelik yeni kreş planlanmıştır. Mahallenin tarihi eğlence geleneğini sürdürebilmesi için Kaleboyu Caddesi kültür ve turizm aksı seçilmiş, buralar için müzik ve dans atölyeleri, kültür merkezleri planlanmıştır. Aile içi şiddet, doğum kontrolü gibi konularda destek verecek bir kadın birimi, çocuk/gençlik birimi, yetişkin/yaşlı birimi, iş birimi ve vatandaşlık hakları birimi oluşturulmuştur (İnce, 2012).

Belediye'nin projesinin de benzer sosyal geliştirmelerde bulunacağı, aynı zamanda insana dair projelerin de yürütüleceği, birçoğu işsiz ve sigortasız ve okuma yazma oranları çok düşük, kent sakinleri ve çalışmayan kadınlar için Fatih Belediyesi'nin de bazı organizasyon planları olduğu söylenmektedir. Bunların yapılabilmesi için çeşitli komisyonların kurulacağı, kadınlara, çocuklara, gençlere, yaşlılara, erkeklere, çalışanlara, çalışmayanlara yönelik bunların altında başka grupların da oluşturulacağı ve en yakın zamanda bu kişilerin yaşam kalitesini artırıcı programların başlatılacağı belirtilmiştir (Aman Sulukule, Canım Sulukule, 2008). Hatta bu doğrultuda TOKİ'nin Sulukule Kentsel Dönüşüm Projesine, sosyal sorumluluk projelerini eklediği, bölgedeki yoksul halka iş imkanı yaratarak suç oranlarını azaltmayı hedefleyen proje kapsamında, iş garantili meslek edindirme kurslarıyla bir çok Roman vatandaşa iş kazandırdığı belirtilmiştir (Sezer, 2010). Oysa belediye tarafından güvenli eski Sulukule yeni TOKİ denilen bölgeye bu bölgeden yalnızca güvenlik elemanları alındığı, onların da kısa bir süre sonra işten çıkarıldıkları öğrenilmiştir. Burada asıl değinilmesi gereken konu ise; belli bir insan topluluğuna çeşitli alanlarda yetkinlik sağlayarak bu grubun kalkınmasına katkıda bulunmak, özellikle uzun yıllardır yozlaşma sorununun çözülemediği bir bölgeyi temelden değiştirebilmek gibi önemli bir amacın, (kendi web sitesinde de maddeler halinde tanımlandığı üzere) görevleri çeşitli yetki ve anlaşmalarla proje geliştirmek, konut, altyapı ve sosyal donatı uygulamaları yapmak veya yaptırmak olan ve eğitim, öğretim veya insani sosyal konularla hiçbir ilgisi veya bu konularda yetkinliği olmayan TOKİ tarafından yürütülmesinin durumun önemsenme derecesini gösterir nitelikte olduğu düşünülmektedir (toki.gov.tr, t.y).

Günümüzde de konuyla ilgili Fatih Belediyesi'nin internet sitesindeki Sulukule Sanat Akademisi başlığı altında yetişkinler için düzenlenen sanat kursları dikkat çekmektedir. Çini, seramik, cam üfleme, resim, heykel, fotoğrafçılık gibi sanat dallarında Sulukule'lilerin yeteneklerine yönelik kurslarla onlara meslek edindirilmeye çalışıldığı görülmektedir. Ayrıca 7-14 yaş arasındaki çocuklara da yönelik çini, seramik, resim, heykel kursları düzenlenerek geç olmadan çocuklara da bu konuda yeteneklerini geliştirme yönünde düzenlemeler yapıldığı dikkat çekmektedir (Fatih.bel.tr, t.y). Bu çalışmalara bakıldığında devletin bir şekilde buradaki insanların gelişimine katkıda bulunmaya çalıştığı anlaşıyor olabilir. Ancak uygulanan proje sonrası borca batan veya borçlansa da ödeyemeyeceği için buraları terk eden ve yalnızca aldığı kurslarla artık bir meslek edinip bu meslekle hayatını idame ettirecek yaşı geçmiş bir nesle hobi kursları düzenlemenin, en önemlisi de bu insanların çoğu zaten buradan taşınmak zorunda kaldıktan sonra yapmanın, ne kadar gerçekçi ve doğru bir çaba olduğu kestirilememektedir.

En başta sorduğumuz, devletin başka yollar kullanıp kullanamayacağı sorusuna geldiğimizde, bu projede en temel sorunun maliyet ve para olduğu görülmektedir. Devlet burayı yalnız yenilememekte, yeniden yapmaktadır. Dolayısıyla maliyetin burada hali hazırda bulunan köhnemiş binaların değerlerinden her hâlükârda kat be kat fazla olacağı açıktır. Fakat kanunda da bahsedildiği üzere, devletin bu mekânı yeniden yaratması yerine mülk sahiplerinin kendi bütçeleriyle buraları yenilemesi mümkün ve hukukidir. Bu argümana karşı burada yaşayan insanların fakir ve düşük bütçeli olduğu söylenebilir. Fakat her koşulda yıllar boyunca borçlanan, ödeyemeyeceği için mülkünden vazgeçmek durumunda kalan insanların bu borçlar yerine, makul bedel ve vadelerle mülklerinin restorasyonlarını gerçekleştirebileceği bir seçenektir. Bütünlükçü olmayacağı hususu iddia ediliyorsa da, yıkıp yeniden yapabilen devletin Sulukuleli'lere en azından proje anlamında destek olabileceği ve yol gösterebileceği hususu gayet makul ve akla yatkındır.

Alternatif Sulukule projesi de tam da bunu savunmaktadır. Yıkarak restore etmek fakat yine ayırık değil uyumlu olmak, insanları taşımak yerine iş olanaklarını iyileştirerek mekâna bağlamak, ne mal sahiplerini ne kiracıları mekândan uzaklaştırmadan sosyal yapıyı ve barınma hakkını korumak aynı zamanda mekânın çehresini değiştirmeden yenilemek gibi amaçlar hedeflenmiştir.

Beyoğlu'nun ilginin merkezine yerleşmesinin asıl sebebi devletin çabaları olmuştur. Devlet buralarda saray, modern okullar, kışlalar, hastaneler, yönetim birimleri gibi yeni kurumlar kurarak, reformlar böyle kesinleşip, halka sunulmuştur (Beyoğlu Belediyesi, t.y).

Beyoğlu'nun Osmanlı Uygarlığı'nın Batı'ya açılan penceresi rolüyle Avrupa kültürünün İstanbul'a benimsetilmesinde önemli bir yeri olduğundan, burada başlayan Beyoğlu'nun kentsel yenilenmesi Osmanlı için önemli bir nokta olmuş, Belediye yönetimindeki Avrupa'ya özgü kavram ve tekniklerin öncüsü bu semt reformların İstanbul'daki merkezi haline gelmiştir (Dökmeci ve Çıracı, 1990: 57).

1930'lu yıllara kadar bu bölgede yerleşme olanağını aramayan Müslümanlar 1930'lu yıllardan sonra Tarlabası'na yavaş yavaş gelmeye ve bu bölgede kiraladıkları ya da satın aldıkları konutlarda oturmaya başlamışlardır. Ermeni ve Rumların bu bölgeyi tercih etmelerine karşın, Tarlabası Caddesi üzerinde ve caddeye yakın Kara Cehennem Sokağı'ndaki eski Ermeni Okulu içinde bulunan Anarot Haygutyun Kilisesi'nden başka bir kilise de yoktur. 1940'larda Müslüman ailelerde artış olmasına karşın Beyoğlu o dönemde de halen azınlık ve Levantenlerin olduğu bir bölge olmuştur (Küçük, 2010: 90).

İstanbul'un durgun sayılabilecek hatta geçmişe meyilli bu döneminde Tarlabası'na karışıklıklar 1950'li yıllarda ardı ardına gelmiştir. 6-7 Eylül olayları, özellikle 1964 Kararnamesi ve Kıbrıs Harekâtı, ağırlıkla Rum ve kısmen Türklerden oluşan bu dar ve orta gelirli mahallenin kompozisyonunu değiştiren olaylar olmuştur (Dinçer, Enlil, 2002: 417). Özellikle bu olaylar sonrasında kır-kent göçü kapsamında 1950'lerde başlayıp 60 ve 70'li yıllarda da süren göç dalgalarıyla bugünkü yapısı oluşmuştur. Tarlabası'nın bugünkü silueti Anadolu'dan göç etmiş, ya da İstanbul'da doğup büyümüş Romanlar ve özellikle 1990'ların başından itibaren Doğu'dan zorlu yaşam koşulları nedeniyle ve iş bulmak amacıyla kente göç eden Kürtler'den oluşmaktadır. Son dönemlerde Afrika ve Irak kökenli yasadışı göçmenler de yaşamak için Tarlabası'nı tercih ettiğinden buradaki nüfus hakkında kesin bir bilgiye ulaşılabileceği görünmemektedir (Semerci, 2010: 13).

1970'li yıllarda tekrar bir çöküş dönemine giren Beyoğlu'nu bu çöküşten kurtarmak için tıpkı bugünkü gibi İstiklal Caddesi'nin yayalaştırılması, Dalan'ın Tarlabası Bulvarı operasyonu gibi projeler ayrıca İstanbul'un da dünya çapında bir

marka haline getirilme aşamasına da istinaden öncü projeler olmuştur. Yine hukuktan uzak, kent yapısına ve doğasına aykırı projelerin amacı bir anlamda da 1970’li yıllarla birlikte karmaşanın, toplum dışılığın bir simgesi haline gelen Tarlabası’nı adam etmektir (Dinçer, Enlil, 2002: 417).

Fotoğraf 5: Tarlabası Bulvarı Yol Çalışması-1986



Kaynak: (çevrimiçi), <http://eskilerden.tumblr.com/post/25092205116/1986-büyük-tarlabası-yıkımı-yapımından-sonra> 10.05.2017

Gerek trafik tıkanıklığını çözmek için, gerekse çok sayıda boş, yıkık, sahipsiz yapı olması nedeniyle çöküntü bölgesi olarak adlandırılan bölgeye bir çözüm bulunamadığından tarihi doku yok edilerek Tarlabası Bulvarı açılmıştır (Dökmeci ve Çıracı, 1990: 55). Bugünkü yıkımlar da 1986–1989 yılları arasında Bulvarın açılması sırasında 167’si tescilli 370 binanın yıkımı konusunda Dalan’ın “Bazı kişiler ‘tarihi evleri yıkıyoruz diye yaygara koparıyorlar. Bizim kanaatimize göre Tarlabası’nda tarihi eser yok. Ne yaygara koparırlarsa koparsınlar, Tarlabası Caddesi’ndeki yıkımlara devam edeceğiz” söyleminin devamı olarak görülmektedir (Özalp ve Erkut, 2016: 247). Ne var ki Tarlabası Bulvarı’nın açılması ve belediyenin yeni düzenlemeleri Beyoğlu ile Tarlabası’nı yaklaştıracığına uzaklaştırmış, Beyoğlu eski

cazibesine kavuşurken, Tarlabası'ndaki fiziksel çöküntü artarak devam etmiştir. Tarlabası'nda 19. yüzyıldan kalan binaların mekânsal çürüme tehlikesinin yanında, toplumsal anlamda da çöküntü yaşanmaktadır (Ünlü ve diğerleri, 2003: 10). Anlaşıldığı üzere Tarlabası bir çöküntü alanı olarak kabullenilmiş, onu güzelleştirmek ve istenilen hale getirmek için gerekli olduğu düşünülen uygulamalar yalnızca sosyal ve tarihi yapısına zarar vermiş ve vermeye devam etmektedir.

Tarlabası yıllar içerisinde gelişen çeşitli olaylarla azınlıkların bölgeyi terk etmeleri, yerleşmeye elverişli hale gelen bölgeye yeni bir topluluğun gelmesi, değişen mülkiyet yapısı ve sosyal düzeni, bu değişimler ve bir takım sebeplerle kentin gitgide bir çöküntü bölgesi haline gelmesi ve İstanbul'un küresel sermaye içinde kazandığı önemle yüklendiği dünya kenti misyonu ile böyle merkezi ve kozmopolit bölgelerin sermaye açısından en değerli yatırım alanları olarak ortaya çıkışı Tarlabası'nın da dikkatleri çekmesine neden olmuştur (Şahin, 2013: 53).

Belirtilen sebeplerle dönüşüm alanı ilan edilen Tarlabası'nın yenilenme amacı Belediye tarafından idari şartnamede anlatıldığı şekliyle yeni özellikleriyle bir kent olarak yeniden tanımlamaktır. Burada amaç: “Yenileme alanını; tarihi ve kültürel değerlere sahip çıkan, hizmet sektörlerinin, ticari, turistik ve kültürel aktivitelerin bir arada var olduğu bir kent olarak yeniden tanımlamak ve İstanbul'un ve Beyoğlu'nun ulusal–uluslararası seviyede pozitif ve çekici bir kent etkisi yaratmasını sağlamak, her türlü afete dayanıklı, kültürel-mimari dokunun korunması ve yaşatılmasını sağlayacak, güvenilir, sürdürülebilir ve yaşam kalitesi yüksek kentsel yerleşme dokusu oluşturmak” şeklinde tanımlanmıştır.

Gap İnşaat ise yenileme projesinin amaçlarını; “Fiziki yapının yenilenmesi ve iyileştirilmesi, alanın kültürel değerlerinin ortaya çıkarılması, kentli için nitelikli yaşam alanlarının yaratılması, güvenli bir çevrenin yeniden oluşturulması, alanın kamunun erişimine açılması, stratejik konumda izole olmuş alanın çevresi ile entegrasyonunun yeniden sağlanması, sürdürülebilirlik ve değişim ve yenilenmeye öncülük” olarak sıralamaktadır (İstanbul Beyoğlu İlçesi Tarlabası 1.Etap Yenileme Alanı Yenileme Avan Projesi Proje Raporu, GAP İnşaat).

Belediye Başkanının şahsi sitesinde yaptığı açıklamada “Tarlabası Yenileme Projesi'nin mekânsal yenilemenin yanı sıra toplumsal ve ekonomik gelişmeyi de hedeflediği, yalnızca fiziksel olmayıp proje dahilindeki herkesi içine alan sosyo-

ekonomik bir iyileştirme öngördüğü” açıklanmıştır. (Demircan, 2016) Buna göre bölgede yaşayanların yaşam şartlarının yanında ekonomik durumlarını yükseltmek üzere projeler hayata geçirilecektir. Bölge halkı, daha sağlıklı ve güvenli bir çevrede yaşamaya devam ederken yeni istihdam olanaklarından öncelikle faydalanacak, oluşturulan kapasite artırımı programları ile yeni iş olanaklarına ulaşma becerileri artacak, pek çok bölge insanı, yapmakta oldukları işlere göre çok daha nitelikli meslekleri öğrenme ve kendilerine ekonomik fırsatlar yaratma imkânı bulacaktır (Demircan, 2016).

Belediye projeyi malikler yerine kendisinin yürütmesinin sebebini, “Bütünleşik bir alanda herkesin kendi çözümünü üretmesi, tek tek dairelerde veya binalarda yapılacak yenilenmelerle geniş bir bölgenin yenilenmesi hem finansman hem de örgütlenme açısından imkânsızdır. Bölgenin mevcut ekonomik ve sosyal dokusu gereği, sorun ne kadar bütünleşikse çözüm de o kadar bütünleşik olmak durumundadır. Bu bir tercih olmanın ötesinde bir zorunluluk haline gelmiştir. Tarlabası'na toplu ve bütünleşik çözüm şarttı.” şeklinde açıklamıştır (Beyoğlu Büyük Dönüşüm, t.y).

Esasında gerek proje öncesinde hazırlık süreçlerinde, gerek yerel yönetimlerin açıklamalarında öneriler, gerekçeler kentleri hep çok yönlü ele alıyor ve olması gerekeni çok doğru ortaya koyuyor gibi görünmektedir. Ancak uygulamaya geçildiğinde çoğu öğeye dikkat edilmediği, ne sürdürülebilirliğin, yıkmak yerine korumacı bakış açısının ne de insanı merkeze koyan dönüşüm projelerinin hayata geçmediği ya da geçirilemediği görülmektedir.

Tarlabası kentsel yenileme projesinde de Belediye'nin, Tarlabası'na ilişkin vizyonunu kurgularken yerel dokunun tarihi özelliklerini ve de günümüzdeki sosyal, kültürel ve ekonomik dinamiklerini tamamen göz ardı ederek, Tarlabası'nı farklı kullanıcılarla, onların istek ve taleplerini karşılayacak bambaşka bir mekana çevirmek niyetinde olduğu görülmektedir (Aksoy, 2008: 11).

Esasında yıllar önce Beyoğlu Belediye Başkanlığı yapmış olan Haluk Öztürkatalay'ın 1987 tarihli bir haberde yer aldığı üzere “Tarlabası projesinde Anıtlar Yüksek Kurulu diye bir yer tanımıyorum. Ben bu yola başımı koydum. Gerekirse hapse girmeyi de bilirim.” (Güneş Gazetesi, 1987 aktaran Arkan, 1998: 88) sözlerini sarf etmesine sebep olan aynı bakış açısı şimdiki devlet görevlileri

tarafından da benimsenmiş gibi görünmektedir. Kentsel dönüşüm projelerinin neredeyse tümüne yöneltilen dönüşümlerin sosyal açıdan değerlendirilmemesi, dönüşüm alanlarının yalnızca kentteki yeri ve getirisinin önemszenmesi bu alanda yaşayan sakinlerin geleceklerinin ve tabii kentin geri kalan yurttaşlarının da bu projelerden nasıl etkileneceğinin düşünülmemesi gibi eleştiriler Tarlabası projesinde tamamen kendini doğruluyor görünmektedir.

Uygulamaya geçirilmek istenen kentsel dönüşüm projelerinden anlaşıldığı üzere; mekânların insandan ve insan yaşamına dair sosyal ve kültürel içerikten ayrı düşünölemeyeceğini idrak edememiş gibi görünen idareler, insanları yaşam alanlarından uzaklaştıracak, yalnızca yeni “kâr ve spekülasyon” ortaya çıkarabilecek uygulamaların peşindedir. Öyle ki yeni Tarlabası'nın Paris'teki Champs-Élysées'ye rakip olmasını istediğini söyleyen Beyoğlu Belediye Başkanı Ahmet Misbah Demircan'ın bu bakış açısının en basit göstergesi buraya yeni lüks konutlar, alışveriş merkezleri eklememesi olduğundan bu durumun, bu uygulamaları makyaj olarak nitelendiren insanların anlatımının ne kadar doğru olduğunu kanıtladığı düşünölmektedir.

Tarihi yapılar yenilenmektense yıkılarak, gecekondü bölgeleri, sosyal konut gibi yapılar yıkılıp yerlerine yüksek gelir gruplarına hitap eden lüks konut ve tüketim alanlarının inşa edilmesi planlanarak, yoksul/marjinal kesimler şehrin çeperlerine itilip yerlerine yüksek gelir grupları yerleştirilerek soylulaştırma denilen kavram bu projede kendisini doğrulamış olmaktadır (Ergun ve Gül, 2010: 371). Günümüz kentsel dönüşüm projelerinin genelinde mevcut olan bu soylulaştırma sorunu aslında önemli bir sosyal sorun olup büyük bir haksızlığa sebep olmaktadır. Dönüşüm alanı ilan edilen bölgeler gecekondü mahalleleri (Başı- büyük, Gülsuyu, Dikmen, Ayazma vb), kent içi tarihi alanlar (Sulukule, Tarlabası, Fener, Balat, Ayvansaray vb) ve sosyal konutların olduğu (Tozkoparan) bölgeler olduğundan ortak özellikleri sakinlerinin büyük oranda yoksul / marjinal gruplardan, işçi sınıfından kişilerden oluşması ve bu nedenle kolayca gözden çıkarılarak projeler kapsamında yerlerinden ediliyor, mülklerini ve yaşama alanlarını kaybediyor oluşlarıdır (Ergun ve Gül, 2010: 371).

4.2.2.2.TARLABAŞI KENTSEL YENİLEME SÜRECİ

16 Haziran 2005 tarihinde 5366 sayılı “Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Yasa” 5 Temmuz 2005 tarihinde Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmişti. 2006’da 10172 sayılı EK 5’de yer alan Bakanlar Kurulu kararı ile 5366 sayılı kanun kapsamında Beyoğlu Tarlabası’nda 9 adadan oluşan toplam 20 bin metrekarelik alan “1. Etap Yenileme Alanı” ilan edilmiştir. Tarlabası Bulvarı’na cephesi olan ve Dolapdere’ye doğru inen bu bölümde en çok çöküntü halinde olduğu belirtilen Bülbül, Çukur ve Şehit Muhtar Mahalleleri, bu mahallelerdeki 360, 361, 362, 363, 385, 386, 387, 593, 594 no’lu adalar ve yapı adalarında 209’u tescilli, toplam 278 bina yer almaktadır.

Fotoğraf 6: Tarlabası Kentsel Yenileme Öncesi



Kaynak:Tarlabası Kentsel Yenileme Öncesi, (çevrimiçi), 10.05.2017, <https://azadbedirhan.wordpress.com/tag/rant/>

Fotoğraf 7: Tarlabası 1. Etap Yenileme Alanı



Kaynak: (çevrimiçi), 10.05.2017, <http://www.ensonhaber.com/tarlabasinda-kentsel-donusum-calismalari-suruyor-2016-02-23.html>

Fotoğraf 8: Tarlabası 360 Projesi Alan Tasarımı



Kaynak: (çevrimiçi), <http://www.emlaklobisi.com/proje/taksim-360-projesi-2928.html>, 03.06.2017

Yenileme ilanından sonra ise Tarlabası ve Galata Kulesi çevresinin Beyoğlu Belediyesi tarafından 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun kapsamında acele kamulaştırılması İçişleri Bakanlığı'nın 24.05.2006 tarihli 45693 sayılı yazısı üzerine ve Kamulaştırma Kanunu'nun 27. Maddesine göre Ek 6'da yer alan Bakanlar Kurulu kararıyla 07.06.2006 tarihinde kararlaştırılmıştır.

1. etap yenileme alanı yaklaşık Tarlabası'nın % 3'ü kadarlık bir alanı kapladığından ve bu alanın belirlenmesinde dikkat edilen kriterler açıklanmadığından; yenileme alanının ne çok büyük ne de çok küçük tutulmamış olması nedeniyle burada maliyetler açısından bir optimumu karşılayacak büyüklüğün arandığı düşünülmüştür (Aksoy, 2008: 9). Erdoğan'ın 2009 yılında projenin uzlaştırma yöneticisi Faruk Göksu ile yaptığı görüşmeye istinaden "Tarlabası Bulvarından başlayan bu dokuz adanın Taksim ve Talimhane'deki sağlıklılaştırılmış doku ile birleşeceğini söylemiş ve çöküntü alanının başlangıcı olarak gördüğü bölgenin yenilendiğinde önemli bir vitrin olacağını eklemiştir." (Erdoğan, 2009: 95). 5366 sayılı Kanun'un 3. maddesi ve bu kanuna dayanılarak çıkarılan Uygulama Yönetmeliğinin 12. maddesi kapsamında, Bakanlar kurulunca yetki ve sorumlulukları yenileme alanları ile sınırlı olmak ve yenileme projelerini karara bağlamak amacıyla 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 51. maddesi gereği ve Bakanlık makamının 02.05.2006 tarih 68550 sayılı onayı ve Bakanlar Kurulunun 23.08.2006 gün ve 2006/10875 sayılı kararı ile 'Yenileme Alanları Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu' adıyla yeni kurullar kurulmuştur (Koruma Kurulları).

Böylece kanun 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanunu ve bu kanunun öngördüğü Koruma Kurullarını etkisizleştirmektedir. 5366 sayılı kanun ile birlikte, Beyoğlu Kentsel Sit Alanı içinde olan ve binalardan 209'unun Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurullarınca kültür varlığı olarak tescil edilmiş olan bir alanın yenileme alanı olarak ilan edilmesi, gerekirse kamulaştırma yoluyla yapılabilmesinin önü açılmıştır. Bölgeler hızlıca yenilenebilecek, gerekirse uygulamalar özel şirketler aracılığıyla yapılacak, uygulamaların koruma kurullarına takılıp, koruma amaçlı imar planlarını beklemesi gibi bir durum olmayacaktır. Yenileme projelerinin onaylanması görevi Koruma Kurullarının değil Yenileme

Kurullarınıdır (Aksoy, 2008: 8). Yeni kurulan bu kurullar da Beyoğlu Belediyesi ve GAP İnşaat'ın proje alanında kalan tarihi binaların tescillerinin düşürülmesi için yaptığı başvuruları değerlendirip, eski kurulun 2005'te korunması yönünde karar verdiği birçok bina hakkında “özel bir yapı niteliği taşımadığı ve özgün plan özelliğine sahip olmadığı” gibi gerekçelerle yıkım izni vermiştir. Böylece çoğu binanın tamamen yıkılmasına, bir kısmınınsa yalnızca ön cephesinin askıya alınarak korunmasına onay vermiştir. Örneğin Tarlabası Caddesi üzerinde ‘360 Ofis’ adıyla satışa sunulan 360 No’lu adadaki 20 tescilli binadan geriye yalnız 2 bina kalmış bu iki tescilli binadan birinin sadece cephesi korunmuştur (Çivi Bile Çakılamayan Tarlabası Nasıl Yıkıldı, 2014). Kanun çıktığında eleştirildiği gibi Tarlabası’nın da bu Kanun kapsamında kentsel dönüşüme dahil edilmesi çoğu meslek grubu tarafından eleştirilmiştir.

Tarlabası’nda yaşayan insanlar da Sulukule’de olduğu gibi alt gelir gruplarından olup, benzer bir sosyoekonomik kültüre sahiptirler. Ünlü’ye göre Romanlar, burada uzun zamandır yaşayanlar olarak müzik sektöründe uzun yıllardır çalışabildiğinden işgücü anlamında daha derli toplu görünmektedirler. Ancak bunun dışında Tarlabası’nda çok çeşitli insan bulunmakta, sokakta yaşları 13-20 arasında değişen, köşe başlarında görülen gençler işsizliğin, eğitimsizliğin, mesleki yetersizliğin yüksek düzeyde olduğunu göstermektedir (Ünlü, 2005).

Proje alanında yaşayan mülk sahipleri, çoğunlukla katı atık toplayıcısı- seyyar satıcı – midyeci gibi düşük gelirli ve kalifiye olmayan işlerde çalışmakta olup eğitim seviyesi düşüktür. Bu nedenle çoğunun iş güvencesi bulunmamakta olup yaklaşık % 66’sının sosyal güvencesi yoktur. Yurtdışından gelen bir çok kayıt dışı insan da bu bölgeyi tercih etmekte, çok kültürlü bir yapı mevcut olup, farklı etnik-dini gruplar bir arada yaşamaktadır (Beyoğlu Büyük Dönüşüm, t.y).

Esasında Tarlabası’ndaki sürecin Sulukule ile çok fazla benzerlik gösterdiği görülmektedir. Burada olduğu gibi Sulukule Kentsel Dönüşüm Projesi de Belediye tarafından yürütülmüş, maliklerin mülklerini kendilerinin yenilemesine izin verilmemiştir. Bu projeye bakıldığında da Sulukule’deki gibi bölgenin yapısına aykırı otel, otopark, ofis gibi yapıların yer aldığı görülmektedir. Bu da akla kanunda bahsedilen yıpranan yerlerin yenilenmesi, tarihi yapıların korunması amacının aslında bir bahane olduğu ya da asıl amacın farklı olduğu fikrini getirmektedir. Zira

konutların yıkılıp yeniden yapılmasının veya da maliklerin kendi imkânlarıyla tek bir örnek proje gerçekleştiremeyeceği açıkken, mecbur kalınması halinde bu konutların daha uygun bütçelerle restorasyonu, aslına uygun halde yenileştirilmesi mümkün olabileceği düşünülebilir. Aksoy'un da belirttiği üzere Tarlabası'nın yenilenmesine ilişkin vizyon çok daha uzun bir zamana yayılmış yavaş gelişen ve dalga dalga yayılan ve mevcut mülk sahiplerinin ve kiracılarının katkıları ile yürüyen bir iyileştirme ve yenileme çalışması şeklinde kurgulanabilmiş olabilseydi, proje maliyeti planlarının da farklı şekillerde yapılabilmesi mümkün olabilirdi (Aksoy, 2008: 9). Ancak bu durumda yatırımcıların mekana dahil edilmesini sağlayacak ticari yapılar, projeye eklenilen otopark gibi yapıların inşası mümkün olamayacaktır. Tarlabası'nın özgün halinde ilave bir finansman sağlayamayacak olan Belediye bu nedenle binaların yıkılıp yeniden yapılarak "eski ve kıymetsiz" yapıların proje gerçekleşmeden önceki düşük değerleri ile proje sonrasında kazanacakları değer arasında fark oluşması beklentisindedir. Ayrıca projeyi finanse edemeyeceği düşünülen maliklerin dönüşüm projesi kapsamında, "eski ve değersiz" yapılarına ilave katlar çıkılarak alana değer kazandırılması karşılığında maliklerin de mülkiyet haklarının bir kısmını idareye veya yüklenici firmaya devrederek sonuçta yine projenin finansmanının bir kısmının maliklerden karşılanması anlamına geldiği anlaşılmaktadır (Güner, 2013: 319).

Söz konusu bölge yenileme alanı ilan edildikten sonra açılan ihaleyi Çalık Holding'e bağlı Gap İnşaat kazanarak sözleşmeyi 4 Nisan 2007'de imzalamıştır. Türkiye'de kamu ve özel sektör ortaklığıyla yapılan ilk yenileme projesi olan Tarlabası Kentsel Yenileme Projesi'nde yüklenici şirket olarak görev alan GAP İnşaat 2010 yılı ikinci çeyreği itibarıyla Tarlabası'nda yaklaşık 20.000 m2 alan üzerinde yenileme sürecine başlamıştır. Çalık GYG, Kurumsal İletişim Direktörlüğü'nün belirttiği üzere "proje alanında toplam 492 hissedar bulunmakta olup; 199 hissedar yeni projeden yer almak kaydıyla sözleşme imzalamış, 91 hissedar satış yaparak farklı semtlerden mülk almak yolunu seçmiştir." (Adıbelli, 2012).

Tarlabası Mülk Sahipleri ve Kiracıları Derneği'nin proje alanına ilişkin hazırlattığı sosyal profil analizine göre bölgede 520 konut, 209 işletme yer almakta ve 2650 kişi yaşamaktadır. 278 binanın % 95'i özel mülkiyettedir (TMKD, 2008).

Proje alanında yaşayan mülk sahipleri, Proje alanı dışında yaşayan mülk sahipleri, Kiracılar ve Kira ödemedi yaşayanlar şeklinde sınıflandırılmıştır. Yapılan anket çalışmalarında burada yaşayanların %71'inin kiracı olduğu tespit edildiği belirtilmiştir (Beyoğlu Büyük Dönüşüm, t.y).

Projeye göre restorasyon sonucunda %52'si konut alanı, %12'si ticaret, %17'si turizm yapısı ve %14'ü ofis yapısı olması planlanmıştır. Yapılan tespitlere göre bölgede parsellerin çok küçük (28–30 m2) olması nedeniyle geçmişte halkın ihtiyaçlarını karşılasa da çağımızda yaşam koşullarının değişmesiyle oldukça yetersiz kaldığından farklı bir yaklaşım benimsenmiştir. Esasında daha kullanışlı olabilmesi için daha yüksek parseller gerekmekte, ayrıca sokakların dar oluşu nedeniyle otopark yapımı da zorlaşmaktadır (Karabaş, 2008). Bununla birlikte arka tarafların güneş alması ve yeşillik alan da olabilmesi için bina aralarına avlular yapılacağı da hesaba katıldığında eski haliyle parsellerin yetmemesine rağmen yapılacak yalnız % 52'lik konut alanının maliklere yetip yetmeyeceği kuşkuyla görünse de proje bu hususlar göz önünde bulundurularak tasarlandığı belirtilmiştir. Esasında bu tasarının eskiye nazaran burada çok daha az kişi barındırılarak yapılmasının planlandığı anlaşılmaktadır. Zira Beyoğlu Belediyesi Planlama Müdürlüğü yoğunluk analizlerine göre eski halinde toplam 4703 ila 6366 arası kişi yoğunluğu söz konusu iken önerilen projede ise konut alanları için 1867 kişilik bir yoğunluk öngörülmektedir (Aksoy, 2008: 11).

Proje tamamlandığında büyüklükleri 45 ile 100 metrekare olan küçük tarihi evlerde her bağımsız bölüm için 25 metrekare otopark alanı olacaktır (Çalık Tarlabası'nın dönüşümüne 100 milyon dolarlık ilk adımı attı, 2007) Yapı adası bütününde bu mimari projelerde adaların yola bakan cephelerinde binalar bulunmakta arka taraflarda yeşil alanlar bulunmaktadır. Buna karşılık mevcut binaların yıkılması ve arka taraflarının yeşil alan olarak ayrılmasıyla beraber kaybedilen kapalı alanlar ise bina yüksekliklerinin artırılmasıyla tekrar kazanılacağından mevcut bina yüksekliklerinin üzerine çıkmıştır (Küçük, 2010: 106).

Gap İnşaat tarafından Tarlabası 1. Etap Yenileme Projesi kapsamında 22.12.2011 tarihi itibarıyla alanda yaşayan insanlara 2008 yılından itibaren toplam

60 kişiye 31.625 TL taşınma yardımı ve toplam 67 kişiye aylık 41.803 TL kira yardımı yapıldığı belirtilmiştir (Beyoğlu Büyük Dönüşüm, t.y).

Burada yaşayanlar Tarlabası'ndaki binalara ne olacağı, semtin nasıl bir değişim geçireceği, buradaki tarihi dokunun zarar görüp görmeyeceği endişeleriyle 2008 yılında 'Tarlabası Mülk Sahipleri ve Kiracıları Kalkındırma ve Sosyal Yardımlaşma Derneği'ni kurmuşlardır. Ayrıca bu süreçte semt sakinleri, İzmir Barosuna kayıtlı Avukat Barış Kaşka aracılığıyla Tarlabası'nda yıkımına başlanacak binaların yıkımının durdurulması için merkezi Paris'te bulunan UNESCO'ya müracaat etmiştir. Bu başvuruya Avrupa ve Kuzey Amerika Dünya Kültür Merkezi Yetkilisi Mechtild Rössler imzalı verilen cevap mektubunda, Tarlabası Bölgesi'nin İstanbul'da bulunan Dünya Mirası Bölgeleri içerisinde olmamasına rağmen 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkındaki Kanun ile ilgili Dünya Mirası Komitesi'nin de kaygılarını dile getirdiği bu hususun aralarında da tartışıldığı ve Komite tarafından İstanbul'un etkin bir şekilde izlenmesinin talep edildiği belirtilmiştir. Bu kanunun tarihi mirasın korunmasına olumsuz etkileri olacağı düşüncesinde olmaları nedeniyle başvuruyu Türkiye'de bulunan ulusal UNESCO Türkiye Delegasyonuna, Dünya Mirası Komitesi'nin Danışma Kuruluna ve ICOMOS'a gönderdiklerini de eklemişlerdir (Unesco'nun Tarlabası İçin Cevabı, 2010).

Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi, Tarlabası Yenileme Alanı ile Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 2007 yılı avan projelerinin iptal istemiyle dava açmıştır. "... tescilli yapıların, imar hakları kısıtlanmış yapıların da değerlendirilebildiği ve hukuki kuralların oluştuğunun dosyadaki avan projelerde görüldüğü, yapılan uygulamanın planlama ilke ve tekniklerine uygun olduğu ve yapılan düzenlemede üstün kamu yararı bulunduğu..." yönündeki bilirkişi raporunu dayanak alan İstanbul 3. İdare Mahkemesi 16 Haziran 2010 tarihinde davanın reddine karar vermiştir (İstanbul 3. İdare Mahkemesi, E:2010/2644, K:2011/516, T. 11/05/2011). Mimarlar Odası 3. İdare Mahkemesi'nin kararı yanlı, eksik ve yanlış bir bilirkişi raporuna istinaden aldığını ve hala açıkça ortaya konamayan avan projelerin "yenileme alanı sınırları" içinde kalan 269 kagir binanın 209'unun tümü ile yıkılmasını öngördüğü gibi sebeplerle temyiz etmiştir (TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi Tarlabası Yenileme Alanı Dava Dilekçesi, 2008).

Danıştay 14.Dairesi, idare mahkemesinin ret kararını temelde Tarlabası projesinin kentsel sit alanı olan Beyoğlu'nun koruma amaçlı imar planına dayanması ve planlama ilkeleri çerçevesinde hazırlanarak planla bütünlük oluşturması gerektiğine hükmederek bozmuştur (Danıştay 14. Dairesi, E. 2013/5750, K. 2015/3121, 16.04.2015).

Bu süreçte Sulukule yaşananlara benzer şekilde Tarlabası Mülk Sahipleri ve Kiracıları Kalkındırma ve Sosyal Yardımlaşma Derneği'nin avukatı Barış Kaşka kamulaştırmaların durdurulabilmesi için AİHM'e başvurmuştur. 2010'da yapılan başvuruda semt sakinlerinin kat karşılığı kamulaştırma önerilerini kabul etmemesi, mülk sahiplerinin kendi binalarını yenileme hakkını da kendilerine vermemesi gibi sebeplerin Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesine aykırı olduğunu söyleyen Kaşka AİHM'den davanın öne çekilmesini ve Strazburg'ta duruşma yapılmasını da talep etmiş ancak bu başvuru da Belediye'nin planlarında bir değişikliğe sebep olmamıştır.

4.2.2.3.TARLABAŞI ACELE KAMULAŞTIRMA - KAMULAŞTIRMA SÜRECİ

İlk uzlaşma görüşmeleri sırasında bölgenin çöküntü halinde olmasından sıkıntı duyan sakinler ve mülk sahipleri projeye olumlu bakmış ve yenileme projesine sevinmiştir. Hatta yer seçimi için görüşme talep eden 173 farklı hissedar 105'i desteklediğini belirtmiş ve büyük bir çoğunluğu da konut rezerve etmiştir. Toplam 40 kişi teklifleri beğenmediğini belirtmiş, bazıları ikinci görüşmeye katılmamışlardır (Beyoğlu Büyük Dönüşüm, t.y). Kişiler makul bedellerle eski mülklerine benzer müstakil, özgün dokusunu koruyan mülklere sahip olacaklarını düşünürken, farklı bir proje kurgulamış olan belediye ilk görüşmelerden itibaren acele kamulaştırma kararını sakinlere bildirmiş, bu gücü hep karşılarına çıkararak kararlarını bağımsız olarak almalarına engel olmuştur.

Görünen şudur; belediye yalnız mülk sahiplerini muhatap olarak almakta, geriye kalan kiracı ve işgalci durumundaki kişilerin durumlarıyla ilgilenmemektedir. Hatta medyada bilhassa buradaki kişilerin çoğunluğunun işgalci olduğu gibi bir izlenim vermeye çalışmakta, bu anlamda destek toplama niyetinde olduğu düşünülmektedir. Bunun yanında özel sektör ile yaptığı iş birliği sonucunda mülk

sahiplerine projeyi çekici hale getirerek projeye dâhil etme ve amacına ulaşma peşindedir. Bunu projeden elde edeceği rantı mülk sahibine anlatma, paylaşma onu da dahil edeceği mesajını vererek gerçekleştirmeye çalışmaktadır. Başaramama ihtimalini ise kamulaştırma hakkıyla bertaraf etmek için en baştan bu kozunu da sunmaktan çekinmemektedir. Tarlabası Derneği'nin avukatı Barış Kaşka vatandaşa ait tapulu mülkün ticari şirket lehine kamulaştırılmasının Türkiye'de bir ilk olduğunun altını çizmiştir (İnce, 2011).

Bu süreçte Tarlabası Çukur Mahallesi'nde 360 ada, 3 parselde bulunan binanın sahibi kamulaştırma kararının iptali istemi ile İstanbul 2. İdare Mahkemesi'ne yürütmenin durdurulması istemi ile dava açmıştır. İdare Mahkemesi bu davayı 2010'da reddetmiş ve taşınmazın sahibi de kararı temyize götürmüştür. Temyiz başvurusunu değerlendiren Danıştay 6. Dairesi Danıştay kararında yenileme alanı ilanından sonra daha proje ortada yokken ada bazında toplantılar düzenlendiği ancak bu toplantıların anlaşma yolunun denenmesi olarak değerlendirilemeyeceğini belirterek dosyayı karara bağlamıştır. Kanunun öngördüğü çerçevede anlaşma yoluna gidilmediğine dikkat çekilmiş ve tescilli eserlere yönelik projenin malikler tarafından uygulanabilmesine ilişkin Beyoğlu Belediyesi'nin gereken imkânları tanımadığı ifade edilmiştir.

Kanunlara göre kamu hizmetine ayrılan taşınmazların kamulaştırılabileceğine dikkat çeken mahkeme “Yenileme projesi öngörülen kullanımlar dikkate alındığında ticaret, turizm gibi kamu hizmeti niteliğinde olmayan kullanımlara ayrıldığı, taşınmazların da kamulaştırılması kararı alınarak bina sahiplerinin mülkiyet hakkının farklı kişilere devredildiğinin anlaşıldığından” bahisle İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nin kamulaştırmayı hukuka uygun bularak davayı reddetmesi Danıştay 6. Dairesi'nce isabetli görülmemiş ve oy çokluğu ile karar bozulmuştur (Danıştay Altıncı Daire Esas No : 2011/7160 Karar No : 2014/2910).

Bu karar Tarlabası projesinin kamu yararı iddiasının geçersizliğini ortaya koymuş ve projenin hukuki dayanağını ortadan kaldırmıştır. Davalı Beyoğlu Belediyesi ise tekrar “karar düzeltme yoluna” başvurmuş ancak Danıştay 6. Dairesi 4 Mayıs 2015'te verdiği ve Haziran 2015'te tebliğ ettiği kararında “karar düzeltmeye gerektirecek bir neden olmadığı”na hükmederek reddetmiştir. Bu kararla birlikte söz

tekrar ilgili mahkemeye geçmiştir. Mahkeme projenin iptaline karar verebilecek veya direnebilecektir.

Bu karara rağmen Tarlabası Kentsel Yenileme projesi devam ettirilmiştir. Beyoğlu Belediyesi kararı görmezden gelerek düzeltme talebinde bulunmuş ve İdare Mahkemesi'nin projenin devam etmesi yönünde karar almasını beklemiştir.

Demircan Danıştay'ın İdare Mahkemelerine yalnızca tekrar incelemesi yönünde bir telkin yaptığı ve kararları iptal etmediği düşüncesindedir, kaldı ki öncesinde İdare Mahkemeleri de gözden geçirdikleri kamulaştırma kararlarının hukuka uygun olduğu yönünde karar vermiştir. Demircan ayrıca bireysel bir başvuru sonucu verilen 17.09.2013 tarihli Anayasa Mahkemesi kararını örnek göstererek, Anayasa Mahkemesi'nin de bu kamulaştırmaları kanuna aykırı bulmadığını iddia etmiştir. Anayasa Mahkemesi'nin bu kararında kamulaştırma tutarına itiraz eden bireysel başvuran, “Beyoğlu Belediyesi tarafından kültür varlıklarının yenilenmesi kapsamında ve bir proje çerçevesinde gerçekleştirilen yenileme faaliyetlerinde yapılan ihalenin gizli tutulduğu, projenin bir rant projesi olduğu, mülk sahiplerinin sürece dahil edilmediği, mülk sahiplerinin kendi mülklerini kendi imkanlarıyla yenileme haklarının ellerinden alındığı, hukuka aykırı biçimde alınan acele kamulaştırma kararıyla kendisine ait taşınmazın kamulaştırma bedelinin tespiti ve tescil istemiyle açılan davada verilen kararda emsallerin dikkate alınmayarak kamulaştırma bedelinin düşük tespit edildiği gibi iddialarla kamulaştırma işleminin iptali talebiyle açtığı davanın bekletici mesele yapılmadığını, mahkeme kararlarının gerekçesiz olduğunu ve kamulaştırma nedeniyle mülkiyetini kullanamadığını belirterek adil yargılanma, mülkiyet ve konut dokunulmazlığı hakları ile Anayasa'nın 63. maddesinin ihlal edildiğini” ileri sürerek maddi manevi tazminat talep etmiştir. AYM ise yaptığı değerlendirmede, “öncelikle başvuranın idari yargıda yaptığı kamulaştırma kararının iptali davasının hala sürüyor olması nedeniyle tüm yolların tüketilmiş olmadığını, ayrıca kişinin hali hazırda sahibi olmadığı bir mülkün, bu mülkte gelecekteki değer artışını da içerecek şekilde mülkiyetini kazanma hakkını, kişinin bu konudaki menfaati ne kadar güçlü olursa olsun Anayasa'da yer alan ve korunan mülkiyet kavramı içerisinde kabul etmemiş ve gelecekte elde edilecek bir kazanç kazanılmadığı veya bu kazanca yönelik icrası mümkün bir iddia mevcut

olmadığı sürece bir mülk olarak değerlendirilemeyeceğini” belirterek farklı bir yorum da getirmiştir (AYM.,E. 2013/1205,17/9/2013).

Buna göre Demircan’ın söylediği kısmen doğruyken kısmen de yanlıştır denilebilir. Öncelikle aslında Anayasa Mahkemesi sürecin devam etmesi nedeniyle karar vermekten kaçınmıştır, diğer yandan AYM’nin mülkiyet hakkına getirdiği yorum ile kamulaştırma bedellerine bakış açısı az çok anlaşılmaktadır. Bu durumda Anayasa Mahkemesi’nin kamulaştırma bedelleri nedeniyle yapılacak başvurularda idare lehine karar vereceği düşünülebilir.

Demircan’ın Danıştay kararına rağmen yapmış olduğu yorumlar, bundan yıllar öncesinde 80’lerde yine Tarlabası’ndaki bazı uygulamalar sırasında tescilli yapıların yıkılması konusunda, hukuki olarak yıkım planı yapılması mümkün olmadığı anlaşıldığında Beyoğlu Belediye Başkanı gibi Başkan Dalan’ın “Yıkırım, cezamı da çekerim” şeklindeki meydan okumasının maalesef üzerinden yıllar geçmiş olsa da, aynı zihniyetin devam ettiğini gösterdiği düşünülmektedir. Yine Tarlabası’nda 15 adet 1. Derece tarihi yapı kanunlara aykırı olarak izinsiz yıkıldığında, izin veren Beyoğlu ve Anakent Belediye Başkanları hakkında yasal işlem yapılması talebi üzerine, Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından belediyenin daha sonraki iyi niyetli çalışmaları nedeniyle yasal işlemlerin askıya alınması eşine zor rastlanacak bir karar olarak değerlendirilmiştir (Küçük, 1987: 17).

Ancak Danıştay’ın bozma kararı üzerine İstanbul 3. İdare Mahkemesi oybirliği ile bu projeyi iptal etmiştir. 16.10.2017 tarih 2017/2272 sayılı kararda “Beyoğlu İlçesi, Tarlabası Yenileme Alanı sınırları içinde bulunan 360, 361, 362, 363, 385, 386, 387, 593, 594 sayılı adaları kapsayan alana ilişkin yenileme projelerinin onaylandığı tarihte Koruma amaçlı imar planları bulunmadığından ve proje onay tarihinden sonra onaylanan 21.05.2009 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli ve 21.12.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit alanı Koruma amaçlı Nazım Ve Uygulama imar planlarının İstanbul 10. İdare Mahkemesi tarafından 12 Nisan 2017 tarihinde iptal edildiğinden; dava konusu kurul kararının ve eki yenileme projelerinin planlama esaslarına kamu yararına ve hukuka aykırı olduğunu belirtmiştir” (Tarcan, 2017).

Burada yenileme yerine tarihi eser binalarla birlikte binaların neredeyse tamamının yıkılması, amacın kanunun bizzat adında da yer aldığı gibi yıpranan tarihi

eserleri, sakinlerin canlarını ve mallarını korumak amacıyla kentsel yenileme yapmak değil, yıkarak burada oluşan yeni ticari alanlardan kâr etmek, bu alanda daha çok gelir elde edilmesini sağlamak olduğunu düşündürmektedir. Korunacağı iddia edilen eserler yıkılmakta, tapusu olmayan kesimin haklarından bahsetmek zaten mümkün olamazken, mülk sahiplerinin mülkiyet haklarına müdahale söz konusu olmaktadır. Burada en başından beri bahsettiğimiz, mülkiyet, hak, kamu yararı gibi kavramların tamamen hiçe sayılması söz konusudur. Burada şu da belirtilmelidir, Belediye en başından itibaren acele kamulaştırma kozunu kullanmış ancak pratikte acele kamulaştırma değil kamulaştırma yapılmıştır. Yıkımlar da hemen gerçekleşmemiş, yıkım süreci öncesinde bir dava süreci olmuştur. Sürecin bu şekilde ilerlemesinin sebebinin üst üste açılan davalar olduğu düşünülmektedir. Ancak burada acele kamulaştırma yerine kamulaştırma yapılmasının sonuç açısından bir farkı olmamış, binalar eninde sonunda yıkılmış, iş işten geçmiştir.

Ne yazık ki kamu yararı somut bir kavram olmadığından, idareler de köhneme ve eskime gibi gerekçelerle kamu yararını tam olarak ortaya koymadan, aceleyle şehrin en önemli bölgelerini, kent merkezlerini ticari kaygı taşıyan, eski yapısıyla uyuşmayan, rezidans, ofis, otel gibi yerleşimlere dönüştürmektedir. Beğenilmeyen o sosyal yapı, devletin görevini yerine getireceği şekilde eğitim, istihdam gibi projeler gerçekleştirerek değil, tamamen oradan alınıp gözümüzün görmeyeceği başka mekanlara aktarılacak suretiyle yapılmaktadır. Kamu yararının ne olduğunu tam olarak tanımlayamasak da bu olmadığı düşünülmektedir.

Proje Tarlabası sokaklarından koparak kendisine özgü ayrı bir dünya, kendisine özgü bir kamusallık yaratma amacıyla olmuştur. Bu projeyle binaların sokaklarla bağı koparak kamusal mekânları semte ait kamusal mekânlar olmaktan çıkarıp özel mekânlar haline getirmekte, açıkça yalnız proje alanı içinde kalan sakinlerin faydalanabileceği mekanlar yaparak özelleştirmektedir (Göker, 2014: 75). Bir tarafta House keeping, vale park, cafe restoranlar gibi en lüks hizmetleri sunacağını vaat eden Tarlabası 360 projesi, diğer yanda ise hala iplerde asılı çamaşırlarıyla çöküntü denilen eski evlerde yokluk içinde yaşayan Tarlabası halkının bir arada yaşayacağı yeni dönem merak uyandırmıştır. Proje en başından itibaren halkı dışlarken, halkın sonunda bu hukuk mücadelesinde galip gelmesine karşın halkı görmezden gelmeye devam etmiştir. Tarlabası Kentsel Yenilemesi de sürüncemede

bugünlere gelmiş olup, günümüzde yenileme hala devam etmektedir. Hedef metrekaresi 10 bin dolara kadar çıkan ve toplam 128 ofisten yüzde 80'i halihazırda satılmış ofis kısımlarının 2016 sonunda, rezidans bölümlerinin ise 2017 sonunda tesliminin yapılmasıyken proje tamamlanamamıştır. İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nin vermiş olduğu son karar ile Belediye'nin nasıl bir harekette bulunacağı ve bir kısmı yıkılmış olan Tarlabası'nı neyin beklediği bilinmemektedir. Bu kararla birlikte hukuki süreç tamamen mülk sahipleri lehine tamamlanarak yıllar süren mücadele zaferle sonuçlanmış olmaktadır. Ancak Sulukule'deki gibi geç gelen bu kararda yürütmenin durdurulması kararının da alınmamış olması yine kamu yararına olmadığı açıkça anlaşılan projede yıkımların çoktan gerçekleşmesine ve en önemlisi yine her şeyin yarıda kalmasına sebep olmuştur. Yıkılan ve henüz tamamlanamayan bölgede mağdurlar yine evlerinden çoktan ayrılmış olan semt sakinleri ve özellikle bundan sonra ne olacağını bilmeyen mülk sahipleridir.

Fotoğraf 9: Tarlabası Kentsel Yenileme Mevcut Durumu



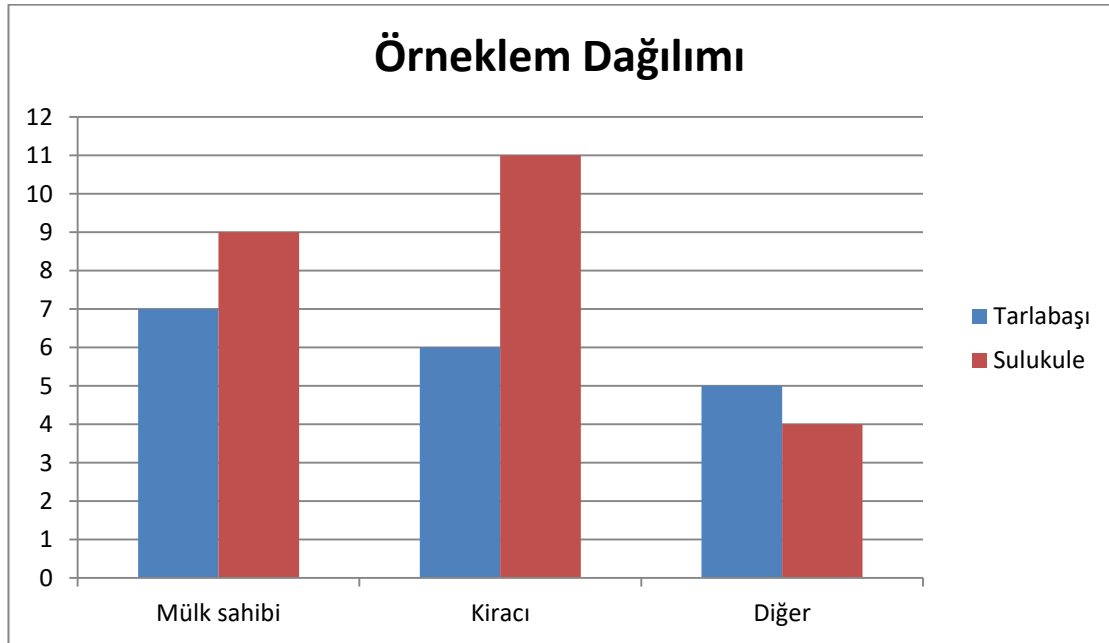
28.05.2017

BEŞİNCİ BÖLÜM
KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANLARINDA ACELE KAMULAŞTIRMA
UYGULAMALARINA KAMU YARARI PERSPEKTİFİNDEN ELEŞTİREL
BİR BAKIŞ: SULUKULE VE TARLABAŞI ÖRNEKLERİ ALAN
ARAŞTIRMASI

5.1.MÜLAKAT METODOLOJİSİ

Görüşülen kişiler her iki bölgeden de orantılı olarak seçilmeye çalışılmış, bölgeler 6'şar kez ziyaret edilmiş, Tarlabası'nda 18, Sulukule'de ise 24 kişi ile görüşülmüştür. İki bölgedeki dernek başkanları hariç görüşmecilerin isimleri gizlenmiştir. Proje sırasında mülk sahibi olan bir yatırımcı hariç Sulukule'de görüşülen kişilerin tamamı bölge sakinlerinden oluşurken, Tarlabası'nda da mülkü kamulaştırılan Ahmet Gün hariç görüşülen kişilerin tamamı bölge sakinleridir. Görüşülen kişilere ilişkin dağılımlar bölgelere göre ve mülk sahibi, kiracı ve diğer gruba ait olmalarına göre Tablo 1'de yer almaktadır.

Tablo 1: Sulukule ve Tarlabası'nda Gerçekleştirilen Mülakatlarda Bölgelere Göre Kişilerin Dağılımı



Not: Diğer grubu içinde muhtarlar, emlakçılar ve yatırımcılar yer almaktadır.

Gerçekleştirilecek mülakatlarda kişilere yöneltmek üzere tezin temel hipotezlerini aydınlatacak şekilde sorular oluşturulmuştur,

Acele kamulaştırma öncesi bilgilendirme ve katılım süreçleri gereği gibi işlememektedir

- Süreç başlamadan önce idareler sizlerle iletişime geçerek proje, yasal süreç ve haklarınızla ilgili bilgi verdi mi, acele kamulaştırma ihtimali ile ilgili bilgi sahibi miydiniz?
- Acele kamulaştırma kararı alınmasının süreçte hukuksuzluğa sebep olduğunu, üzerinizde baskı oluşturduğunu düşünüyor musunuz?
- Acele kamulaştırma baskısı olmasaydı farklı karar alır mıydınız?
- Acele kamulaştırma kararı alınmasının bu projede zaman açısından hızlandırıcı etkisi oldu mu?
- Yasal olarak mülklerinizin yenilemesini kendinizin yapma hakkınız olduğunu biliyor muydunuz? Kendiniz yapmayı tercih eder miydiniz?

Acele kamulaştırma iş ve yaşam biçimlerini olumsuz yönde değiştirmektedir

- Sulukule/Tarlabaşı'nın semt profili nasıl değişti? Eski ve yeni semt sakinleri arasında kültür farklılıkları gözlemliyor musunuz?
- Mal sahibi iseniz mülkünüzü elinizden hangi tutara, ne zaman çıkardınız?
- Bir evde kaç kişi/aile yaşıyordunuz? Yenileme sonrası değişti mi?
- Proje sonrasında iş hayatınızda, ulaşımınızda ve ekonomik durumunuzda değişiklik oldu mu?
- Mahallenizde komşuluk ilişkileriniz nasıldı, aynı kişilerle görüşebiliyor musunuz? Eskiden görüşebildiğiniz komşularınızın sayısı ve şimdi ikamet ettiğiniz mevkide görüştüğünüz komşu sayınız nedir?
- Çocuklarınız nerede okula gidiyorlardı, değişiklik oldu mu nasıl gidip geliyorlar?
- Kadınlar dönüşüm öncesinde çalışıyor muydu, bu konuda değişiklik oldu mu, zorluk yaşadılar mı?

Acele kamulaştırma ile yapılan dönüşüm, o bölgeye kamusal fayda sağlamamaktadır.

- Sizce acele kamulaştırma kararı dönüşüm alanında mahalleye bir yarar sağladı mı, süreci hızlandırdı mı? Evetse nasıl?
- İdareler kent mekanının yanında sosyal açıdan dönüşüm için projeler gerçekleştirdiler mi, bu projeler yeterli midir?
- Etkili olduğunu düşünüyorsanız hangi alanlarda etkilerini gördünüz?

Acele kamulaştırma insanları yerinde tutamamaktadır

- Dönüşüm öncesinde burada yaşayan ve sonrasında buraya yerleşen kent sakinleri aynı kişiler mi, ya da aynı gelir grubundalar mı?

Acele kamulaştırma mülkiyet dokusunda belirgin bir farklılık yaratmamaktadır

- Yaşadığınız yerde kiracı mıydınız, mülk sahibi miydiniz?
- Buradan tekrar mülk edindiniz mi? Edindiyseniz hangi şartlarla edindiniz? (metrekare, üzerine ödenen bedel vs)
- Mahallenizde kiracı iseniz ödediğiniz kira tutarı ne kadardı? Şimdi yaşadığınız yerde ne kadar?
- Kira yardımı bütün süreç boyunca yapıldı mı?

Acele kamulaştırma ile yapılan yenileme, eski sakinlerin refah düzeyinin iyileşmesine belirgin bir katkıda bulunmamaktadır

- Dönüşüm sonrası refah seviyenizin arttığını düşünüyor musunuz?
- Mülk sahibi olanlar için yeni mülkler eskiye göre daha kullanışlı mı?
- Mahallenizde yaşadığınız döneme kıyasla yeni yerleşim bölgenizde nasıl hissediyorsunuz? Düzelen veya daha kötü olduğunu düşündüğünüz durumlar nelerdir?

- Sulukule’de/Tarlabası’nda yaşanan sürecin ve yeni halinin yakın çevreye etki ettiğini/edeceğini düşünüyor musunuz? Olumlu veya olumsuz etkileri neler olabilir?

Katılımcılarla yapılan görüşmelerde hem genel anlamda projeye ilişkin sorular sorulmuş hem de proje öncesine, sürecin işleyişine ve sonrasına dair fikirleri öğrenilmeye çalışılmıştır. Kişilerin yeterli düzeyde bilgilendirilip bilgilendirilmediği, kişilerin kanundan kaynaklanan haklarını kullanıp kullanamadıkları, özellikle acele kamulaştırma kararlarının ve kamulaştırma süreçlerinin projelerin gelişimini, kişilerin kararlarını ve hayatlarını ne şekilde etkilediği konuları üzerine yoğunlaşmıştır.

Mülakatlarda, Sulukule’deki projenin tamamlanmış olması sebebiyle kişilerin sürece ait bilgileri daha net ve tecrübe etmiş şekilde ilettikleri görülmüştür. Tarlabası’nda ise projenin ne zaman biteceğinin bilinmemesi ve hukuksal süreçlerin karmaşık bir hal almış olması gibi sebeplerle kişilerin görüşmeler sırasında **yalnızken farklı, grup halindeyken farklı** yorumlar getirdikleri görülmektedir. Bu durum bazı kişilerin projeden mülk sahibi olabilmeleri nedeniyle çevrede mülk sahibi olamayıp mağdur olan kişilerin yanında daha çekimser kalmalarının, bu kişilerle karşı karşıya kalmak istememeleri şeklinde yorumlanmıştır.

Burada sürecin işleyişi ile ilgili en önemli husus; Belediyeler ’in iki bölgede de acele kamulaştırma yetkisini sürekli masada tutması ancak kullanmamalarıdır. Projelerde süreç acele kamulaştırma yöntemi ile değil kamulaştırma yöntemi ile ilerlemiştir. Belediyeler proje öncesinde sürecin daha çabuk ilerlemesinde gerekli olabileceğini düşünerek acele kamulaştırma kararı almışlar ancak daha sonra yöneltelen eleştirilerin de etkisiyle süreç kamulaştırma usulüne göre ilerlemiştir.

Sulukule’de ikamet eden kişilerin bir kısmı süreç içerisinde Taşoluk’a gitmiş olsa da sonrasında geri dönmüş ve kiracı ya da mülk sahibi olması fark etmeksizin yine Karagömrük çevresine yerleşmişlerdir. Tarlabası’ndaki sakinlerin ise özellikle Kurtuluş (Hacıahmet) ve Kasımpaşa bölgelerine yerleştiği öğrenilmiştir. Bu durumda toplu halde bir yer değiştirme söz konusu olduğundan soylulaştırma kavramı da kendini doğrular görünmektedir ancak konumuz dâhilinde olmadığından detaylıca incelenmemektedir.

5.2.SULUKULE GÖRÜŞMELERİ

- Sulukule’de yapılan görüşmelerde kişilere ilk olarak ‘Belediye proje öncesinde bölgedeki mülk sahipleri ve kiracılara nasıl bir bilgilendirme yaptı? Acele kamulaştırma kararı ile ilgili bilgi verildi mi?’ sorusu sorulduğunda tamamından aynı yanıt alınmıştır.

•Görüşülen kişilerin ifade ettiği üzere, Belediye kişilere burada bir dönüşüm olacağından bahsetmiştir ancak uzlaşmama halinde kamulaştırma ihtimali olduğu ilk görüşmede masada yerini almıştır ve bölge sakinlerinin beyanlarıyla paralel olarak muhtarın da belirttiği görüş bunun bir tehdit olarak yöneltildiğidir. Uzlaşılmaması halinde mülklerin bedellerinin hesaplara yatırılacağı ve paraların da taksitle alınacağı gibi bilgilendirmeler yapılması sonucunda hemen herkes kamulaştırma baskısını en başından hissettiğini ve kararlarını buna göre aldığını belirtmiştir. Bu kişiler projeye tamamen karşı olmamakla birlikte Belediye’nin tekliflerinin çoğu kişiyi tatmin etmediğini ancak diğer ihtimalin de acele kamulaştırma olmasının kendilerine çok fazla şans tanımadığını belirtmişlerdir. Ayrıca, Belediye çevresinden olduğuna inandıkları mülk alım satımlarında araya giren çok fazla kişi olduğu, bu kişilerin mahalle sakinlerini manipüle ettikleri, çok fazla bilgi kirliliği oluşması ile panik havasının hâkim olduğu ve kişilerin yanlış kararlar vermelerine sebep olduğu belirtilmiştir.

Sulukule Roman Kültürünü Geliştirme ve Dayanışma Derneği Başkanı Şükrü Pündük ise Fatih Belediyesi’nin proje öncesinde yeterli bilgilendirme yapmadığını, kendilerinin dönüşümü görsel ve yazılı basından öğrendiğini vurgulamıştır. Pündük’ün tezin ilk bölümünde de yer alan, Belediye’nin 2005 yılında yürütmüş olduğu tespit ve anket çalışmalarını kastettiği tahmin edilmektedir. Zira Belediye’nin sakinleri bilgilendirme çalışmaları 2006 yılının Mayıs, Haziran aylarını bulmuştur. Eğer yenilemeye bu anket çalışması sonucunda karar verildiyse anket soruları ve sakinlerin verdiği cevapların doğru analiz edilmiş olması gerekmektedir. Pündük, kişileri yerinden etmeden mekânı yenileme amacındaki sosyal bir dönüşümde amaç insanların daha iyi mülklerde daha iyi koşullarda yaşamasıyken, Belediye ile yapılan görüşmelerde kendilerine “Dikili ağaçlarınızın parası dahi ödenecek” şeklinde ikna

abalarının ve Belediyenin neden dolayı herkese parasını ödeme amacı taşıdığıının anlaşılamadığını dile getirmektedir.

45 yıldır Sulukule’de ikamet ettiğini belirten diğeri bir mülk sahibi İ.G ise, bu görüşmelerde kendilerine projenin sosyal bir proje olduğunun anlatıldığını ve kendilerinin hiçbir şekilde mağdur edilmeyeceklerine dair söz verildiğini belirtmektedir. G. de görüşülen diğeri mülk sahipleri gibi uzlaşmama halinde acele kamulaştırma kararının görüşmelerin en başında bildirildiğini ve bu anlamda bir baskıyı hep hissettiklerini söylemektedir.

Görüşülen kişiler, eğitim seviyelerinin ve süreçle ilgili bilgi seviyelerinin düşük olmasının ve yasal haklarının bilincinde olmamalarının dönüşüm bölgesinin seçiminde etkili olduğunu, bu durumun belediyenin işini kolaylaştırdığını ve kişilerin haklarını savunmada dezavantaj oluşturduğunu belirtmektedirler. Buradaki kişilerle yapılan görüşmelerde kamulaştırma ve acele kamulaştırma kavramlarının anlamları sorulduğunda net cevaplar alınamamış olup, bu kavramın süreçle birlikte ğrenildiğı düşünülmektedir.

oğunluğu hala eski Sultan Mahallesi şimdiki Karagmrk mahallesinde yaşıyan kişiler kentsel dönüşüm kararı alınması sonrasında korktuklarını, “Evlerinizi bize satarsınız, yoksa kamulaştırırız.” şeklinde söylemlerle karşı karşıya kaldıklarını ve acele kamulaştırma kararının gasp anlayışıyla yapıldığını söylemektedirler.

Bu görüşmelerden Belediye’nin mahallelinin dönüşüm projesine katılımını sağlamak için gerekli adımları atmadığı sonucu çıkarılmıştır. Zira Belediye proje kabul edilmeden önce, buradaki kişilerin, kültürlerine, ödeme düzeylerine, en önemlisi de konut tercihlerine istinaden bir araştırma yapmamış, proje bu doğrultuda hazırlanmamıştır. Yalnızca Belediye Başkanı Demir evlerin klasik Osmanlı-Türk mimarisiyle yapılacağı şeklinde açıklama yapmış, hatta daha sonra gelen eleştirilerle bunu sadece benzetme amaçlı söylediklerini belirtmişlerdir. Ancak proje sonunda ortaya çıkan tablonun da eski Sulukule’nin mekânsal örüntüsüyle uyumlu olmadığı açıktır. Belediye’nin katılımı sağlamadığı gibi acele kamulaştırma kararını sürekli sunarak ve hatırlatarak kişileri hızlıca proje dışına çıkarmaya ve kararlarını etkilemeye çalıştığı görülmektedir. Oysa görüşmelerden anlaşıldığı üzere projenin başında tüm bölge sakinleri projenin gerçekleştirilecek olmasını, Belediye’nin de sosyal bir proje olacak telkinleriyle, evlerinin yenileneceğı, bölgedeki suç oranının

düşeceği, bölgeye ait kötü ünün de sona ereceği beklentisiyle mutlulukla karşılamıştır. Daha sonra gelen bilgilendirmeler sakinlerde paniğe sebep olmuş ve mahallede kurulan derneklerin uzlaşma çalışmaları da sonuçsuz kalmıştır.

- “Acele kamulaştırma kararı alınmasaydı farklı karar verir miydiniz?” sorusuna görüşülen kişilerin hemen hemen hepsi evet yanıtını vermiştir.

•Bu durum değerlendirildiğinde kişilerin çok fazla seçeneği olmadığı açıktır. Belediye ile uzlaşan kişiler ödemede yaşadıkları zorluklar nedeniyle projenin hiç gerçekleştirilmemiş olmasını dilediklerini belirtmişlerdir. Bilgi kirliliğinin başlamasıyla Belediye ile uzlaşmayan ve özellikle proje başında mülklerini satan kişilerse paralarını ya alamayacakları ya çok düşük olarak alacakları korkusuyla mülklerini sattıklarını bu baskı olmasaydı satmak yerine uzlaşma ve Belediyeyi ikna çabalarının devam edeceğini belirtmişlerdir.

Mülkünü satanlar ve uzlaşanlar bu karar olmasaydı daha uygun şartlarla Belediye ile anlaşıp mülk sahibi olabilir miydi net olarak bilmemiz mümkün değilse de, acele kamulaştırma kararının kişilerin kararlarında etkili olduğu görülmektedir. Muhtarın da belirttiği üzere bu bölgede alan kişilerin de satan kişilerin de çeşitli nedenlerle mutlu olmadığı görülmektedir. Belli bir yaşa gelmiş ve zor da olsa ev sahibi olmuş kişiler tekrar borç ödemeye başlamış, evlerin bedellerini ödeyebilmek için birkaç işte birden çalışmak zorunda kalmış ve bu nedenle yine kişilerin yaşam kalitesi düşmüştür. Belediye, sakinleri ev sahibi yaparken ödeyemeyecekleri borçların da sahibi yapmış, kişilerdeki gelecek korkusu artmıştır. Bu da projenin kişiler üzerindeki sosyal etkilerinden biri olmuştur.

- Görüşülen kişilere ‘Kanunda yer alan, mülklerini kendilerinin yapma hakkı ile ilgili bilgileri ve Belediye tarafından izin verilmiş olsaydı tercihlerinin ne doğrultuda olacağı?’ sorulduğunda birbirine yakın cevaplar alınmıştır.

•Mülk sahipleri mülklerini kendilerinin yapma hakkı olduğunu bildiklerini ancak belediyenin bütüncül bir proje gerçekleştireceği sebebiyle böyle bir seçenek sunmadığını belirtmişlerdir. Görüşülen kişilerden çoğunlukla kiracı olan diğer kısım

ise bu hakkı bilmediklerini ancak bu seçeneğin kendilerine sunulması halinde dahi bu seçeneğin maliyetli olması, projenin kendileri için yıkıcı olarak görülen sonuçlarının öngörülebilir olmaması, belediyenin yapacağı dönüşüm sonrası da haklarının devam edeceğinin düşünülmesi gibi beklentilerle yapmayı tercih etmeyeceklerini belirtmiştir. Belediye'nin süreç öncesinde proje ile ilgili kişilere yaptığı bilgilendirmede cüzi rakamlardan bahsedilmesi nedeniyle ikna olan mülk sahipleri ödemeleri istenilen tutarların sonradan artırıldığını ve projenin maliyetinin artması gibi sebeplerle ödeyemeyecekleri rakamlara ulaştığını belirtmişlerdir. Belediye bölgenin ekonomik ve sosyal yapısı nedeniyle TOKİ ile anlaşıldığını söylerken, TOKİ'nin burada bir müteahhit gibi kar anlayışıyla dönüşüm gerçekleştirmesi kişilerin mağdur olmasına sebep olmuştur. Bu nedenle sakinler sürecin en başında bu durumu biliyor olmaları halinde belediyenin dönüşüm projesi ile bu borçların altına girmek yerine, evleri için bir müteahhitle anlaşmayı ya da yıkılarak yapılması yerine cüzi rakamlarla yenilenerek, yenileme bedellerinin de kendilerinden aynı koşullarla tahsil edilmesini tercih edeceklerini belirtmişlerdir. Belediyenin de sonuç itibarıyla kendilerine en başta belirtildiği üzere yenileme değil yıkım yaptığı, yeni yapıların da eski yapılarla ilgisi olmadığı dolayısıyla da bu dönüşümün belediye eliyle yürütülmüş olmasının, mülk sahiplerinin kendilerinin gerçekleştirmiş olmasından bir farkı olmamıştır. Hatta bu yöntem ile alanda rant ortaya çıkmış, baştan itibaren yürütülen manipülasyon çalışmalarının bunda etkisi olmuştur. Oysa Tekeli'nin de dediği gibi belediyeler girişimci, yönlendirici ve en önemlisi üretici nitelik kazanmalıdır. Bu nitelikte bir belediye su, elektrik gibi geleneksel görevlerinin yanı sıra kentin gelişmesinden doğan arsa değer artışını topluma geri dönüşünü sağlamak ve bir şekilde oluşan tekerci, sermaye temelli rantların da yok olması için üretim sağlamalıdır. Kent hizmetlerinin herkese eşit dağılımıyla görevli belediye, ayrıcalıklı alanların doğmasını engellemelidir (Tekeli, 2015: 243). Bu proje ise Fatih Belediyesi'nin belirtilenin tersine, ayrıcalıklı alanların doğuşunu hem teşvik etmesi, hem de oluşan rantı geri kazandırması açısından gerçekleştirdiği bir proje olarak karşımızda durmaktadır.

- Kişilere “Acele kamulaştırmanın bu projede zaman açısından hızlandırıcı etkisi olup olmadığı?” sorulduğunda, kentsel dönüşümde acele kamulaştırma

kararı alınmasının özellikle yıkım sürecini çabuklaştırdığı yönünde dönüşler alınmıştır.

•Görüşülen kişiler hızlandırıcı etkiyi bazı sebeplere dayandırmaktadır. Verilen cevaplara göre sebepler şu şekildedir; kişilerde bilinçli olarak panik hali yaratılması, belediye çevresinden olduğu iddia edilen kişilerin mülk sahiplerini sürekli olarak ‘eviniz çok ucuza kamulaştırılacak’ şeklinde bilgilendirmesi ve uzlaşmayan kişilerin sürece çok fazla engel olmadan kamulaştırma mekanizmasıyla süreci engellememesi olduğu belirtilmiştir.

Ancak daha sonra meslek odalarının da desteğiyle mülk sahiplerinin yasal olarak hak arama mücadeleleri nedeniyle acele kamulaştırma kararına açılan davalar sürecin uzamasına sebep olmuş, kişiler hem başta, hem de yanlış yöntemlerle sürecin daha da uzaması nedeniyle tekrar mağdur olmuşlardır.

Sulukule’de ve Karagümrük’te yaşayan kişilerin çoğunluğu, dönüşümün sonuçlarından memnun görünmemektedir. Bu durumun altında sosyal ve ekonomik çeşitli sebepler yatmaktadır. Bunun sebeplerinden bazıları şu şekildedir,

1-Dönüşüm sürecinde evini satmayan ve buradan mülk edinen kişilerin bir kısmı, bölgede artık eski çevrenin bulunmaması nedeniyle memnun olmadıklarını belirtmişlerdir. Ayrıca evler için ödenen taksitler hali hazırda ödeme güçlerini aşmaktayken bir de yeni mülklerin aidatlarının diğer sitelere oranla yüksek olması ve ödeme imkânlarının olmaması nedeniyle, kişiler daha düşük kiradaki mülklere taşındıklarını belirtmişlerdir. Taksitler ve aidatlar yüksek olduğundan dolayı, yeni projedeki evlerin daha kalabalık aileler tarafından tercih edilmesi nedeniyle ev sahipleri mülklerini çok iyi tanımadıkları kişilere kiralamışlardır.

Mülkünü satan kişiler de aynı şekilde Karagümrük Mahallesinde yer alan çevre bölgelere yerleşmişlerdir. Ancak dönüşüm sonrasında sadece dönüşen bölgenin değil çevre bölgelerdeki konut kiralalarının da ciddi oranda artması sebebiyle sorunlarının çözülmediği belirtilmiştir. Sulukule bölgesinde görüşülen bir emlakçıdan proje öncesinde kiralaların 50 TL- 200 TL arasında değiştiği öğrenilirken, proje sonrasında 800 TL - 2.000 TL’ye yükseldiği bilgisi edinilmiştir. Mülk fiyatlarında yaşanan % 3.000 artış kiralara da yansımış görünmektedir. Yine eski

Sulukule’de oturan kiracılardan öğrenildiği üzere kişiler proje öncesinde burada 50-60 TL gibi kiralar öderken şimdi Sulukule çevresinde 1.100 TL kira ödediği öğrenilmiştir.

Belediye ile uzlaşarak bu bölgeden mülk sahibi olan ve bu mülklerde yaşamaya devam eden kişilerse başta anlaşılandan farklı tutarlarda ve ödeyebileceklerinden fazla bedellerle borçlandırılmıştır. Başta metrekare fiyatı yaklaşık 1500 TL olarak belirlenmişken daha sonra yaklaşık 2.500 TL’ye çıkarılmıştır. Örneğin mülk sahibi G. başta mülkünün üzerine 50.000 TL gibi bir bedel ödeyeceğini beklerken, 125.000 TL olarak çıkarılmış 15 yıla bölünen bu tutar TEFE-TÜFE oranına göre değerlendirme gibi sebeplerle belirli bir oranda artırılmış ve çoğu kişi ancak borçlarının faizini ödeyebilmiş, anaparadan ise eksilme olmamıştır. Yine G.’nin sunduğu belgelere de istinaden (EK:5) evlerinin sayılan bedellerinin 93.438 TL olarak belirtildiği(sonradan 93.000 TL’ye yuvarlanmıştır), 125 m2 için söz verildiği, toplam bedelin ise 173.000 TL olarak belirtildiği, fakat daha sonra hem metrekarelerin değiştirilerek, kurayla belirlenmesine karar verildiği hem de özellikle yıkım sırasında ortaya çıkan tarihi kazılar nedeniyle projenin maliyetinde artış olması gibi sebeplerle ödenecek tutarların da arttırıldığı belirtilmiştir.

Sosyal sorunlara geçmeden önce kişilerin buradaki temel sıkıntılarının maddi yetersizliklerden kaynaklandığı görülmüştür. Projeler kişilere yaşanabilir bir çevre ve sağlıklı konutlar vaat ederken, yaşama hakkını tehdit eder hale gelmiştir. Mahalle sakinleri daha önce de sağlıklı yaşamaya elverişli konutlarda yaşamadığının farkında olsa da öncelikle minimum giderle maksimum gelir elde etmeye çalışarak, bu mahallede koşullar ne olursa olsun yaşam standardını devam ettirme peşinde olmuştur. Oysa ki dönüşüm projesi kendilerine böyle bir imkan sunan bu durumu yok etmiştir. Kişilerin hem giderleri artmış, hem gelirleri azalmıştır. Üstelik kendilerine bu sınırlı koşulları dahi sunabilecek başka bir alternatifleri de yoktur. Dolayısıyla görüşülen kişiler burada gerçekleştirilen dönüşümden memnun olmadığını belirtmişlerdir.

2-Yapılan yeni evlere kalabalık aileler halinde Suriyeli vatandaşların yerleştiği, evlerin yapısı ve kiraların yüksek olması nedeniyle bu kişilerce tercih edilerek 3-4 aile bir evde kaldıkları öğrenilmiştir. Semtte yaşayan insanlar Suriyeliler

ile anlaşamadıklarını, uzun zamandır bu bölgede oluşan ortak kültür ve ortak yaşamın yok olması nedeniyle eski bağlılıklarını hissedemediklerini belirtmişlerdir.

Görüşülen kişilere mahalle ortamından memnuniyetleri ve komşuluk ilişkileri, proje öncesi ve sonrası kıyaslanarak sorulmuştur. Farklı kültürlere mensup kişiler, mahalleden ve komşuluktan mutlu olduklarını, Belediye yetkililerinin bahsettiği sıkıntıların ya da söylenildiği kadar hırsızlık vb. gibi olayların yaşanmadığını belirtmişlerdir. Özellikle mahallenin muhafazakâr sakinlerine Romanlarla ilgili düşünceleri sorulduğunda; aralarında bir sorun yaşanmadığını, gürültü olması halinde ‘az öteye gidin’ diyerek karşılıklı huzursuzluk çıkarmadıkları belirtilmiş olup, şu an ki durumdan çok daha mutlu oldukları cevabı alınmıştır.

Görüşmelerden mahallenin şuan ki sosyal yapısında yer alan Suriyelilerle yaşam tarzlarının uymadığını belirten sakinlerin bu yeni sakinlerden rahatsızlık duyduğu anlaşılmaktadır. Özellikle bir dönem kalan ve daha sonra yasaklanan Suriyeli bekarlardan çok çektiklerini, hala uyurucu, fuhuş gibi yasadışı unsurların devam ettiğini ve eski huzurlarının kalmadığını belirtmişlerdir. Muhtarla yapılan görüşmede Suriyeliler’in genelde sabaha kadar gürültü yaptığını hususu teyit edilmiştir. Mahallenin eski haliyle farklı kültürlerden de olsalar mutlu oldukları görölmektedir.

Burada dikkat edilmesi gereken nokta, dönüşen alanlara grup halinde başka bir kesimin yerleşmesiyle yoksulluğun bir elden bir diğerine teslim edilmiş olmasıdır. Yıllardır gecekondularda zor şartlarda yaşamış olan kişilerin az da olsa bir kısmı dönüşüm öncesinde burada para dahi etmeyen mülklerini dönüşüm projesi sonrasında hiç tahmin etmeyecekleri bedellerle satabilmişlerdir. Işık ve Pınarcıoğlu bu durumu ‘nöbetleşe yoksulluk’ kavramı ile açıklamaktadır. Buna göre kent yoksulları yerelde çeşitli ilişkileri kullanarak yaşama stratejileri oluşturmakta, bunu da kendinden sonra gelenlerin sırtından yürüterek, yoksulluğu bir şekilde onlara devretmektedir. Bu ilişkileri yürütenler yoksulluklarını devredebilecekleri bir kesim bulunduğunda yoksulluktan kurtularak hatta zenginleşerek bu bölgeden ayrışmaktadır. Yoksulluğu devralanlar da daha düşük olmakla beraber belli bir hayat standardına erişip de kendi yoksulluklarını devredebilecekleri bir fırsatla kurtulma beklentisinde olurlar (Işık ve Pınarcıoğlu, 2018: 49). Kentsel dönüşüm projeleri sonrası bu bölgelerde gerçekteşen bu durum Işık ve Pınarcıoğlu’nun anlattığını şekliyle dinamik,

seçenekleri reddeden, yeni seçenekler yaratma uğraşına giren ve yoksulluklarından kurtulma çabaları olan bu yoksul grubundaki gibi bir amaç sonucunda gelişen bir durum olmayıp devlet eliyle gerçekleştirilen bir yerinden etme sonucunda oluşmuş olsa da, bu alanlarda da bir şekilde yoksulluk el değiştirmiş olmaktadır.

Yoksul göçmenler iyi bir hayat kurma amacıyla gelip yerleştikleri bu alanlarda formel yaşamın içine girmekte zorlanmakta hem çalışıp hem işsizlik yardımlarından yararlanma gibi enformel stratejiler geliştirmektedir (Işık ve Pınarcıoğlu, 2016: 75) Yerinden olan Sulukuleliler'in yerine gelen Suriyeliler de bir süre sonra yoksulluklarını devrederek daha iyi alanlara kaymak için yollar arayacaklardır.

3-Mahallede yer alan eğlence evleri 90'lı yıllarda kapatılmış olsa da burada hala devam eden bir eğlence kültürü ve kazanç kaynağının olduğu öğrenilmiştir. Bölge daha önce müzik, dans ve eğlence aktiviteleri ile bilinirken, proje sonrasında burada bu faaliyetlerin hiçbirinin uygulanabilirliği kalmamıştır. Müziğin yanı sıra at arabacılığı, seyyar satıcılık gibi farklı iş kollarında çalışan kişiler artık bölgedeki eğlence sektörünün bitmesiyle bu meslekleri de yapamadıklarını belirtmişlerdir. Proje sırasında özellikle Roman Kültürünü Geliştirme ve Dayanışma Derneği bölgenin tanınması, eğlence evleri kültürünün yeniden kazanılması ve bölgenin bu yapısının devam etmesi için çaba sarf etmiş fakat sonuç alamamıştır. Dönüşüm yalnız mekanda değil bu bölgedeki kültürde ve kişilerin hafızasında gerçekleştirilmiştir. Osmanlı'dan itibaren bu bölgede gelişmiş olan kültürün bugün gidildiğinde yerini sıradan yaşama bıraktığı görülmektedir.

Romanlar dönüşüm projesi vasıtasıyla Sulukule'nin medyada sıklıkla yer almasını seslerini duyurmak için bir yöntem olarak kullanmaya çalışmıştır. Özellikle Sulukule Roman Kültürünü Koruma ve Dayanışma Derneği Başkanı şükrü Pündük bu konuda gerek medya, gerek Avrupa Parlamentosu gibi çeşitli kurumlarla görüşmüş, hem kamuoyunun desteğini almak, hem de kültürlerini ve kendilerini tanıtmak ve bölgeyi yeniden canlandırmak amacıyla uğraşmış ancak başarılı olunamamıştır. nce mekânın sonra bölgenin sosyal yapısının değişmesiyle mahallenin dokusu tamamen değişmiş, eski geleneklerin ve işkollarının sürdürülmesi mümkün olamamıştır. Özellikle kadınlar dönüşümden önce burada eşleriyle birlikte

eğlence sektöründe çalışabilirken burada bu sektörün bitişi kadınların da işsiz kalmalarına ya da onları daha zor koşullarda iş aramaya itmiştir. Genç kadınlar ise bölgede dönüşüm öncesinde çevredeki mağazalarda tezgahtar olarak çalışırken, Suriyelilerin de nüfusunun hayli artmış olmasıyla, mağazaların Arap müşterilerle daha rahat iletişim kurulabilmesi amacıyla daha düşük ücretlerle çalışan Suriyeli kadınları çalıştırmayı tercih ettiğinden işsiz kalmış, bu durum da bir başka olumsuzluk oluşturmuştur.

4-Görüşülen kişiler tarafından bölgede fuhuş, kaçakçılık ve uyuşturucu satıcılığı gibi yasadışı suç oranının arttığı iddia edilmiştir. Görüşmelerde, proje sonrasında uyuşturucu satışının son zamanlarda ise bonzai (bir çeşit uyuşturucu) satışının ciddi şekilde arttığı, semtin eskiye kıyasla daha da tehlikeli bir hal aldığı iddia edilmiştir. Semt sakinleri kendi deyimleriyle “eskiden yalnızca bir grup zararlıydı, onlardan uzak duruyorduk sorun olmuyordu, şimdi her telden insan var, korkuyoruz.” diyerek, farklı kültürlerden insanların gelmesi ile birlikte bölgedeki tehlikenin artarak devam ettiğini belirtmişlerdir. Görüşülen kişilerin tamamı Karagümrük’te artan uyuşturucu (bonzai) sorunundan şikâyet etmiş, burada tanımadıkları kişilerin tamamen bu işi yaygınlaştırdıklarını ve engel olunamadığını belirtmiştir. Muhtarla yapılan görüşmede yıllardır karakol olmayan mahallede günümüzde muhtarlık binasının yıkılarak alanın yeni yapılacak karakola tahsis edildiği öğrenilmiş, daha sonra bu konuyla ilgili görüşleri sorulduğunda semt sakinleri bu haberi sevinçle karşıladıklarını, yıllardır talep ettikleri karakolun kurulmasında geç kalındığını belirtmişlerdir.

Bu anlamda bölgede eskiden de güvenlik sorunu olduğu anlaşılmakta ancak proje sonrasında bölgeye geleceği söylenen huzur yerine sorunların ve sıkıntıların arttığı, projenin bu anlamda kişileri tatmin etmediği yorumu yapılabilmektedir. Kişilerin mekânın dönüşümü ve projenin tamamlanmasından sonra kendi hallerine bırakılmış olmaktan ve buradaki uyuşturucu sorunun çözümü için devletin harekete geçmiyor olmasından hoşnutsuz olduğu görülmektedir.

5-Burada görüşülen kişilerin bazılarına göre kiracılar, bazılarına göre ise mülk sahipleri zor duruma düşmüştür. Sulukule’li kiracılara Taşoluk’tan ev sahibi

olma hakkı, Taşoluk bölgesinde ev sahibi olan ve Sulukule’li olmayan kişilerin şartlarından daha iyi şartla tanınmıştır. Peşinat vermeme ve 10 yıl yerine 15 yılda ödeme hakkı Belediye’nin bu projeye ve burada yaşayan kiracılara özel olarak tanıdığı bir hak olmasına rağmen bu konuda da sakinler sıkıntı yaşamış ve maalesef burada da barınamamıştır.

Kişilerin çoğu daha projenin başında Taşoluk’u gidip görerek burada yaşayamayacağını düşünerek taşınmak istememiş, bir kısmı ise bir süreliğine yerleşmiş ancak geri dönmüştür, giden kişilerden Taşoluk’ta en uzun süre kalan kişinin 6 ay kaldığı öğrenilmiştir. Bu kişilerin burada mutlu olamama sebeplerinin başında maddi nedenler gelmektedir. Öncelikle buradaki dairelerin aidatları 300-350 TL’dir. Bu kişilerin daha önce Sulukule’de ikamet ederken ödediği kira bedelleri bile bu tutarları bulmamaktadır. Hem bu evlerin bedellerini, hem de aidatları ödemekte çok zorlanmışlardır.

Ayrıca Taşoluk’a yerleşen kiracılar eski Sulukule çevresinde müzik, ayakkabıcılık ve konfeksiyon gibi alanlarda çalışan kişilerdir. Belediye tarafından Taşoluk’tan bu bölgeye sabah ve akşam olmak üzere iki toplu taşıma seferi verilmiştir. Vardiyalı çalışan ya da gece çalışan kişilere bu saatlerin uymadığı öğrenilmiştir. Sabah saat 10:00’da iş başı yapan bir ayakkabıcının sabah 05.00’deki otobüse binmesi ve yaklaşık 3 saat öncesinden buraya gelmesi gerekmektedir. Aynı şekilde müzisyenlerin işine akşamüstü gelmesi ve mecburen sabaha karşı evine dönmesi gerekmektedir. Bu nedenlerle iş değiştirmek zorunda kalan, eskiye göre gelir kaybına uğrayan ve eviyle işi arasındaki mesafe nedeniyle yaşam kalitesi düşen insan sayısının çok fazla olduğu öğrenilmiştir.

Özellikle projenin ilk dönemlerinde Taşoluk’ta yakında hastane ya da diğer yaşam merkezlerinin olmayışı yıllardır kent merkezinde tüm olanaklara yakın yaşamış bu kişileri korkutmuştur. Ayrıca henüz daha Taşoluk’a yerleşmelerinden önce internet ve televizyonda burada yaşayan kişilerin kendileri ile ilgili yapmış oldukları olumsuz yorumları öğrendikten sonra Taşoluk onlar için gurbetten farksız hale gelmiştir. Yine buna rağmen gidenlerden bir kısmı buradaki insanların kendilerine karşı sahip olduğu bakış açısı nedeniyle anlaşılamamış, hatta bu bakış açısı nedeniyle bazı olayların gerçekleştiğini belirterek (çingenelerin rahat bir hayat tarzına sahip olduğunun düşünülmesi, fuhuş yaptıkları ima ediliyor) işleri nedeniyle

evlerinden ayrılmaları gerektiğinde akıllarının eşlerinde kaldığını belirtmişlerdir. Özellikle Roman kiracılar taşınmak yerine Taşoluk'a gitme hakkını çok cüzi rakamlara satmıştır. Belediye tarafından devretme hakkı verilmeden önce kişiler gayri resmi olarak bu hakları yaklaşık 10.000 TL'ye varan tutarlarla devretmiş, Belediye'nin devretme hakkı tanınmasından sonra ise bu bedeller 30.000 TL'yi bulmuştur. Görüşülen ve hala Karagömrük mahallesinde tostçuluk yapan eski kiracılardan biri Taşoluk'tan ev alma hakkını 24.000 TL, yine bu bölgede köftecilik mesleğini sürdüren bir diğer kişi 30,000 TL'ye satmıştır. Alan kişiler bu bedeller dışında Belediye'nin buradaki kişilere özel tanıdığı hakla evin kredisini 800 TL bedelle 15 sene ödeyecektir. Şunu da belirtmek gerekir ki daha önce belirtilen simsar denilen aracılar burada da devreye girmiş resmi olarak devir hakkı verilmeden önce alım satımda farklı fiyatlarla aracılık ederek kar elde etmişlerdir.

Taşoluk kiracılar için maddi manevi yıkım haline gelmiş, üzerlerindeki baskıyı artırmıştır. Ancak devletin hatta TOKİ'nin durumu bu açıdan göremediği açıktır. 2010 tarihinde Hollanda Mimarlık Enstitüsü NAI'nin Arkitera ile beraber düzenlediği "Tartışma Turları" etkinliğinde Bir TOKİ yetkilisi kendisine yöneltilen "TOKİ'nin konut yaparken amacı sadece mekânsal dönüşüm sağlamak mı? Bildiğim kadarıyla konutları satıyorsunuz. Ayrıca burada yaşayanların komşuluk ilişkilerini yürütmeleri kendi az katlı yapılarında daha mümkün." şeklindeki soru ve eleştirileri üzerine, dönüşüm alanlarında verdikleri konutların maliyetinin, oradaki kira bedelinden düşük olduğunu, konutların yerelden gelen talep üzerine uygulandığını belirtmiştir (Koyuncu, 2010).

Oysa Sulukule'de yaşayan insanların düşük denilen bu bedelleri ödeyebilecek dahi gelirleri yoktur. Bunun farkında olan devletin projenin başında bu konuyu düşünmüş ve çözüm üretmiş olması gerekirdi. Zira Sulukule sakinlerinin gelir yapısına bakıldığında bu öngörülebilir bir sonuç olmuştur. Devlet işin hem sosyal hem maddi yönünü ihmal etmiş, bu bölgede çalışan kişilerin nasıl geçimini sürdüreceğini hesaba katmamıştır.

Belirtilen sektörlerde çalışan kişilerin şehir merkezinden uzakta aynı veya benzer sektörlerde çalışması mümkün değildir. Aynı zamanda yıllardır sahip oldukları kültürle hemen alternatif iş kollarında meslek edinmeleri ve iş bulmaları da

mümkün değildir. Bu kişilerin maalesef bu bölgede çalışmaya devam etmekten başka şansı bulunmamaktadır.

6-Bir kısım mülk sahibi çok cüzi rakamlara evlerinden olurken bazı mülk sahipleri ise yüksek kazançlar elde etmiştir. Proje sonrası bir anda evleri 300.000 TL ve üzeri bedellere çıkan çoğu kişi henüz projenin başında mülklerini satmıştır. Karagömrük Muhtarı İsmail Altıntoprak ile yapılan görüşmede dönüşüm öncesi 11.000 TL bedeli olan ve uzun süre satılamayan mülkü satın alan kişinin mülkünü dönüşüm sonrasında 2.000.000 TL'ye sattığı öğrenilmiştir. Bazı mülklerin değerinde %18.000 gibi bir artış meydana geldiği görülmektedir. Bu nedenle evini doğru zamanda elinden çıkartan kişilerin, projenin en çok mutlu ettiği kişiler olduğu söylenebilmektedir. Ancak bu şekilde meydana gelen rant belli kişilerde toplanmış ve adaletli bir paylaşım olmamıştır.

Bu durum görüşülen kişilerden birçoğunun en fazla yakındığı konulardan bir tanesidir. Durumun gelişmesinde kamulaştırma korkusunun ve Belediye'nin bunu bir koz olarak kullandığının düşünülmesi hâkimdir. Mülk sahiplerinin bir kısmı haklarının yenmesine, bir kısmı ise bölgeden apar topar ayrılmasına sebep olması nedeniyle bu durumun hak kavramının yapısına da aykırı olduğunu düşünmektedir.

7-Görüşülen kişilerden kira yardımlarının vaktinde ve yeterli düzeyde yapılmadığı öğrenilmiştir. Mülk sahibi G.'nin paylaştığı banka dekontlarına istinaden, her ayın 1'inde yapılması gereken ödemelerde kimi zaman 2 haftaya varan gecikmeler yaşandığı ve kişilerin mağdur duruma düştüğü belirtilmiştir. Kira yardımları 400 TL olarak belirlenmiştir ancak bu bölgede 400 TL'ye ancak 1 odalı evler bulunabilmiştir. Emekli mülk sahibi G. ve ailesi daha önce 3+1 evde yaşarken, kira yardımı yapılan tutar nedeniyle ancak 1+1 büyüklüğünde eve taşınabilmiştir. 1+1 evde 4 kişi yaşayan aile, 500 TL kirası olan bu evin kalan kısmını da kendisi ödemek durumunda kalmıştır. Ödedikleri ev bedelleri sürekli artmasına rağmen, kira yardımlarında hiç artış olmamıştır. Yaklaşık 5 yıl kira yardımı alan G.'ye oğluyla birlikte 3 evi olmasına ve 1200 TL ödenmesi gerekmesine rağmen, daima kendi 2 evi için 400 TL, oğlunun olan diğer ev için de 400 TL ödenmiştir. G. ve oğlunun 3 ev için 1200 TL alması gerekirken, 800 TL alabilmişler, ayrıca diğer kiralar nasıl

artıyorsa bu bölgede de kiraların 5 yıl boyunca artacağı açıkken, yıllarca aynı miktarda kira yardımı alabilmişlerdir. Yine mülk sahibi C. verilen kira bedellerinin neredeyse yeni konutlar için istenen aidatlarla aynı tutarda olduğunu, çevre bölgede de proje ve talep artışı nedeniyle gerçekleşen kira artışlarıyla bu yardımların kendilerine yetmediğini ve zor duruma düştüklerini belirtmiştir. Kira yardımı kişilerin kanuni hakkıyken, bu haktan mahrum kalmışlardır. Bütün bu konular bir araya geldiğinde kişilerin üzerinde psikolojik etkileri olduğu söylenebilir.

8-Görüşülen kişiler yeni evlerin kullanışlı olmadıklarını belirtmişlerdir. Sulukule semti sakinleri en çok evlerin bitişik nizam olmasından ve balkonsuz evlerden şikâyetçidir. Görüşmelerde Belediye'nin aslına uygun yenileme olacak sözü nedeniyle müstakil evleri olacağını düşünmüşlerdir. Çamaşır asma konusunda sıkıntılar yaşamaları nedeniyle çevre ile de sorunlar olmuştur. Projenin başında birçok elektrik, su gibi tesisat sıkıntıları oluşmuştur. Özellikle duvarların dayanıksız olduğu, çakılan çiviler sonucunda sıvaların döküldüğü belirtilmiştir. Henüz 4 senelik olan binaların yağmur yağdığında su akıttığı öğrenilmiştir (görüşmeler sırasında girilebilen evlerin tavanlarında yamalar görülmüştür). Mahalle sakinleri, verilen otopark sözünün tutulduğunu ancak otoparkın da yağmur yağdığı zaman akması ve tekin olmaması gibi sebeplerle atıl kaldığını belirtmişlerdir. Sonrasında ise evlerin çevresinde yer alan su sayaçlarının çalınması gibi sebeplerle sayaçların etrafına teller gerildiğini ve bu tellerin masrafı olarak daire başına yaklaşık 1.300 TL'nin de kendilerinden ilave olarak tahsil edildiğini belirtmişlerdir.

Mahalle muhtarı ve alandan yatırım amacıyla konut alan bir mülk sahibi ile yaptığımız görüşmede bu konunun yatırımcılarda da bir hayal kırıklığı yarattığı öğrenilmiştir.

9-Görüşülen kişilerden bir kısmı yıkımların tebliğ edilmeden, belirlenen tarihten önce başladığını belirtmişlerdir. Kişiler, kendilerinin ve eşyalarının henüz evlerinde iken yıkımın başlamasının kendilerini psikolojik yönden en olumsuz etkileyen olay olduğunu söylemiştir.

Belediye mahalle sakinlerine gönderdiği tebligatta 31 Mart'a kadar evlerini boşaltmalarını söylerken 22 Şubat 2007'de bazı evlerin yıkımına başlamıştır. Hatta

bu evlerden biri de medyada da sıkça bahsedildiği gibi mülkiyeti ve tapusu belediyede olmayan bir ev sahibine ait, yıkım alanında olmayan bir evdir. Belediye mülk sahibine haber vermeden içindeki eşyalarıyla birlikte yıkmış, daha sonra yanlışlık olduğunu belirtmiştir (Özcan, 2008).

32 senedir Sulukule’de yaşayan G.’nin o dönem 13 yaşında olan kızı bu süreci; “Gittim eve, baktım sesler geliyor sindim bir köşeye biraz sonra koşarak çıktım.” sözleriyle anlatmıştır. Bu olaydan sonra tiroid hastalığı ortaya çıkan M. Gani’nin hastalığını ailesi bu üzücü olaylara bağlamaktadır. M.G. hastalığı nedeniyle uzun süre tedavi olmuş, aile ayrıca maddi, manevi olarak zorluk yaşamıştır. Daha sonrasında babası G.’nin de beyin damarlarında tıkanıklık oluşması, hastalıkların bu süreçte meydana gelmesi nedeniyle ailenin yaşadıkları psikolojik sıkıntıları genel olarak projeye bağlamasına neden olmuştur. Ayrıca yıkımlar sırasında evlerinin çatısında yer alan eşyalarının tamamını da kaybettikleri öğrenilmiştir.

Sulukule Derneği Başkanı Şükrü Pündük ile yapılan görüşmede de kendisine, ‘tarafıma başka bilgi verebilecek kimseyi tanıyıp tanımadığı’ sorulduğunda artık çok fazla insanla görüşmememizi, hatta açıkça kimseyi rahatsız etmememizi zira buradaki insanların kendilerini yıllardır kobay gibi hissettiğini ve hassas oldukları bu konunun sürekli açılmasının kendilerini üzdüğünü belirtmiş olması da bu projenin bölge halkı üzerinde oluşturduğu olumsuz psikolojiyi açıklar nitelikte olduğu düşünülmektedir. Projenin kişilerin beğenilmeyen o eski şartlarını dahi kaybetmiş olmaları gibi maddi kayıplara sebep olmasının yanı sıra kişilerin devlete ve otoritelere güvenini kaybetmeleri, yorucu bir dönüşüm sürecinde psikolojik olarak da sıkıntılar yaşamış olmaları gibi nedenlerle manevi olarak da zarar görmelerine neden olduğu anlaşılmaktadır.

10-Bölgeden yatırım amaçlı olarak mülk alan kişiler de başta farklı metrekaarelere anlaşıp daha sonra kura çekilerek belirlenmesi gibi sebeplerle mağdur olduklarını belirtmişlerdir. Bununla birlikte projenin yapıldığı dönemle savaş nedeniyle ülkesinden kaçan Suriyelilerin Türkiye’ye gelişinin zaman olarak çakışması Suriyelilerin toplu halde bu bölgeye yerleşmesine sebep olmuş, bu durumda buradaki kültür yapının kaybolmasını hızlandırdığını belirtmiştir. Evlerin

Suriyelilere kiraya verilmesinin karlı olmasına rağmen artık kimsenin tercih etmediğini, kendisinin de hiç vermediğini belirtmiştir. Bu mülkten 3 yıldır yaklaşık 2.000 TL kira elde eden M. A. Aynı dönemde başka bir yatırım yapmış olsaydı o mülkün yaklaşık 1.500 TL kira getireceğini ancak yine de yaşanan sorunlar nedeniyle buraya yatırım yapmamış olmayı tercih edeceğini belirtmiştir.

11-Fatih Belediyesi'nin sosyal açıdan destek amaçlı olarak düzenlediği kurslar olup olmadığı görüşmelerde sorulduğunda, var olduğu kişiler tarafından da teyit edilmiştir.

Avan projede Ticaret-Kültür-Eğitim adı altında ayrılmış ve arsası şahıslara ait olan bu alan bir özel okul haline getirilmiş, Okyanus Koleji olarak ticari faaliyetine başlamıştır. Proje tamamlandıktan sonra bu bölgede bilirkişinin de belirttiği üzere yeterli yeşil alan, park v.s oluşturulmadığı gibi eğitim amaçlı olarak yalnızca kurslar düzenlenmiştir. Görüşmelerde de bu kurslara olan katılımın genel olarak Roman vatandaşlar tarafından değil, semtin diğer kesimi tarafından olduğu belirtilmiştir. Bu durumun en önemli sebebinin proje sonrasında bölgede eski halktan çok fazla kişinin kalmamış olmamasıdır. Eski mahalle ortamının çevre bölgelere dağıldığı görülmektedir. Görüşülen kişiler çocuklarını semt sakinlerinin değişen yapısı nedeniyle bu bölgelere göndermek istememektedir.

Fatih Belediyesi'nin sitesinde de yer aldığı üzere, Belediyenin oluşturduğu Sulukule Sanat Akademisi isimli birimde gerek yetişkinler gerekse 7-14 yaş arasında yer alan çocuklara yönelik drama, Türk Sanat Müziği, klarnet, yazarlık, resim gibi çok çeşitli sanat dallarında kurslar devam ettiği bilgisi alınmıştır. Burada bazı kursların organize edildiği ancak bu kursların yalnızca hobi amaçlı olduğu, istihdam sağlama veya eğitim verme açısından yeterli olmadığı, maddi durumu kötü olan kişilerin bu kurslara ilgi göstermediği, bunun yerine okuryazarlığı artırıcı çocuklara ve kadınlara yönelik başka olanaklar sunabilecek, bu kurslardaki sosyal yönü de içeren bir eğitim sisteminin gerekliliğinden bahsedilmiştir.

Bölge sakinleri uzun yıllardır devletin kendileri ile ilgilenmediği için unutulduğunu ve gelişmediğini düşündükleri bu bölgeye acilen daha etkili sonuçlar alabilmek için çok yönlü kurumların kurulması gerektiğini düşünmektedirler.

Semt sakinleriyle yapılan görüşmede, bu kurslara katılımdaki azlığın bir diğer sebebi olarak, semt sakinlerinin Fatih Belediye başkanına özellikle dönüşüm projesi sonrası olumsuz bakış açısının büyük rol oynadığı da bir diğer etken olarak gösterilmiştir.

Uzun yıllardır devletin kendisi ile ilgilenmediği için unutulduğunu ve gelişemediğini düşünen bu bölge sakinlerine istihdam ve eğitim açısından daha verimli olabilecek ve etkili sonuçlar sağlayabilecek bu tip kurumların uygulamaya geçmesinin gerekliliği açıktır.

5.3.TARLABAŞI GÖRÜŞMELERİ

Tarlabaşı yenileme projesinde yer alan Çukur, Şehit Muhtar ve Bülbül Mahallelerinde gerçekleştirilen görüşmeler öncelikle yerel yöneticilerle ve emlakçılarla yürütülmüş, daha sonra bu kişilerle yapılan derinlemesine mülakatlar sonrasında edinilen eş, dost bilgilerine istinaden yine bu bölgede gerçekleştirilmiştir. Yalnızca mülk sahibi olup bu bölgede yaşamayan kişilerle ise görüşmeler farklı mekanlarda gerçekleştirilmiştir. Sonuç olarak farklı bakış açılarını yansıtabilecek farklı grupta yer alan kişilere ait görüşmeler bu bölümde incelenmiştir.

- Tarlabaşı'nda yapılan görüşmelerde de 'Belediye proje öncesinde bölgedeki mülk sahipleri ve kiracılara nasıl bir bilgilendirme yaptı? Acele kamulaştırma kararı ile ilgili bilgi verildi mi?' sorusuna Sulukule'de alınan cevaplara paralel olarak kişiler proje öncesinde proje ile ilgili bilgilendirildiklerini, ancak ilk görüşmeden itibaren acele kamulaştırma ihtimalinin hep deklare edildiğini belirtmektedir. Proje alanının sınırları içerisinde yer alan mahalle muhtarlarının da teyit ettiği bu durumdan Belediye ile uzlaşan kişilerin dahi tamamen gönüllü olarak anlaşmadığı çıkarılmaktadır.

- Görüşülen kişiler, acele kamulaştırma kararının ilk görüşmeden itibaren söz konusu olması hususunun, kendilerinde sanki 'Belediye'nin en baştan itibaren uzlaşma niyeti olmadığı, uzlaşılmaması halinde kamulaştırma yapılması' gibi bir bakış açısına sahip olduğu izlenimi uyandırdığını belirtmişlerdir. Tarlabaşı Mülk

Sahiplerini Koruma Derneği Başkanı Ahmet Gün’le yaptığımız görüşmede Gün, ilgili kanunun uygulama yönetmeliğinde yer alan Acele Kamulaştırma maddesinin kişileri korkutmada kullanıldığını, Sulukule’deki gibi burada yaşayan kişilerin bilgisizliğinin, eğitimsizliğinin ve haklarını bilmeyişinin hak arama mücadelesini engellediğini belirtmiş olup, bu durumun otoritelerin işlerini kolaylaştırdığını düşünmektedir. Erdoğan (2009) çalışmasında da Tarlabası Stratejik Sosyal Planında Şubat 2006 yılında mülk sahipleri ile ilk görüşmelerin başladığı, ada bazında mülk sahiplerinin bir araya getirildiği bu toplantılarda proje ve uygulama modeli hakkında belediye yöneticileri tarafından bilgiler verildiği, ancak henüz ihalenin dahi yapılmadığı ve kimin tarafından nasıl yapılacağı belli olmayan projenin de ortada olmadığı bu durumda mülk sahiplerine hangi konularda bilgilendirme yapıldığının tam olarak anlaşılamadığı hususu üzerinde durmuştur. Dernek Başkanı Ahmet Gün tarafından da teyit edilen acele kamulaştırmanın daha ilk görüşmede ihtimal dâhilinde olduğu bilgisi de Haziran 2006’da çıkarılan Acele Kamulaştırma kararını sorgulatar nitelikte olduğu düşünülmektedir.

Sulukule’de olduğu gibi Tarlabası’nda da kişilerin acele kamulaştırma kararı etkisinde kalarak bu baskı ile hareket ettiği anlaşılmaktadır. Belediye’nin belirttiği uzlaşma ve katılım ortamı gerçekleştirilememiştir.

- Görüşülen kişilere yöneltilen “Acele Kamulaştırma Kararı olmasaydı farklı karar alır mıydınız, bu husus üzerinizde baskı oluşturdu mu?” sorusuna Sulukule’de olduğu gibi buradaki tüm kişiler de hiç düşünmeden evet cevabını vermiştir.

- En başından itibaren bu baskıyı hep hissettiklerini belirtmişlerdir. Örneğin mülk sahibi olup evini proje açıklandıktan sonra elinden çıkaran M. kesinlikle satmamış olmayı tercih edeceğini belirtmiştir. Belediye ile uzlaşan başka bir mülk sahibi H. ise satın satmamayı çok düşündüğünü, hem acele kamulaştırma kararının etkisiyle, hem proje mimarlarından birinin verdiği tavsiyeyle satmak yerine uzlaşmaya karar verdiğini belirtmiştir.

- Mülk sahiplerine “Evlerinizi kendiniz yapma hakkınız olduğunu biliyor muydunuz, bu hak verilseydi kendiniz yapmayı tercih eder miydiniz?” sorusu sorulduğunda sakinler bu konudan muzdarip olduklarını belirtmişlerdir.

• Kişilerin çoğunluğunun mülklerini kendileri yapmayı talep etmiş ve dilekçe vererek başvurmuş olmasına rağmen, Beyoğlu Belediyesi’nin bütüncül bir proje ortaya konmasına engel olacağı düşüncesiyle buna izin vermediğini söylemişlerdir. Çoğu kişi yenilemeleri Belediye ile birlikte başlayıp aynı anda bitireceğini belirterek kendileri yapabilmek için başvurmuş ve dilekçe vermiştir ancak hepsi de aynı, bütüncül bir proje olmasını engelleyeceği sebebiyle reddedilmiştir. Esasında yeni projeden mülk sahibi olan ve proje sonunda kar edeceğini düşünen mülk sahibi S. dahi imkân verilse yenilemeyi kendisinin yapmak isteyeceğini belirtmiş ancak böyle bir hak verilmediğini, uzlaşmalar halinde ellerinde olanın da gideceğini ve en azından bu durumda mülk sahibi olabileceklerini düşündüğünü bu nedenle uzlaşmayı tercih ettiklerini belirtmiştir.

Proje sonrası Belediye ile uzlaşmayarak mülkünü elinden çıkaran eski bir mülk sahibi M. ise yapılan görüşmede “Ben onlarla uğraşamam ne yapayım, onlardan biri beni sevdi dedi ki abi buralar pahalı olacak, sen sat aldığın parayla da yine buradan bir yer al, ben de sattım orayı proje dışından yan sokaktan daire aldım.” demiştir. M.’nin proje içindeki mülkünün alanı 153 m² olup 115.000 TL’ye devretmiştir ve şuan yeni mülkünde hala Tarlabası mevkiinde oturmaktadır.

Binası ve arsası kamulaştırılan Ahmet Gün, en başta dava açan kişilerle birlikte amaçlarının projeyi engellemek olmadığını, esasında buradaki yenilemenin herkesin yararına olacağını düşündüklerini söylemiştir. Burada görüşülen kişilerin tamamı bölgenin sit alanı olması nedeniyle yıllardır mülklerde herhangi bir işlem yapamadıklarını veya yapılamadığını, esasında kendilerinin de bu nedenle Tarlabası’nın gittikçe köhneleşmesinden rahatsızlık duyduklarını belirtmiştir.

Bu görüşmelerden anlaşıldığı üzere kişilerin kanundan kaynaklanan yenileme hakkını kullanması mümkün olmamıştır. Belediye’nin kişilere yenileme hakkını kullandırmamasının gerçek sebebi bütünlükçü bir proje gerçekleştirmek değil kendi istekleri doğrultusunda bir proje gerçekleştirmek ve proje alanına arzulan yapıları yerleştirebilmek olduğu fikri yürütülmesi mümkündür.

- Proje uzlaşma yöneticisi A. Faruk Göksu tarafından hazırlanan Stratejik Sosyal Plan geniş katılıma dayalı proje geliştirme anlayışı çerçevesinde, özellikle proje alanında yaşayan yoksullar öncelikli olmak üzere,

- Sosyal ve ekonomik gelişim,
- Karar süreçlerine katılım,
- Yaşayanlar ile belediye arasında işbirliği,
- Yer değiştirme stratejileri,
- Yoksulluk ve yoksunluğun giderilmesi,
- Sosyal ve kültürel çeşitliliğin potansiyeli,

Temel konuları üzerine çözüm getireceği belirtilmiştir (Stratejik Sosyal Plan, 2010).

•Ancak bu süreçte yaşananlara genel olarak bakıldığında göz önünde bulundurularak uygulamaya geçirilen tek bir maddeden söz etmenin bile olanaksız olduğu görülmektedir. Öncelikle kişilerin dönüşüm projesi hakkındaki fikirlerinin alınmaması ve yalnızca alınan kararların kişilere tebliğ edilmesiyle katılım ilkesinin, proje çerçevesinde herhangi bir sosyal ve ekonomik çalışma yapılmayarak sosyal ve ekonomik gelişim maddesinin, kiracıların tamamen süreç dışında tutulması ve bir şekilde burada yaşayan işgalci yoksulların durumu ile ilgili hiçbir çalışma yapılmamış olmasıyla da yoksulluk ve yoksunluğun giderilmesi maddesinin işlevsiz kaldığı söylenebilir.

Sulukule'den farklı olarak Tarlabası Kentsel Yenileme Projesi'ne özel sektör dahil olmuş ve kişilerle yapılan görüşmelerde taraf olarak yer almıştır. Öncelikle kamu yararı amacıyla yapılan bir kentsel dönüşüm projesinde sürecin özel şirket tarafından yürütülmesi tartışılabilir bir konu olarak görülmektedir. Görüşülen mülk sahipleri de bu konu nedeniyle içlerinin rahat olmadığını belediyeye açıkça buraya park, camii, hastane, okul gibi yapılar yapılması halinde seve seve uzlaşacaklarını ancak bu projede böyle bir kamu yararı görmediklerini belirtmişlerdir.

- Görüşülen kişilere, “İdareler kent mekânının yenilenmesiyle birlikte sosyal açıdan yenileme projeleri de gerçekleştirdiler mi, sizlere bu projelerle ilgili bilgi verildi mi?” sorusu yöneltilmiştir.

•Sürekli bir çöküntü bölgesi olarak nitelenen Tarlabası, yalnız bir mekânsal çöküntü bölgesi değil yüksek suç ve yoksulluk oranıyla sosyal bir çöküntü bölgesi olarak da görülmesine rağmen Belediye’nin burada eğitim ve istihdam yaratma anlamında gerçekleştireceği sosyal çalışmalar hakkında bir bilgi edinilememiştir.

Görüşülen kişilerin hiçbirinden Belediye’nin bu yönde bir projesinin olduğuna dair bir bilgi edinilememiştir. Oysa proje öncesinde Beyoğlu Belediyesi Yenileme Uygulama Birimi’nin oluşturduğu internet sitesinde “Tarlabası Yenileme Projesi mekânsal yenilemenin yanı sıra toplumsal ve ekonomik gelişmeyi de hedeflemekte. Yalnızca fiziksel değil tüm paydaşları kucaklayan topyekûn sosyo-ekonomik bir iyileştirme öngörüldü. Buna göre bölgede hâlihazırda yaşayanların yaşam şartlarının yanında ekonomik durumlarını yükseltmek üzere projeler hayata geçirilecek. Bölge halkı, daha sağlıklı ve güvenli bir çevrede yaşamaya devam ederken yeni istihdam olanaklarından öncelikle faydalanacak. Oluşturulan kapasite artırımı programları ile yeni iş olanaklarına ulaşma becerileri artacak. Pek çok bölge insanı, yapmakta oldukları işlere göre çok daha nitelikli meslekleri öğrenme ve kendilerine ekonomik fırsatlar yaratma imkânı bulacak.” (beyoglubuyukdonusum) şeklindeki açıklamalar yer almaktadır.

Bu bakış açısı kendisini pratikte gösteremezken 2007 yılında İstanbul Bilgi Üniversitesi aracılığıyla ve çeşitli bağışlarla Sulukule’deki gibi ihmal edilmiş çocuklara çeşitli alanlarda yetkinlikler kazandırmayı hedefleyen Tarlabası Toplum Merkezi kurulmuştur. Sulukule’dekinin tersine tamamen Belediye’den bağımsız olup, herhangi bir destek almayan merkez çalışmalarını gönüllülük esasıyla bağımsız olarak devam ettirmeye çalışmaktadır.

Görüşülen mülk sahipleri, muhtarlar ve muhtar azaları da henüz burada sosyal bir çalışmanın olmadığını iletmişlerdir. Bir mülk sahibi Belediye’nin ancak buradaki proje bittikten sonra sosyal çalışmalara odaklanacağını düşündüğünü belirtmiş oysaki ne mekân yaşayanlarından, ne de yaşayanlar mekândan bağımsız olarak düşünülemeyeceğinden, bu sosyal projelerin de bölgenin dönüşümüyle birlikte hatta

bölgenin dönüşümünden önce başlaması gerektiği düşünülmektedir. Zira burada önemli olan gerekli önlemlerin alınarak insanların mağdur edilmeden, alternatiflerin üretilerek dönüşümlerin gerçekleştirilebiliyor olmasıdır. Oysaki yıllardır devam eden ve daha uzun yıllar devam edeceği öngörülen proje bölgesinde kendisine ait işyeri olmayan kiracıların büyük kısmı zaten başka bölgelere dağılmışlardır. Bu durumda Belediyenin ancak bilinmeyen bir gelecekte, bu bölgede kalan diğer insanlara yardım etmesi mümkün olabilecektir.

Sosyal anlamda bu gibi çalışmaların olmayışı, dönüşüm projesi ile burada yalnız mekânın dönüştürülmesinin amaçlandığı, proje tamamlandıktan sonra burada zaten eski sosyal yapıyı temsil eden kişilerin barındırılmayacağı düşüncesini akla getirmektedir.

- Kişilere dönüşüm öncesinde bu bölgede yer alan mülklerinin alanları ve projeden neler teklif edildiği sorulmuştur.

•Dernek başkanı Ahmet Gün, kendisine 5 katlı binası karşılığı tek daire teklif edildiğini iletmiştir.

Başka bir mülk sahibi 6 katlı binası karşılığında uzun uğraşlar sonucunda 26 m² dükkân ve 60 m² daire verildiğini söylemiştir. Burada en önemli konu alt katlardaki dükkânların alınıp, istisnalar hariç, yerine kimseye dükkân verilmediğinin belirtilmesidir, bu durumda burada iş yeri sahibi olan insanların nasıl geçimini sağlayacağı bilinmeyen bir husustur.

Maddi durumunun elvermesi nedeniyle projeden mülk sahibi olan kişiler de kendi mülklerinin bulunduğu alandan değil, farklı bölgelerde örneğin mülkü ön taraftaysa arka taraflardan ya da köşe binadaysa içerde kalan alanlardan mülk sahibi olabilmiş ayrıca giriş katlardaki iş yerlerine karşılık yine giriş katlardan bir ofis sahibi de olamamışlardır. Örneğin Tarlabası'nda oyun salonu bulunan bir mülk sahibi, köşede yer alan 22 m²'li ve 4 katlı binası yerine alt sokaktan 50 m² bir daire verildiğini ve üzerine de 55.000 TL ödemek için anlaştığını belirtmiştir.

Diğer bir mülk sahibi H. ise 18 dairesi yerine yalnız 3 daire verildiğini belirtmiştir ancak burada daha önce rastlamadığımız bir durum söz konusu olmuştur. Bu mülk sahibine eski mülkü karşılığında projede yeniden yapılan binalardan değil,

yalnız dış cephesi restore edilen bir binadan daireler verildiği belirtilmiştir. En başında Belediye'nin evlerin 4 senede teslim edileceğini belirttiğini, ancak projenin hala sürüncemede olduğunu belirten H. bu konuda kendisini haksız bulduğunu, cahil olduğu için hakkını arayamadığını, proje başında herhangi bir sözleşme imzalamadığı için de hukuksal olarak haklılığını kanıtlayamadığını belirtmiştir. H.'nin proje öncesinde mülkleri 95 m² 6 katlı, 105 m² 9 katlı ve 59 m² 6 katlı içleri yapılmış hatta terasında bahçe oluşturduğu binalardan oluşmaktayken yeni verilecek daireler ise yaklaşık olarak 59 m², 62 m², 72 m²'dir. H. bu dairelerin ofis tipi ve metrekareleri küçük olması nedeniyle kendilerine göre olmadığını, bu dairelerde yaşamalarının mümkün olmayacağını belirtmiştir.

Tarlabaşı'nın caddeye paralel olan ön sırasında 5 katlı bir binası olan ve belediye ile uzlaşmadığı için binaları kamulaştırılan Gün, projeden bir sene öncesinde 5.000.000 USD'ye satmadığı binasının karşılığında arka adalarda kendisine bir rezidans teklif edildiğini, bu teklifi kabul etmediğindeyse binalarının 1.350.000 TL'ye kamulaştırıldığını belirtmiştir.

Proje öncesinde Tarlabası'ndaki 6 katlı binasının en altında 1972'den beri nalburluk yapan Mustafa Bey'e uzun görüşmeler sonucu 60m² daireye ilaveten ancak 26 m²'lik bir dükkan verildiği belirtilmiştir. Bu teklifi kabul etmemesi nedeniyle mülkü kamulaştırılan Mustafa Bey bu nedenle Zeytinburnu'nda yeni bir nalbur dükkanı açmış ancak burada Tarlabası'nda yaptığı ticaretin ancak % 15'ini yapabildiğini belirtmiştir. Hem bu anlamda maddi kaybı olduğunu, hem de diğer 5 kattan aldığı 5 sene öncesinin parasıyla ayda 10.000 TL kira kaybı da yaşadığını belirtmiştir. Mülkünün kamulaştırılması bir yana bırakıldığında bu kişinin şimdiye kadarki kaybı 1.000.000 TL'den fazla olmaktadır. Kaldı ki Tarlabası'nda 6 katlı tarihi eser bu bina önce 299.000 TL'ye, yeniden bedel tespitiyle de son olarak 761.000 TL'ye kamulaştırılmıştır. Oysaki bu binanın toplam bedeli en kötü durumda bile 2.000.000 USD'den fazla olduğu iletilmiştir.

Bu örneklere bakıldığında mülk sahiplerinin maddi kayıplarının boyutları açıkça görülmektedir. Süreç uzadıkça bu kayıplar artacaktır. Ayrıca yeni teklif edilen konutların da kişilerin beklentilerini ve ihtiyaçlarını karşılamadığı görülmektedir.

- Mülk sahipleri gibi kiracılar da zor durumda olduklarını belirtmektedir, proje başında Belediye Başkanı Demircan “Kiracı sorununu çözmek için belediyemiz TOKİ ile bir ön protokol imzaladı. TOKİ ile yapılan bu anlaşmanın yenileme bölgesinde kiracı konumunda bulunan vatandaşların projeye başlandığında çekilişsiz kurasız daire sahibi olması için yapıldı.” şeklinde açıklama yapmış olmasına rağmen bu konuda bir çalışma yapıldığına dair bilgi edinilememiştir.

-Bu bölgedeki konut fiyatlarının proje öncesi ve sonrası seyrini ortaya koyabilmek adına Şehit Muhtar Mahallesinde emlakçılık yapan A. E. ve Çukur Mahallesi’nde emlakçılık yapan T. ile görüşülmüş, bu kişilerin aynı zamanda bu mahalledeki Muhtar 1. Azası olduğu ve gelecek dönem muhtar adayı oldukları öğrenilmiştir.

A. yapılan görüşmede, eskiden yaklaşık 300-600 TL olan yaklaşık 60 m² olan dairelerin, artık en metruk dairenin kirasının bile 1.000 TL’den başladığını ve 6.000 TL’ye kadar da devam ettiğini belirtmiştir.

Görüşülen diğer emlakçı T. ise 25 senedir bu bölgede yaşayan bir emlakçı olup projenin son zamanlarda bu bölgeyi olumsuz etkilediğini belirtmiştir. Esasında bu durumda Şehit Muhtar Mahallesinin Çukur Mahallesine göre Taksim Meydanı’na daha yakın olması, nispeten daha güvenilir bir bölge olması, otellere yakın olması, Çukur Mahallesinin ise daha aşağıda ve suç unsurlarına daha yakında yer almasıyla açıklanabilir. T. bu görüşünü de projenin bir türlü bitmemesi, etrafının yüksek demirlerle çevrili olması, karmaşık bu görüntünün yıllardır devam etmesi bir de ülkenin genel ekonomik durumuna bağlamıştır. Proje sonrası nispeten kiralar artmışsa da bu bölgede 600-800 TL civarında seyretmektedir.

Burada oyun salonu işleten mülk sahibi S. ise proje öncesinde 20.000 TL’ye aldığı başka bir daireye 6 ay sonra 80.000 TL teklif edildiğini şimdi ise değerinin 1.500.000 TL’ye ulaştığını belirtmiştir. Bu kârlı alışverişi nedeniyle projeden memnun olduğunu belirten mülk sahibi ile yapılan görüşme sırasında oğlunun; “Senin paran var verebiliyorsun diye herkes de mi verebilecek, sana al bu parayı çık buradan diyor açık açık.” şeklinde itirazları kişiler arasındaki görüş ayrılıklarını açıkça ortaya koymaktadır.

Araplarla olan kültür farkı hususu buradaki emlakçılar tarafından da sorun olarak paylaşılmıştır. Bu bölgedeki emlakçılar Araplara, evin her alanında yemek yenilmesi, mülkün ve eşyaların özensiz kullanılması ya da eşyalı verilen evlerde eşyaların çoğunluğunun çıkış sırasında çalınması gibi sebeplerle olabildiğince ev vermediklerini belirtmişlerdir.

- Görüşülen kişiler “Tarlabaşı’nın yeni halinin yakın çevreye ne gibi etkisi olur?” sorusu sorulduğunda kişilerde genel olarak Tarlabası’nın çehresinin az da olsa değişmesi açısından da olumlu etki edeceği düşüncesinin hâkim olduğu görülmektedir.

•Emlakçı T. “Tarlabaşı’nın çehresi değişecek, buradaki ekonomik sıkıntıların düzelmesi için de bunu temenni ediyorum.” Cevabını vermiştir. Görüşülen kişilerce genel olarak buraya gelecek yeni kesimin eski sakinlerine olumlu bakmayacağı ve bir süre sonra diğer kısımların da aynı dönüşüme tabi tutulmasını talep edecekleri düşünülmektedir ancak bu kişilerin neredeyse tamamı Tarlabası’nın güzelleşeceğini de düşünmektedir. Güzelleşeceğini düşünmelerinin en büyük sebebi yıllardır binaların restore edilmesine izin verilmemesi sonucunda bölgenin görünümünün eski ve metruk olması ve bu metruluk nedeniyle suç oranının da yoksulluğun da artarak kalıcılığı, nihayet bu projeyle en azından şimdilik bölgenin bir kısmının yenilenecek ve arınacak olmasıdır. Ancak yine de söylemlerden bu kişilerin kendilerini Tarlabası’nın gelecekteki halinde konumlandırımadıkları açıktır.

- “Projenin kamu yararına olduğunu düşünüyor musunuz? ” soruları yöneltilmiş, görüşülen herkesin projenin kamu yararına olmadığı düşüncesinde olduğu anlaşılmıştır.

• Emlakçı A. “Kamu yararı dediğin yol yapmaktır, hastane yapmaktır kamu yararı bu değildir. Ticarete kamu yararı yoktur bu yüzden burada da kamu yararı yok.” şeklinde cevaplarırken diğer bir mülk sahibi ve bu bölgede oyun salonu işleten mülk sahibi artık bizle işleri kalmayacak, çıkaracaklar bizleri buradan.” demiştir.

Bu söylemden bu projenin ticari amaçlı bir proje olduğunun düşünüldüğü ancak kişilerin bu durumu kabullendiği anlaşılmaktadır. Kişiler proje sonrasında bu dalganın tüm Tarlabası'na yayılacağını, kendilerinin de buralarda barındırılmayacağını düşünmektedir.

-Projede sosyal yapıya dair bir plan olmadığı gibi, kamunun kullanımına açık yeni oluşumlar da yer almamaktadır. Görüşülen kişiler de Belediye'nin şuan itibariyle bu sosyal sorunları çözecek adımları atmadığını belirtmiştir. Dönüşen bölgede daha çok buraya gelecek kişilerin kullanımına özgü alanlar planlanmıştır. Göker'in (2014) çalışması kamusal mekanda azalma, özel mekanda artma olduğunu, projede yer verilen kamusal mekanların da (avlu, cafe, iç bahçe ..vs) herkesin değil, sadece belirli bir zümrenin kullanımına açık, kullanım koşulları, kim tarafından ve ne zaman kullanılacağı belirlenmiş, denetimli özel mekanlar veya yarı özel yarı kamusal mekanlar olduğunu ortaya koymaktadır (Göker, 2014: 68).

Dolayısıyla burada yer alan kısıtlı yeşil alanların kullanımı da zaten yalnız proje içerisindeki kişilere ait olacak bu durum da çevreye olumlu bir dışsalılık yaratmayacaktır.

- Kişilere “Proje tamamlandığında bu bölgedeki sosyal yapıda değişim ve eski ve yeni semt sakinleri arasında kültür farklılıkları olur mu?” diye sorulmuştur.

•Bir kısmı bu konudaki endişelerini dile getirirken, bir kısmı bu bölgeye maddi anlamda farklı bir zümrenin geleceğini ancak kendilerinin zaten çok kültürlü Tarlabası'nda yıllardır birlikte yaşayabildiklerini, bu yeni zümreyle de uyum içinde yaşayabileceklerini belirtmişlerdir. Mülkü kamulaştırılan Ahmet Gün, proje içinde zaten bir avuç insan kaldığını ancak şimdilik dönüşüme dâhil edilmemiş diğer bölgeler düşünüldüğünde şüphesiz sorunlar olacağını ama öncelikle bu konunun da devletin ilgi alanı olması gerektiğini belirtmiştir.

Kişiler bu bölgeye elit kesimin geleceğini, yapılan projenin bölge halkına yönelik olmadığını, varoş olarak nitelendirilen diğer bölgelere ve burada yaşayan

insanlara olumsuz gözle bakılacağını, bu bölgenin de sağlıklılaştırılması ve diğer mülk sahiplerine de binalarını yenilemeleri için izin verilmesi gerektiğini söylemişlerdir. Ancak bu şekilde toplu halde bir yenileme olmasının mümkün olabileceği belirtilmiştir. Burada oyun salonu işleten mülk sahibine bu proje ve çevresinin uyumlu olacağına inanıyor musunuz diye sorduğumuzda ise tereddütsüz proje bitince devletin buraya (proje dışındaki adalar) gireceğini, buraların temizleneceğini(buradaki diğer insanların da buradan gitmesi anlamına gelmekte) o zaman uyumlu olacağını, buradaki insanların % 5'inin bile bu bölgede kalmayacağını söylemişlerdir.

Başka bir mülk sahibine düşüncelerini daha net ifade etmesi için uyumlu olmayacağını mı düşünüyorsunuz diye sorulduğunda ise verdiği; “Telden tele çamaşır asıyorlar ipe, bırakırlar mı burayı böyle?” cevabının durumu açıkladığı düşünülmektedir.

- ‘Kira yardımı yapıldı mı, yeterli miydi?’ sorusu ile Sulukule’de olduğu gibi burada da kira yardımlarının mülk sahiplerini tatmin etmediği öğrenilmiştir.

•Bu bölgede ev sahibi olup kira yardımı yapılan H. ‘nin 18 dairesi yerine 3 daire verilmiştir. H. bu 18 daireden proje öncesinde 18.000 TL kira alıyorken, projenin başında 1.200 TL olarak yapılmaya başlayan kira yardımları şuan ancak 1.800 TL’ye çıkarılabilmektedir. Bu durum kişilerdeki gelir kaybını da net bir şekilde ortaya koymaktadır. Buradaki çoğu kişi gibi Kasımpaşa’ya taşınan H. aldığı bu kiranın tamamıyla yalnız oturduğu evin kirasını ve faturalarını ödeyebildiğini belirtmiştir.

- Bu bölgedeki kişilere ‘Komşuluğun nasıl olduğu ve buradaki sosyal yapıdan mutlu olup olmadıkları’ sorulduğunda çingene, Kürt, Türk her ırktan insan olduğu ancak bu çok kültürlü yapıda kendilerinin hiçbir sorun yaşamadığı belirtilmiştir.

•Mülk sahibi H. Tokatlı çingene komşularıyla ve Bursalı Türk komşularıyla ne kadar haşır neşir olduğunu anlatmıştır. Bu bölgede genel olarak evlerde kalabalık

birkaç aile birlikte yaşamaktadır. Yine mülk sahibi H. Çocukları ve torunlarıyla 41 kişi bir binada yaşarken, proje sonrasında dağılmışlardır. Diğer bir mülk sahibi S. ise “Burası bizim bir köyümüz biz 90’dan beri buradayız.” demiştir. Bu komşuluk ilişkilerini devam ettirip ettiremedikleri sorulduğunda ise proje sonrasında toplu bir yer değişikliği söz konusu olduğundan çok zorlanmadıklarını, ancak yine de yıllardır yaşadıkları Tarlabası’ndaki ortamlarını sağlayamadıklarını belirtmişlerdir.



SONUÇ

Dünyada ve ülkemizde zamanın da etkisiyle kentlerin nüfus artışları, sosyal yetersizlikler, doğal afetler gibi sebeplerle yetersiz hale gelmesinin sonucu olarak yenilenme ihtiyacı doğmuş ve kentsel dönüşüm kavramı ortaya çıkmıştır. Bununla birlikte Türkiye’de kırdan kente göçe bağlı olarak oluşan plansız kentleşme ve gecekondulaşma da bu kavramın önemini artırmıştır. Kentler yalnızca mekânsal eksiklikler veya bozulmalar nedeniyle değil, aynı zamanda sosyal açıdan da sorun oluşturan bölgeler haline gelmiş olmaları nedeniyle de yenilenebilmektedir. Yeniden planlama olarak özetlenebilecek ve kentlerdeki yaşam kalitesini artırabilecek uygulamalar bu kentsel yenileme uygulamalarıdır.

Kentsel dönüşümün çok boyutlu bir kavram olarak yenilenecek alanı ekonomik, kültürel, sosyal her açıdan ele alması gerekmektedir. Avrupa’daki gibi kamu, özel, yerel halk fark etmeksizin tüm ortaklıkların sürece dahil olması bir gerekliliktir. Oysa tersine ülkemizde kolektif çalışmalar yapılamamakta, fikir alma süreci işletilememekte bu nedenle ya sosyal ya ekonomik ya estetik yönü eksik, insan ruhuna hitap etmeyen yapılar oluşmaktadır.

Türkiye’de dar gelirli kesimin fazla olması ve özellikle geniş çaplı bölgelerde gerçekleştirilmesi gereken yenilemelerin bu kesim tarafından gerçekleştirilemeyecek olması nedeniyle projeler idareler tarafından veya idareler aracılığıyla uygulanır. Ancak günümüzde yenilenecek bölgeler git gide şehir merkezine yakınlığına, bölgenin pazarlanabilirliğine ve günümüzde sözü geçen en önemli olgu haline gelen sermayenin yayılabileceği alanlara göre seçilir hale gelmiştir. Seçilen bölgelerde yaşayan kent sakinlerinin ekonomik durumları ve kültürel özellikleri, bu bölgedeki tarihi kültür gibi sosyokültürel durumlar ise göz ardı edilmektedir. Bunun bir sonucu olarak hayli kalabalık nüfus barındıran bu bölgelerde yeterince kapsamlı hazırlanmayan projeler sonucunda mağdur olan çok fazla insan olmakta, dönüşümün yıkıcı sonuçları bu sebeplerden oluşmaktadır.

Purcell’e göre kentsel mekânın üretimi söz konusu olduğunda demokratik müzakere geçerli olmalı ve tüm karar alma kontrolü tamamıyla sermaye ve devletten kent sakinlerine ait olmalıdır. Buna istinaden dönüşüm projelerinde de bölge sakinleri karar alma mekanizmasına dâhil edilerek mekânla ilgili her planda söz

sahibi olmalı, öncesinde tüm süreçler hakkında bilgilendirilmiş ve projeye aktif katılımı sağlanmış olmalıdır. Kişilerin bir taraf olarak denkleme dâhil edilmesini sağlayacak olanlarsa idarelerdir.

Bu katılım esası 2. Dünya Savaşı sonrasında gelişerek daha kapsamlı hale gelen 3. Kuşak haklardan kentsel haklara sahip olmanın bir sonucudur. Avrupa Kentsel Şartına göre de hedeflenen kentler herkesin iyi bir yaşam kalitesine sahip olabildiği, herkesin özellikle eğitim, sağlık, kültür ve konut sektörlerinde sağlanan hizmetler yanında, bu kaliteye de erişebildiği yerleşimlerdir. Vatandaşlara bu koşulları sağlayan kentler yaratmak ise devletin görevidir.

Bununla birlikte kentsel haklardan da önce insanlar kökeni daha eskiye dayanan en önemli kamusal hak mülkiyet hakkına sahiptir. Oysaki kentsel dönüşüm uygulamalarında devletin projelerin tamamlanabilmesi için en sık başvurduğu yöntem mülkiyet hakkına tek sınırlayıcı kavram kamulaştırma olmaktadır. Kamulaştırma mecburi olarak bireyin iradesini göz ardı etmektedir. Ancak böyle önemli bir hakkın sınırlanması için de şartlar vardır. Bu temel şart da kamu yararadır. Bireyin yararı ancak kamunun yararı karşısında zayıflar ve sona erer. Kamu yararı söz konusu olduğunda kişi malının karşılığı tazminatı alarak bu hakkından fedakârlık yapar.

Anlamı belirsiz ve sınırsız bir kavram gibi görünen kamu yararı, olağanüstü olduğu halde olağan hale gelen acele kamulaştırma kavramının tam da ihtiyacı olan muğlaklığı ona sağlamaktadır.

Kamulaştırma kanunu 27. maddesinde kavrama dair hususlar ve kullanılabileceği haller açıkça belirtilmiştir. Buna göre 3634 Kanunun belirttiği savaş ve seferberlik koşulları söz konusu olmadığında, Bakanlar Kurulunun aceleliğine karar vereceği koşullar ve özel kanunlarda belirtilen haller söz konusu olmaktadır. İşte bu acelelik durumu Bakanlar Kurulunun takdiri yetkisindedir. Ancak Bakanlar Kurulunun üst üste aldığı acele kamulaştırma kararlarındaki acelelik unsurunun kararlarla birlikte açıklanmıyor oluşu bu kararların sebeplerini sorgulatır hale gelmiştir. Zira idarelerin acele kamulaştırma kararı alarak gerçekleştirdiği uygulamalar incelendiğinde bu yöntemin son zamanlarda devletin uygulamak istediği projeleri daha hızlı tamamlamak için başvurduğu bir yöntem haline geldiği düşünülmektedir. Özellikle 2000’ler sonrasında artarak başvurulmaya devam eden bu yöntem

gerçekten amaçladığı hızlandırmayı sağlıyor olması bir yana, çeşitli sebeplerle mülk sahiplerinin kararlarını ve hayatlarını etkilemekte, mülkiyet hakkına zarar vermekte dolayısıyla da onları mağdur etmektedir. Bunun dışında Anayasa ve ilgili kanunlara da bakıldığında bu yöntemlerin uygulamasında bazı yanlışlıklar da göze çarpmaktadır.

Sulukule ve Tarlabası bölgeleri bu anlamda hem kentsel yenileme projeleri hem de acele kamulaştırma süreçleri açısından en çok tartışılan kentsel dönüşüm projelerindendir.

Yerel yönetimlerin katılımcı yenileme anlayışından uzak uygulamaları, insan ögesinin projelerde kendine yer bulamayışı, yalnız mekânı yenileyen sosyal yönü yetersiz uygulamalar oluşu projelere eleştiriler yöneltmesine sebep olurken, bir yandan hemen proje başlangıcında alınan acele kamulaştırma kararının da insanlar üzerinde yarattığı olumsuz etki ve baskı sık sık medyada da yer bulmuş, davalara da konu olmuştur. Oysaki tüm kamu ilişkilerinde hukuk üstünlüğünü, adil, demokratik ve katılımcı anlayışı simgeleyen yönetim kavramının ön plana çıktığı çağımızda semt sakinlerini daha en başından sürece dâhil etmeyen projelerle başarılı sonuçlar elde edilemeyeceği açıktır. Bu nedenle uygulamaya konulacak yenileme projeleri gerekli ön araştırmalar ve sosyal açıdan tüm değerlendirmeler yapılarak, kişilerin de geleceklerinde söz hakkı sahibi olmasına yol açarak gerçekleştirilmelidir.

Ölçeğinin büyüklüğü, bölgelerin tarihi önemi, kentteki konumunun değerliliği, en önemlisi ise mülkiyet hakkına verdiği zarar nedeniyle ardı ardına açılan davalarla sürecin geldiği noktada bu kavramların göz ardı edilmesiyle gerçekleştirilen projeler olarak akla ilk gelenler Sulukule ve Tarlabası kentsel yenileme projeleridir. Özellikle kamu yararı kavramı ile doğrudan bağı olan acele kamulaştırma ve kamulaştırma kavramlarının kullanım şekli ve sakinler üzerindeki etkisi alan araştırması ve mülakatlarla anlaşılmaya çalışılmıştır.

Hem Tarlabası, hem Sulukule’de zorlu yaşam şartları dikkat çekmektedir. Bu bölgelerde yapılan görüşmelerden, çeşitli etnik özelliğe sahip olan kişilerin yanı sıra, bu bölgelerin ucuz konut imkanı sağlaması nedeniyle çok çeşitli kültürlerden kişileri çektiği anlaşılmıştır. Bu çok kültürlü yapı suç unsurunu artırıcı bir etki olarak değerlendirilebilir. Aynı zamanda Tarlabası’nın sit alanı oluşu nedeniyle gittikçe yıpranan ve köhneyen bir bölge oluşu, Sulukule’nin de eskiyen ve bozulan yapısı bu

dönüşüm projelerini bir zorunluluk haline getirmiştir. 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun da bu gibi bölgelerde gerekli yenilemelerin sağlanması amacıyla çıkarılmıştır. Sorun bu bölgelerde kentsel dönüşüm projeleri gerçekleştirilmesi değildir zira iki bölgede de sakinler yenileme haberini memnuniyetle karşılamıştır. Sorun olduğu düşünülen kısımlar projenin yürütülme şeklinde ve ortaya çıkardığı sonuçlardır. Yapılan görüşmelerde iki dönüşüm projesinde de, halkın katılımının sağlanmadığı, sakinlere tüm kararlar alındıktan sonra bilgilendirme yapıldığı, bu kararlar öncesinde hiçbir şekilde fikir alma, ihtiyaç ve kültür araştırması gibi ön hazırlıkların yapılmadığı bilgisi edinilmiştir. Oysa iki projede de yaşanan tüm olumsuzluklar yeterli bir katılım ortamının oluşturulması, gerekli sivil toplum kuruluşları, meslek odaları, üniversite gibi kurumların görüşlerinin alınması, sakinlerin de proje öncesinde veya da proje bilgilendirmeleri sırasında söz hakkının olabilmesi ile başka bir şekilde gelişebilecek bir sürecin programlanabilmesi mümkün olabilecektir. Acele kamulaştırma yetkisi ise süreçlerin en başında kişilere açıkça bildirilmiş ve uzlaşmalar halinde tek yöntem olarak vurgulanmış olduğundan kişilerin kararlarını alırken en çok süreç başında gerçekleştirilen bu görüşmelerden etkilendiği, bu bilgilendirme ile başlayan spekülasyon sürecin gidişatını belirleyen temel etmen olduğu ortaya konmuştur. Süreci hızlandırmak ve kolaylaştırmak adına alınan acele kamulaştırma kararlarının mülkiyet hakkına zarar verdiği ve kişilerin kararlarını bağımsız olarak almalarını engellediği görülmektedir. Bu nedenle özellikle bu gibi geniş kapsamlı projelerde süreçlerin kanuni yollarla ve doğal işleyişiyle ilerlemesi sağlanmalıdır. Acele kamulaştırma yetkisinin sık sık ve olağan bir yöntemmiş gibi kullanılıyor olması bu yöntemin aynı zamanda kanunlara da uygun olmaması nedeniyle diğer usulsüzlük ve kanunsuzlukları beraberinde getirmekte ve bunları normalleştirmektedir. Projelerin yürütücüleri de tarihi yapıları koruma konusunda sorumsuz davranabilmekte, konutların yıkımı konusunda da belirlenen usul ve tarihlere uymayabilmekte, kişilerin hakları doğrudan zarar görebilmektedir.

Batı'da dönüşüm çöküntü bölgelerini yenilerken, ekonomik ve sosyal açıdan da canlılık yaratacak, kentsel refahı artıracak anlayışa evrilmiştir. Böylece uygulanan

projeler kişilerin kentsel haklarını kullanmalarını engellememiş, yaşamlarını daha da zorlaştırmak yerine olumlu etkiler yaratmıştır.

Aynı etkileri Türkiye’de gerçekleştirilen projelerin sağladığını söylemek mümkün değildir. Sulukule’deki kiracıların tamamı yer değiştirmek zorunda kalmaları, ev sahipleri de yeni çıkan ödeme güçlerini aşan borçlar nedeniyle tüm düzenlerinin bozulduğunu düşünmektedir. Daha çok müzik, işportacılık gibi mesleklerle uğraşan Sulukuleliler’in tamamı artık değişen ortamları nedeniyle bu meslekleri de sürdürememektedir. Bu da onların yalnız yaşam alanlarının değil, yaşamını devam ettirecek mesleki hayatlarının da zarar gördüğünü göstermektedir. Aynı şekilde Tarlabası’nda proje alanında dükkân sahibi olan mülk sahipleri de proje sürecince iş hayatında zorluklar yaşamaktadır ve proje sonrasında da bu alanda iş yeri sahibi olamayacakları için yaşamaya devam edeceklerdir.

Sulukule’deki dönüşüm sonrasında eski semt sakinlerinin büyük bir çoğunluğu artık bu bölgede barınamamıştır. Tarlabası’nda yapılan görüşmelerden de kişilerin proje sonucunda artık bu bölgede barınamayacağını, yenilenen alana gelir seviyesi yüksek kişilerin yerleşeceğini ve bir süre sonra bu değişimler nedeniyle Tarlabası’nda dönmeyen alanlar için de projeler uygulamaya konulacağını düşündükleri öğrenilmiştir. Yani kişiler tam olarak Sulukulelilerin yaşadığı sıkıntıların aynısını yaşayacaklarını düşünmektedir. Proje nedeniyle bu kişilerin yanı sıra çevre bölge sakinleri de sıkıntılar yaşamışlardır. Proje nedeniyle kiraların artması hem çevrede oturan kişileri, hem de esnafı etkilemiştir. Aynı zamanda inşaatın yıllardır devam ediyor oluşu da insanları Tarlabası’ndan uzaklaştıran bir başka etmen olmuştur. Bu bölgelerde yaşayan kişilerin ise devletin kendilerini hizmet götürmede öncelikli vatandaş olarak görmeme konusunda hemfikir olduğu söylenebilir.

Kamu yararı kavramının bireylerin yararının üstünde, özel çıkarlardan bağımsız olduğu belirtilmiştir. Ancak toplumumuzda bu bilincin yerleşmediğini ortaya koyan göstergelerden biri de kamu yararını sağlamaktan uzak bu kentsel yenileme projeleridir. Devlet gerçekleştirdiği kamu hizmetlerinin uygulamasında amacının kamu yararı olduğunu gösterememekte, rant oluşumunu ve paylaşımını engelleyememekte bazen de bilinçli olarak engellemektedir. İki bölgede de projeye ticari unsurlar eklenmiş, dönüşüm projeleri sonrasında konutlar olağanüstü değerlenmiş ve bu değerlendirme sonucunda paylaşılabilen bir rant ortaya

çıkılmıştır. Yenileme alanı ilan edilmelerinden sonra tüm çevrelerde spekülâtif bilgiler yayılmış, mülk sahipleri doğru bilgiye ulaşmakta zorlanmış ve bazı çevrelerce bilinçli olarak yanıltılmışlardır. Kiracılar tamamen süreç dışında kalırken, bu bölgelerde yaşayan mülk sahipleri de dar gelirli kişilerden oluştuğundan, bu artışlarla talep edilen bedelleri ödeyemeyecek olmaları mülklerini ellerinden çıkarmalarına ve bu ranttan pay alamamalarına sebep olmuştur. Ya da mülk sahiplerine çok katlı binaları karşılığında metrekaresi 25-60 arasında değişen konutlar teklif edilmiş, projenin % 10'luk kısmı olan ve metrekaresi ortalama 7500 USD olacağı tahmin edilen alt katlardaki ayrıcalıklı ofisler ayrılmış, kişilerin işyerlerinin yerine işyeri verilmemiştir. Bu şartlarla kendileriyle uzlaşmayan mülk sahiplerinin mülkleri kamulaştırılmış, yine bu kamulaştırma bedelleri de mülklerin ancak rayiç değerlerinin % 7-%10'u kadar olmuştur.

Bu bölgelerdeki mekânsal dönüşümün yanı sıra suç oranını düşürmek, yaşam kalitesini artırmak, bölgeyi daha yaşanabilir hale getirmek suretiyle olumsuz imajlarını yıkmak gibi amaçlarla gerçekleştirilen dönüşümün amacını gerçekleştirmede başarısız olduğu anlaşılmıştır. İki bölgede de sakinler giderek artan uyuşturucu sorunundan şikayetçi olduklarını, sosyal anlamda destek görmediklerini ve eğitim, istihdam gibi alanlarda çalışmalar yapılmadığını belirtmiştir.

Sürecin başında alınan acele kamulaştırma kararının uygulamada acele kamulaştırma değil normal kamulaştırma süreci olarak ilerlediği, acele kamulaştırma kararının yalnız sürecin uzaması ve işlemlerin yetismemesi ihtimaline istinaden alındığı belirtilmiştir. Ancak bu kararın kişiler üzerinde yarattığı baskı ile karar alma süreçlerini de hızlandırdığı düşünüldüğünde izlenen bu yolun bilinçli olarak seçildiği düşünülmektedir.

Kentsel dönüşüm projeleri gerekli ön hazırlıklar ve sosyal çalışmalar tamamlanmadığında kişilerin yerlerinden olmaları tehlikesini yüksek oranda barındırdığından proje sonrasında kişilerin yaşam kalitelerini düşürücü etkilerde projeler değil, aynı mekânda mülk sahibi olmalarını sağlayacak şekilde barınma hakkı sağlayan, istihdam ve eğitim imkanlarını artırıcı, sosyal olanaklardan daha fazla yararlanmalarına imkan veren yeni yerleşim bölgeleri haline getirilmelidir. Dönüşüm gerçekleştirilecek bölgelere kar getirecek yeni ticari kurumlar konumlandırılacak bölgeler olarak bakılmamalı, mekânın dokusunu bozacak

uygulamalardan kaçınılmalıdır. Bunun için de konu ile ilgili tüm sivil toplum kuruluşları, devlet kurumları ve mesleki kuruluşlar ile işbirliği halinde olunması şarttır.

Sonuç olarak her kamu hizmetinde olduğu gibi dönüştürülecek bölgelerde de Belediyeler tarafından yürütülen kentsel dönüşüm projelerinin uygulanmasında temel sebep teoride kamu yararının sağlanmasıdır. Acele kamulaştırma kararı da yalnız acele ve olağanüstü hallerde başvurulabilecek bir yöntem olarak bu projelerin hızlıca tamamlanması için alınmaktadır. Ancak aceleliği tartışılacak bu kentsel dönüşüm projelerinde bu karara başvurulması kanuna aykırı iken, kararların aynı zamanda kamu yararı amacıyla da alınmadığı, tersine rant amacıyla alındığı anlaşılmıştır. Karar kanuna aykırıdır çünkü kanunun 27. Maddesindeki 1. fıkra yani olağanüstü savaş, seferberlik hali gibi koşullar söz konusu değildir. Bununla birlikte bölge afet alanı da değildir, can sağlığını tehdit eden bir unsur olmaması nedeniyle acelelik söz konusudur denilemeyecektir. Bunlara ek olarak proje kamu yararına da değildir çünkü en önemlisi mülkiyet özelden kamuya değil özelden özele geçmekte, dolayısıyla da mülkiyeti devralan yeni mülk sahiplerinin yani bireylerin yararı söz konusu olmaktadır. Bu nedenle bu projelerde kamulaştırma yerine acele kamulaştırma yönteminin uygulanmasını gerektirecek nitelikte bir acelelik hali olmadığı, kişilerin mülkiyet hakkının zarar görmemesi adına projelerin bu alanlarda olağan hallerde başvurulabilecek kamulaştırma yöntemiyle gerçekleştirilmesi gerektiği düşünülmektedir. Ayrıca idareler ve projelerde işbirliği yaptığı kurumlar projenin tamamlanması için gerçekleştirilen harcamaların çıkarılabilmesi ve bölgenin kalkınabilmesi için bölgeye ticari unsurların eklenebilmesi gerekmekte birlikte bu kar etme mantığında olmamalı, sakinlerin bölgede barınmasını engelleyecek boyutta olmamalıdır.

Türkiye Uluslararası anlaşmalara göre uyması gereken koruma ilkelerine, köhneyen ve tehlike altında olan tarihi eserlere ve değerlere saygı göstermemiş, buraların korunması konusunda bir disiplin içinde hareket etmemiştir. Kente ve mekana biçilen yeni görevler eski özellikleri ile uyumlu olmamıştır. Tarlabası'ndaki tarihi binaların büyük kısmı yıkılmış ve Dünya Miras Listesi'nde yer alan Sulukule'deki özgün ve tarihi doku kaybolmuştur. Hem de bunların yok olması pahasına yapılan dönüşüm sonucunda dönüşen bölgelerde aynı kişiler barınamamış

veya barınamayacaktır. Sakinlerin büyük bir çoğunluğu evlerini satarak, taşınarak bölgeden gitmek zorunda kalmış, değeri artan bölgeye yeni konutları ve masraflarını karşılayabilecek yeni sakinler gelmiştir. Proje bölge halkının yaşam kalitesini yükseltmeyi hedeflerken, öncesinde yeterli sosyal çalışmaların yapılmamış olması projenin vaat ettiği eğitim, istihdam, kaliteli ve sosyal yaşam anlamında geliştirici hedeflerini gerçekleştirememiş, bu anlamda sakinlere neredeyse hiç katkısı olmamıştır. Ayrıca projeler öncesinde acele kamulaştırma kararları alınması ve tüm süreçler boyunca bu karar üzerinden görüşmelerin gerçekleştirilmesi bilinçli veya bilinçsiz olarak kişilerin mülkiyet haklarına da zarar vermiştir.

Tüm bu olumsuzluklar doğrultusunda iki bölgede de süreç yargıya taşınmış uzun yıllar alan mücadeleler gerçekleşmiştir. Bu mücadeleler sonucunda yargıdan beklenen kararlar çıkmış, projeler iptal edilmiştir. Danıştay en başından itibaren savunulduğu üzere projelerde kamu yararı olmadığını doğrulamıştır. Tarlabası için Danıştay kanunlara göre kamu hizmetine ayrılan taşınmazların kamulaştırılabileceğine, ayrıca mülk sahipleri ile anlaşma yoluna da gidilmediğine dikkat çekerek, kamulaştırmayı iptal etmiştir. Son gelişme olan İdare Mahkemesi'nin iptal kararıyla hukuki süreç tamamlanmış görünmektedir. Sulukule için proje tamamlandıktan sonra alınan iptal kararı gecikmiş bir karar olsa da, karardan önce proje alanının tamamı yıkılmamış olan Tarlabası için bir şans vardır. Ancak sakinlerin mülklerinde restorasyon yapamamaları nedeniyle görüntüsü gittikçe bozulan Tarlabası'nda yıllardır bitmeyen inşaatlar mevcut durumun daha da kötüleşmesine sebep olmuştur. Burada zorluklarla mücadele ederek yaşayan sakinlerin hayatı daha da zorlaşmış olduğundan iptal edilen projenin en azından başlanan bölümünün tamamlanmaması da bir sakıncadır.

KAYNAKÇA

KİTAPLAR

- Akın, O. ve D. Özdemir, 2010 Konut Üretim Sürecinde Türkiye ve Avrupa Birliği Üzerine Karşılaştırmalı Bir Değerlendirme ve TOKİ Uygulamaları, **Kentsel Dönüşümde Politika, Mevzuat, Uygulama**, Nobel Yayınevi, İstanbul, ss.285-316
- Akyılmaz,B., Sezginer, M., Kaya, C. , 2011 **Türk İdare Hukuku**, Ankara: Seçkin Yayınları
- Arayıcı, A., 2008 **Avrupa'nın Vanatsızları Çingeneler**, İstanbul: Kalkedon Yayınları.
- Arkan, Ö., 1998 **Beyoğlu/Kısa Geçmişi, Argosu**, İstanbul: İletişim Yayınları
- Başpınar, V., 2009 **Mülkiyet Hakkını İhlal Eden Müdahaleler**, Ankara: Yetkin Yayınları.
- Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, 2004 **Deprem Şurası Mevzuat Komisyonu Raporu**, Ankara
- Bilgen, P.,1999 **Kamulaştırma Hukuku**. İstanbul: Filiz Kitabevi.
- Çakallı, M.E.,2013 **Kentsel Yenilemede Bir Araç Olarak Kentsel**

Dönüşüm Projeleri Ve İlgili İdari Yargı Kararları. Ankara: Adalet Yayınevi.

Dinçer, İ. ve Enlil, Z. M.,
2002

Eski Kent Merkezinde Yeni Yoksullar: Tarlabası-İstanbul, Yoksulluk Kent Yoksulluğu ve Planlama konulu Dünya Şehircilik Günü 26. Kolokyumu, Ankara. TMMOB Şehir Plancıları Odası ve Gazi Üniversitesi. Yoksulluk Kent Yoksulluğu ve Planlama Bildiri, s.415–424

Dökmeci, V., Çıracı, H.,
1990

Tarihsel Gelişim Sürecinde Beyoğlu, İstanbul: Türkiye Turing Otomobil Kurumu

Durakbaşı, A. , Öner, Ş.,
Şenel,K., F., 2014

Yurttaşlığı Yeniden Düşünmek Sosyolojik, Hukuki ve Siyasal Tartışmalar, İstanbul: İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları

Dündar, Ö., 2003

Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Sonuçları Üzerine Kavramsal Bir Araştırma, P.P. Özden ve başk. (Haz.), Kentsel Dönüşüm Sempozyumu. TMMOB İstanbul Şubesi - Bildiriler (11–13 Haziran 2003 Yıldız Teknik Üniversitesi Oditoryumu, İstanbul), İstanbul: YTÜ Basım Yayın Merkezi, s. 65–74.

Ergun, C. , Gül, H., 2010

Barınma Hakkının İhlal Edilme Sürecinde Kentsel Dönüşüm Projeleri. Sosyal Haklar Ulusal Sempozyumu II Bildiriler

- Ergun, T., Bozkurt, Ö., Sezen, S., 2013 **Kamu Yönetimi Sözlüğü**, Ankara, TODAİE, 133.
- Gözler, K., 2006 **İdare Hukukuna Giriş**, Bursa: Ekin Kitabevi.
- Güner, Y. E., 2013 **Tarlabaşı Kentsel Dönüşüm Projesi, Kentsel Dönüşüm Hukuku**, İstanbul Üniversitesi S.S.Onar İdare Hukuku Ve İlimleri Araştırma Ve Uygulama Merkezi Yayınları. S. 1 , Editörler Doç. Dr. Melikşah Yasin / Yrd. Doç. Dr. Cenk Şahin
- Habermas, J., 2015 **Kamusalılığın Yapısal Dönüşümü**, İstanbul, İletişim Yayınları
- Hacıbrahimoğlu, N., 2013 **Kentsel Dönüşüm Yöntemleri**, Kentsel Dönüşüm Hukuku, İstanbul Üniversitesi S.S.Onar İdare Hukuku Ve İlimleri Araştırma Ve Uygulama Merkezi Yayınları. S. 1 , Editörler Doç. Dr. Melikşah Yasin / Yrd. Doç. Dr. Cenk Şahin
- Harvey, D., 2012 **Rebel Cities, From The Right To The City To The Urban Revolution**, New York, Verso
- Harvey, D., 2016 **Kent Deneyimi**, İstanbul, Sel Yayıncılık
- Işık, O., Pınarcıoğlu, M., 2018 **Nöbetleşe Yoksulluk: Sultanbeyli Örneği**, İstanbul, İletişim Yayınları

- Kaya, A. Y., 2010 **2000'ler Türkiye'sinde Tarım Politikaları ve Toprak Mülkiyeti: Efemçukuru'nda Mülkiyet Nedir?, Toprak Mülkiyeti**, Ankara, Memleket Yayınları.
- Keleş, R. ,2013 **Kentleşme Politikası**. Ankara: İmge Kitabevi.
- Keyder, Ç., 2000 **Küresel ile Yerel Arasında**, İstanbul: Metis Yayınları
- Lefebvre, H., 2017 **Kentsel Devrim**, İstanbul: Sel yayıncılık
- Lefebvre, H., 2017 **Şehir Hakkı**, İstanbul: Sel yayıncılık
- Marsh, A., 2008 **Etnisite ve Kimlik: Çingenelerin Kökeni**, E. Uzpeder ve S.Gökçen (der.), Biz Buradayız: Türkiye'de Romanlar, Ayrımcı Uygulamalar ve Hak Mücadelesi, İstanbul: Mart Matbaacılık
- Mengi, A. Ve Duru, B., 2010 **Kamulaştırmanın Çevreye Etkileri Üzerine Bir Değerlendirme**, Kamu Yatırımları İçin Arazi Edinimi Ve Kamulaştırma Sempozyumu- Uluslararası Katılımlı, s.1-13, Düzenleyen. Ankara.
- Nohutçu, A., 2016 **İdare Hukuku**. Ankara: Savaş Kitap ve Yayınevi
- Onar,S.S., 1966 **İdare Hukukunun Umumi Esasları**, 3.Baskı, İstanbul : İsmail Akgün Matbaacılık – Hak Kitapevi

- Öngören, G. Ve Çolak, N. İ., **Kentsel Dönüşüm Hukuku-Kentsel Dönüşüm Rehberi**. İstanbul: Öngören Hukuk Yayınları. 2015
- Öngören, G., 2017 **Kentsel Dönüşüm Hukuku**. İstanbul: Öngören Hukuk Yayınları.
- Özden, P. P., 2016 **Kentsel Yenileme**. Ankara: İmge Kitabevi.
- Özyörük, M., 1948 **Kamulaştırma Hukuku**, Ankara, Güney Matbaacılık
- Sarıca, M., 1983 **100 Soruda Siyasi Düşünce Tarihi**, İstanbul, Gerçek Yayınevi
- Semerci, U. P., 2010 **Hayalden Gerçeğe Tarlabası Toplum Merkezi Deneyimi**, İstanbul: İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları
- Şişman, A. Ve Kibaroglu, D., **Dünyada Ve Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları**. TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 12. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, Ankara, s.1-9
- Tekeli, İ., 2015 **Kent, Kentli Hakları, Kentleşme Ve Kentsel Dönüşüm**. İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları
- Tsenkova, S., 2002 **Urban Regeneration-Learning From English Experience**. Canada: Published By University Of Calgary, Faculty Of Environmental Design

UNESCO, 2009

Report On The Joint Unesco World Heritage Center, ICOMOS Reactive Monitoring Mission To The World Heritage Cite of Historic Areas Of İstanbul, Spain, s.1-82,

Ünlü, A., Ocakçı, M., Tonbul, Z., **Avrupa birliği Uyum Programları Özden, T., Edgü, E., Alkışer, Y., Kapsamında Pilot Bölge Olarak Beyoğlu Ülken, G., Cimşit, F., Yücel G., Çöküntü Alanlarının Aktif Kullanım Amaçlı Apak, S., Akbulut, T., 2003**

Rehabilitasyonu Projesi Kesin Analiz Raporu, İstanbul Büyükşehir Belediyesi Emlak İstimlak Daire Başkanlığı Yerleşmeler ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü Şehircilik Atölyesi

Üsdiken, B., 1999

Pera'dan Beyoğlu'na 1840-1955, İstanbul: Akbank Yayınları

MAKALELER

Akça,K., 2015

Anayasa Mahkemesi Kararlarında Mülkiyet Hakkı, **İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C.6 Özel Sayı

Akgül, B., 2010

Türkiye Çingenelerinin Politikleşmesi ve Örgütlenme Deneyimleri, **Öneri Dergisi**, C.9.S.34. s.213-222

- Akıllıoğlu, T., 1991 Kamu Yararı Yavramı Üzerine Düşünceler. **Amme İdaresi Dergisi**. S. 24, C. 2, s.3-15.
- Akkar, Z.M., 2006 Kentsel Dönüşüm Üzerine Batı'daki Kavramlar, Tanımlar, Süreçler ve Türkiye, **Planlama Dergisi**, S. 36, s.29-37
- Aksoylu, Ö., 2011 Çevrenin Korunması ve Kamu Yararları Çatışması- Danıştay ve Conseil d'Etat İçtihatlarına Karşılaştırmalı Bir Bakış, **Galatasaray Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**. S.2, s.139-254
- Arslan, H., 2013 John Locke'un Siyaset Felsefesinin Temelleri Üzerine Bir Deneme, **Süleyman Demirel Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi**, S.17, s.181-204
- Arslan,H., 2014 Kentsel Dönüşüm Süreçlerinin Kentsel Haklar Temelinde Değerlendirilmesi Gerekliliği. **Kmü Sosyal Ve Ekonomik Araştırmalar Dergisi**. C. 16, Özel Sayı 1, s.33-41.
- Arslanoğlu, M., 2013 Acele Kamulaştırma, **Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C.19, S.3. s.203-224
- Aydınlı, İ. H. , Kaya, A., 2013 Yargı Kararları Örnekleri İle Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Sorun Alanları. **Afyon Kocatepe Üniversitesi İİBF Dergisi**, C. 15, S. 2, s.449-468

- Aytaç, F., 1987 Kamulaştırma Ve Uygulamada Karşılaşılan Sorunlar. **Amme İdaresi Dergisi**, C.20, S. 2, s.47- 68
- Bal. E., 2006 İdari Yargının Üç Temel Bileşeni Olarak; Kamu Yararı, Planlama Esasları ve Şehircilik İlkeleri. **Planlama Dergisi**, C. 37, S. 3, s.27-33
- Bektaş, Y., 2014 Bir Kentleşme Stratejisi Olarak Yasanın Kentsel Mekanı Dönüştürmedeki Etkisi: Ankara Örneği, **Planlama Dergisi**, C. 24 S. 3, s.157-172
- Belge, B., 2004 Çok Katmanlı Tarihi Kent Merkezlerinin Yönetimi: Kentsel Arkeoloji ve Planlama. **Planlama Dergisi**, C. 30, S. 4, s.48-56
- Bernt, M., 2009 Partnerships For Demolition: The Governance Of Urban Renewal İn East Germany's Shrinking Cities. **İnternational Journal Of Urban And Regional Research**, C. 33, S. 3, s.754-769
- Bulut, N., 2006 Mülkiyet Konusundaki Temel Yaklaşımlar ve Türk Anayasasında Mülkiyet Hakkı, Erzincan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. X , S.3-4, s.15-26
- Çavuşoğlu, E.,Yalçın, M.C., 2011 Sulukule'den Arda kalan: Yenileme Sürecinin Öğretileri ve Yenilikçi Muhalefet Pratikleri, **Toplum Bilim Dergisi Banliye Özel Sayısı**, S. 26, s.129-145

- Çetin, H., 2001 Liberalizmin Temel İlkeleri. **Cumhuriyet Üniversitesi İktisadi Ve İdari Bilimler Dergisi**. C.2, S. 1, s.79-96
- Çırak, A.A, Yörür, N., 2006 İzmir Onur Mahallesi Örneğinde Farklı Söylemler ve Taraflar Açısından Kentsel Dönüşümün İki Yüzü, **Planlama Dergisi**, C.3, S. 37, s.79-88
- Demir, A., 2012 Hak, Adalet ve Özgürlük Bağlamında Rousseau, **Akademik Bakış Dergisi**, S. 33, s.1-9
- Demirkol, S. Ve Baş, B. Z.,2013 Kentsel Dönüşümün, 6306 Sayılı Yasa Kapsamında Hak Ve Özgürlükler Açısından Ele Alınması. **Türkiye Barolar Birliği Dergisi**. S. 26, C. 108, s.23-70
- Dinçkol, H.A., İdari Yargı’da Hakimin Takdir Yetkisinin Denetlenmesi, Prof. Dr. Nur Centel’ Armağan, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi, C.19, S.2, s.1567-1594
- Doğanay, Ü.,1974 Toplum ve Kamu Yararı Kavramları, **Mimarlık Dergisi**, S.7, s.5-6
- Eke. F., 2012 Türkiye’nin Bölge Planlama Deneyimleri. **TMMOB Şehir Plancıları Odası Dergisi**. C. 53, S. 3-4, s.17-24

- Erdem, J. G., 2013 Ölçölülük İlkesinin İdarenin Takdir Yetkisinin Kullanımındaki Yeri. **Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**. C. 62, S. 4, s.971-1005
- Ergun, C., 2008 Kentsel Dönüşüm ve Sulukule Atölyesi, **Toplum ve Demokrasi Dergisi**, C.2 , S. 3, s.255–260
- Genç, F. N., 2008 Türkiye’de Kentsel Dönüşüm: Mevzuat ve Uygulamaların Genel Görünümü. **Celal Bayar İİBF Dergisi**. C.15, S.1, s.115-130
- Gençay, G., 2010 Ormancılıkta Kamu Yararı, **İstanbul Üniversitesi Orman Fakültesi Dergisi**, C. 60, s.38-49
- Göncüoğlu, S., Yavuztürk, Ş., 2010 Sulukule ve Çingeneleri, **Güzel Sanatlar Enstitüsü Dergisi**, C. 0, S. 23, s.107-134
- Göven, Y., 1999 Kamulaştırma İşlemlerinde Kamu Yararı. **Dumlupınar Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi**. S.1, C.1, s.247-262
- Gül, İ.,2014 Danıştay Kararlarında Kamu Yararı Kavramı, **Ankara Barosu Dergisi**, S.2, s.535-550
- Kalfa, C., Ataay, F., 1999 Rousseau Ve Çoğunlukçu Demokrasi Anlayışı. **Alternatif Politika Dergisi**. C. 7, S. 3, s.457-489
- Kayışbacak, D., 2017 Osmanlı İmparatorluğu’nda Çingeneler, **Tarih**

Kritik Dergisi, C.3, S.1, s.45-49

Kaypak, Ş., 2010

Kentsel Dönüşüm Faaliyetlerine Etik Ve Sosyal Sorumluluk Temelli Bir Yaklaşım. **Niğde Üniversitesi İ.İ.B.F Dergisi. C. 3, S. 2, s.84-105**

Keleş, R., 1994

Kent ve Çevre Haklarının Korunması Üzerine Gözlemler, **Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Fakültesi Dergisi**, Prof. Dr. Yılmaz Günal'a Armağan , C. 49, S.3-4 , s. 275-282

Keleş, R., 2003

Konut Hakkı İnsan Hakkı mıdır?,**Mimarist**, C.3, S.7, s.97-101

Keleş, R., 2015

Kıyıların Korunması ve Toplum Yararı. **Ankara Üniversitesi SBF Dergisi**, C. 44, S.1, s.39-62

Kırlı,Ö., 2013

John Locke ve David Hume'un Epistemolojisi ve Beşeri Olanın İzahı. **Uluslararası Yönetim İktisat ve İşletme Dergisi. C. 9, S.20, s.99-114**

Korkut, L., 2006

Temel Hak ve Özgürlüklerin Bir Sınırlama Nedeni Olarak Kamu Yararı Kavramı, **Liberal Düşünce Dergisi** , C. 11, S. 44, s.77-98

Kurucu, B., 2008

3194 Sayılı İmar Kanunu İle Planlama Ve İmar Kanunu Tasarısı Taslağı'nın Kamu Yararı Kavramı Açısından Değerlendirilmesi. **Uluslararası Ekonomik Sorunlar Dergisi. Yıl. 8, S. 30, s.1-8**

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 Research**, C. 38, S. 2, s.609-627
- Küçük, K., 1987 İstanbul'un Tarlabası'ndan yıkım günü manzaraları: Bir semtin Son Sayfası, **Cumhuriyet Dergisi**, S. 87
- Levent, T. Levent, Y.S., 2011 Küreselleşme, Mekansal Planlama Yaklaşımlarındaki Değişme ve Kamu Yararı. Tematik Yazılar, **Toplum ve Demokrasi Dergisi**, Y. 5, S. 11, s.53-74
- M'Bow, A.M., 1984 The Gypsy Destiny, The Unesco Courier, C. 1, S.33, s.4
- Machan, T. R., 2004 Mülkiyet Hakları ve Kapitalizmi Savunmak, **Piyasa Dergisi**, S. 9, s.21-32
- Öktem, B., 2006 Neoliberal Küreselleşmenin Kentlerde İnşası: Akp'nin Küresel Kent Söylemi Ve İstanbul'un Kentsel Dönüşüm Projeleri. **Planlama Dergisi**. C. 16, S. 2, s.53-63
- Özalp, S., Erkut, G., 2016 Kamu Yararı Perspektifinden İstanbul'da Kentsel Müdahaleler. **Planlama Dergisi**. C. 26, S. 3, s.234-250
- Özel, S., 2016 International Periodical for the Languages, **Literature and History of Turkish or Turkic**,

C.11, S.8, s.293-312

Özen, H., 1975

Arsada Özel Mülkiyetin Kamu ve Toplum Yararına Düzenlenmemesinin Yarattığı Sorunlar, **Hkm Jeodezi, Jeoinfarmasyon ve Arazi Yönetimi Dergisi**, S. 33-34, s. 58-67

Pritchett, W. E., 2003

The Public Menace Of Blight: Urban Renewal And The Private Uses Of Eminent Domain. **Yale Law & Policy Review**, C.21, S. 1, s.1-52

Purcell, M., 2002

Excavating Lefebvre: The right to the city and its urban politics of the inhabitant. **GeoJournal**, C. 58, s.99-108

Purkis, S., 2014

Hukuka Aykırı Yasalar Yoluyla Mekan Üzerinden Pervasız Birikim. **Eğitim Bilim Toplum Dergisi**. C. 12, S. 46, s.136-163

Saraç, O., 2002

Kamu Yararı Kavramı. **Maliye Dergisi**. S. 139, s.1-11

Sarıkaya L., Y., 2011

Kent, Planlama Ve Kamu Yararı. **Toplum ve Demokrasi Dergisi**. C. 5, S. 11, s.1-4

Strutz, J. Ve Çavuşoğlu, E., 2011

Enformelliğin Sınırları Değişirken Kent Hakkı. **Eğitim Bilim Toplum Dergisi**. C.9, , S.6, s.56-73

Şahin, Ç., 2015

Türkiye’de Kentsel Dönüşüme Dayalı İnşaat Odaklı Ekonomi Modeli ve Toplumsal Maliyetler. **Sosyoloji Konferansları**, C. 51, S. 1, s.51-81

Şengül, H. T., 2002

Planlama Paradigmalarının Dönüşümü Üzerine Eleştirel bir Değerlendirme, **Planlama Dergisi**, C. 12, S. 2-3, s.8-30

Şimşek, S., 2010

Mülkiyet Hakkının Kapsamı, Sınırlandırma Nedenleri Ve Şartları Açısından 1982 Anayasası Ve Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi: Karşılaştırmalı Bir Analiz. **Türkiye Barolar Birliği Dergisi**. C.1, S.91, s.181-228

Tekeli, İ., 1988

Mülkiyet Kurumu, Kamu Yararı Kavramı ve İmar Planları Üzerine, **Planlama Dergisi**. S. 2, s.6-13

Tezcan, A.M. Ve Poyraz, U., 2013

Kamu Yararı Kavramının Ve Türkiye’deki Yasal Dayanaklarının Kentsel Politikalar Açısından Değerlendirilmesi. **Çağdaş Yerel Yönetimler Dergisi**. C. 22, S. 1, s.1-21

Tombaloğlu, N., 2014

Anayasa Mahkemesi Kararlarında Kamu Yararı Kavramı. **İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**. C. 5, S. 1, s.353-388

Yamak, Y.,2006

İmar (Yapılanma) Haklarının Devri: Model – Uygulama Alanları ve Sonuçlar, **Maliye Dergisi**,

S.150, s.107-121

Yasin, M., 2005

Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Hukuki Boyutu, **Türkiye Barolar Birliği Dergisi**, S. 60, s.105-138

Yazıcıoğlu,S..S., 2014

Kamulaştırma Hukuku'nda Acele Kamulaştırma .Uygulaması, **Ankara Barosu Dergisi**, Y. 72, S. 3, s.389-393

Yıldırım, E., 2006

Güncel Bir Kent Sorunu: Kentsel Dönüşüm, **Planlama Dergisi**, C. 1, S. 35, s. 7-24

Yüksel, F., 2007

Sosyal Devletin Dönüşüm Sürecinde Yerel Yönetimlerin Yeni İşlevleri. **Ankara Üniversitesi SBF Dergisi**, C. 62, S. 1, s.279-298

TEZLER

Balcı, F.Ş., 2006

Kamu Yararı Kavramı ve Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlarının Uygulamaları: Mehmet Altınsoy, Murat Karayalçın ve İ. Melih Gökçek. Yüksek Lisans Tezi. Ankara: Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü

Ercan, İ., 2000

Yargıtay Kararlarında Oluşan Son Eğilimlerle Kamulaştırma, Acele İşlerde El Koyma, Acele Kamulaştırma. Doktora Tezi, İstanbul: İstanbul Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü

Erdoğan, Ö., 2009

Neoliberal Kent Politikaları ve Tarlabası'nda Kentsel Yenileme, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul: Yıldız Teknik Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü

Evren, N., 2012

Türkiye'de Kamulaştırma Çalışmaları İçin Alternatif Yaklaşımlar. Doktora Tezi. Konya: Selçuk Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü

Göker, M., 2014

Tarlabası Bölgesinin Kamusal Mekan Açısından Değerlendirilmesi: Tarlabası Yenileme Projesi Öncesi ve Sonrası, Yüksek Lisans Tezi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü

İslam, T., 2009

Devlet Eksenli Soylulaşma ve Yerel Halk: Neslişah ve Hatice Sultan Mahalleleri (Sulukule) Örneği. Doktora Tezii İstanbul. Yıldız Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Fakültesi

Karaman, B., 2015

Acele Kamulaştırma. Yüksek Lisans Tezi. Ankara. Ankara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü.

Küçük, A. A., 2010

Kürselleşme ve Tarihi Alanlarda Dönüşüm: İstanbul-Tarlabası Örneği, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul. Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü

Mutlu, S., 2007

Türkiye'de Yaşanan Gecekondulaşma Süreci Ve Çözüm Arayışları: Ankara Örneği. Yüksek

Lisans Tezi. Ankara: Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü

Sancaklı, Ö., 2004

Kamu Yararı Sorunsalının Kent Planlama Disiplinindeki Rolü ve Vezneciler- Sultançiftliği Raylı Sistem Hattının Değerlendirilmesi, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, Mimar Sinan Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi

Sekmen, S., 2007

Kentsel Dönüşüm Üzerine Bir Model Önerisi: İzmir Ferahlı Mahallesi Örneği, Yüksek Lisans Tezi, İzmir, Dokuz Eylül Üniversitesi, Fen Bilimleri Fakültesi

Selçuk, H., 2013

Mülkiyet Hakkı-Kamu Yararı-Plan Kararları İlişkisinin Sorgulanması İstanbul-Kadıköy-Merdivenköy Örneği, Yüksek Lisans. İstanbul, Bahçeşehir Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü

Somel, A., 2012

Kamulaştırmanın Dönüşümü: Özel Yarar İçin Kamulaştırmanın Gelişimi Ve Türkiye’de Kamu Politikasına Yansımaları. Doktora Tezi. Ankara, Ankara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü

Şahin, A.S., 2013

Kültürel Miras Alanlarının Dönüşümünde Yeni Bir Yaklaşım: Yel değirmeni Örneği, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Bilgi Üniversitesi. Sosyal Bilimler Enstitüsü

Yılmaz, E., 2009

Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında

Süreç ve Aktörler: Sulukulu Örneği, Yüksek Lisans Tezi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü

İNTERNET

- İstanbul Büyükşehir Belediyesi, 2006. (çevrimiçi), <http://www.ibb.gov.tr/tr-TR/Pages/Haber.aspx?NewsID=13211#.WJ82HIVOL4g> 14.02.2017
- Aman Sulukule Canım Sulukule, 2008, (çevrimiçi), http://www.mimarizm.com/makale/aarti-planlama-sulukule-projesi-istanbul-icin-bir-firsattir-cunku-bu-insani-ve-romantik-bir-projedir_113461 14.02.2017
- Adıbelli, E., 2012. GAP İnşaat Tarlabası Kentsel Yenileme Projesi'nin detayları. (çevrimiçi), <http://emlakkulisi.com/gap-insaat-tarlabasi-kentsel-yenileme-projesinin-detaylari/144376> 11.05.2017
-
- AG Hukuk Bürosu., 2014,. Kamulaştırma Hukuku (Acele Kamulaştırma Nedir?), (çevrimiçi), <http://www.aghukuk.org/onemli-detay.php?id=1244> 08.05.2016
-
- Aklın Yolu Bir: Sulukule Sulukuleliyle Sulukule, 2009, (çevrimiçi), http://www.yapi.com.tr/Haberler/aklin-yolu-bir-sulukule-sulukuleliyle-sulukule_71081.html 24.02.2017
- Aksoy, A., 2008. Tarlabası Yenileme Projesi: Küresel İstanbul'da Yeni Kent Siyaseti, Osmanlı Bankası Arşiv Araştırma Merkezi, İstanbul, (çevrimiçi), 11.04.2017, [www. obarsiv.com/pdf/tarlabasisonkonusma.pdf](http://www.obarsiv.com/pdf/tarlabasisonkonusma.pdf)
- Aktüel, 2010, (çevrimiçi), <http://www.yeniaktuel.com.tr/kul112,125@2100.html> 20.02.2017

- Avcı, A., 2013, Kentsel Dönüşüm Açısından Mülkiyet Hakkının Sınırlandırılması, (çevrimiçi), <http://www.yalinhukuk.com/tum-makaleler/33-kentsel-doenuueem-muelkiyet-snrlamas-ahis-ek-1-muelkiyet-hakk-ihlali-avrupa-insan-haklar-soezlemesi-muelkiyet-hakk> 18.05.2016
- Başbakan’a Mektup, 2006, (çevrimiçi), <http://www.hyd.org.tr/attachments/article/69/mektup.pdf> 22.02.2016
- Bayhan, B., 2015, Tarlabası Yenileme Projesi Yeniden Yargıya Taşındı, (çevrimiçi), <http://www.arkitera.com/haber/25322/tarlabasi-yenileme-projesi-yeniden-yargiya-tasindi> 10.07.2017
- Bayram, A., M., 2010. Bu teklif Yasalaşırsa Anıtkabir’de taşınabilir, (çevrimiçi), <http://odatv.com/bu-teklif-yasalasirsa-anitkabir-de-tasinabilir-0906101200.html> 15.10.2016
- Beyoğlu Belediyesi, t.y, Tarihçe, (çevrimiçi), <http://www.beyoglu.bel.tr/rehber/detay/Tarihce/167/915/0> 11.06.2017
- Beyoğlu Büyük Dönüşüm, Sıkça Sorulan Sorular, 2011. (çevrimiçi), <http://www.beyoglubuyukdonusum.com/tarlabasi/detay/Sikca-Sorulan-Sorular/44/167/0> 13.03.2017
- Çelik, M.S., 2011.,“Mülkiyet Hakkı ve Kamulaştırma: Türk İdari Yargı Uygulamasının Mülkiyet Hakkı ve Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi Bağlamında İrdelenmesi, (çevrimiçi), http://www.imarkadastro.com/userfiles/file/Dokuman/MSCelik_kamulastirma_idari.pdf10.05.2015
- Çolak, N.İ.,2013. Kentsel Dönüşüm Mevzuatının Hukuksal Değerlendirmesi, Kentsel Dönüşüm ve Çevre Hukuku Konferansı Danıştay Başkanlığı, (çevrimiçi),

<http://docplayer.biz.tr/16208217-Kentsel-donusum-mevzuatinin-hukuksal-degerlendirmesi-nusret-ilker-colak.html> 13.02.2016

- Dağlar, A., 2010, TOKİ'nin Sulukule'si geo-radara takıldı, (çevrimiçi), **<http://www.hurriyet.com.tr/toki-nin-sulukule-si-geo-radara-takildi-14523192>**15.05.2016
- Demircan, A. M.,2016. Tarlabası Yenileniyor, (çevrimiçi), **<http://ahmetmisbahdemircan.com/vizyon-projeler/tarlabasi-yenileniyor-8.html>**10.05.2017
-
- Duman, İ. H.,Acele Kamulaştırma İşlemlerinde Acelelik Durumu, (çevrimiçi), **<http://www.ilkerduman.av.tr/makaleoku.aspx?id=825&/Ay%C4%B1n+Konusu/ACELE+KAMULA%C5%9ETIRMA+%C4%B0%C5%9ELEMLER%C4%B0NDE+%22ACELEL%C4%B0K%22+DURUMU/>** 20.08.2016
- Ekinci, H. , Sağlam, M., 2012, 66 Soruda Anayasa Mahkemesine Bireysel Başvuru, Avrupa Konseyi, Türkiye Ekonomi Politikaları Araştırma Vakfı, (çevrimiçi), **[http:// www.tepav.org.tr/tr/yayin/s/574](http://www.tepav.org.tr/tr/yayin/s/574)** 20.06.2014
- Emen, İ., 2016. Bilirkişi: Ankara Güneypark Kentsel Dönüşümü kamu yararına aykırı, (çevrimiçi), **<http://www.radikal.com.tr/cevre/bilirkisi-ankara-guneypark-kentsel-donusumu-kamu-yararina-aykiri-1505803/>** 27.05.2017
- Erbil, Ö., 2013. Balat'taki Kamulaştırmaya İptal, (çevrimiçi), **<http://www.insanihakuk.com/haber/balattaki-kamulastirmaya-iptal/>** 15.11.2016
- Erbil, Ö., 2015. Sulukule'de bilirkişi raporu: Kamu yararı yok, (çevrimiçi), **<http://www.radikal.com.tr/turkiye/sulukulede-bilirkisi-raporu-kamu-yarari-yok-1333456/>** 10.03.2017

- Fatih Belediyesi, (çevrimiçi), <http://www.fatih.bel.tr/> 11.03.2017

- Fatih Belediyesi, (çevrimiçi),
<http://www.fatih.bel.tr/Gallery.aspx?GalleryID=1028> 04.05.2017

- Fatih Belediye Başkanlığı, (çevrimiçi),
<http://www.fatih.bel.tr/Gallery.aspx?GalleryID=2737> 04.05.2017

- Fatih Belediyesi, 2012. Çarpıtılmış Sulukule Haberlerine Tokat Gibi Cevap, (çevrimiçi), <http://www.fatih.bel.tr/icerik/5857/carpitilmis-sulukule-haberlerine-tokat-gibi-cevap/> 30.04.2017

- Geniş, Ş.,2005. Hatice Kurtuluş (yayına hazırlayan), İstanbul'da Kentsel Ayrışma: Mekansal Dönüşümde Farklı Boyutlar', European Journal of Turkish Studies, Book reviews, (çevrimiçi), <http://www.ejts.org/document580.html> 10.06.2017

- Geray, U.,2008. Belek'te Golf Alanları ve Turizm Tesisleri İçin Tahsis Edilen Alanlar Konusunda Bir Değerlendirme ve Üstün Kamu Yararı Kavramı. Belek Mücadelesi. Türkiye Tabiatını Koruma Derneği Antalya Şubesi. (çevrimiçi) s.16-21. <http://panel.stgm.org.tr/vera/app/var/files/b/e/belek-mucadelesi.pdf> 11.05.2017

- Görgülü, Z.,2009. Kentsel Dönüşüm Ve Ülkemiz. 3. TMMOB İzmir Kent Sempozyumu. S.767-780, Düzenleyen. İzmir. 10 Ocak 2009. (çevrimiçi), <http://www.tmmobizmir.org/wp-content/uploads/2014/05/200872.pdf> 08.09.2016

- Görgülü, Z., Dinçer,İ., Enlil, Z., Örnek,E., Kurtarır,E.,Altınok,E., 2006, Mahalle Ölçeğinde Kentsel Dönüşüm Modeli, Küçükbakkalköy Örneği, YTÜ, ŞBPB, (çevrimiçi), <http://docplayer.biz.tr/1413470-Istanbul-un-eylem-planlamasina->

yonelik-mekansal-gelisme-stratejileri-arastirma-ve-model-gelistirme-isi.html

10.10.2016

- Gürsel,D.,2012. Sulukule'de proje iptal edildi, inşaat sürüyor, fiyatlar tavan yaptı, (çevrimiçi), **<http://www.arkitera.com/haber/10064/sulukulede-proje-iptal-edildi-insaat-suruyor-fiyatlar-tavan-yapti>** 13.03.2017
- ICOMOS, 1987, Tarihi Kentlerin ve Kentsel Alanların Korunması Tüzüğü, (çevrimiçi), **http://www.icomos.org.tr/Dosyalar/ICOMOSTR_0884650001353670152.pdf** 05.10.2016
- İlkme, M., 2008, Kentsel Dönüşüm ve Bursa Raporu, TMMOB Şehir Plancıları Odası ve Bursa Şubesi, (çevrimiçi), **http://www.spo.org.tr/resimler/ekler/8ae749f25eded36_ek.doc?tipi=2&** 11.02.2017
- İnce, E.,2011. Tarlabası'ndan Şanzelize Olur mu, (çevrimiçi), **<http://www.radikal.com.tr/hayat/tarlabasindan-sanzelize-olur-mu-1059445/06.04.2017>**
- İnce, E., 2012. Sulukulelilerin evleri kuraya kaldı, (çevrimiçi), **<http://www.radikal.com.tr/turkiye/sulukulelilerin-evleri-kuraya-kaldi-1074812/05.05.2016>**
- İnce, E., 2012, Çöpe Atılan Sulukule, (çevrimiçi), **<http://www.radikal.com.tr/turkiye/cope-atilan-sulukule-1091069/>** 08.05.2016
- İnce, E., 2014, Çivi Bile Çakılamayan Tarlabası Nasıl Yıkıldı, (çevrimiçi), **<http://www.radikal.com.tr/cevre/civi-bile-cakilamayan-tarlabasi-nasil-yikildi-1203813/10.06.2017>**

- İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi, 1948, (çevrimiçi),
<http://www.danistay.gov.tr/upload/insanhaklarievrenselbeyannamesi.pdf>
15.11.2016
- İstanbul 1 Numaralı Yenileme Alanı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu
Müdürlüğü , Genel Bilgiler , (çevrimiçi),
<http://www.korumakurullari.gov.tr/TR,89228/genel-bilgiler.html>02.06.2017
- Kamuoyuna Kentsel Dönüşüm ve Yenileme Uygulamaları Hakkında Duyuru ve
Davet, 2008, (çevrimiçi), <http://akademi-kentsel-donusum.blogspot.com.tr>.
19.10.2016
- Kanun Gerekçesi Milli Güvenlik Konseyi, 1939. (çevrimiçi),
https://www.tbmm.gov.tr/tutanaklar/TUTANAK/MGK_/d01/c011/b180/mgk_010111800293.pdf 13.08.2016
- Kanuna İlişkin Genel Soru ve Cevaplar, (çevrimiçi), ,
<https://www.csb.gov.tr/db/kastamonu/webmenu/webmenu14377.pdf>
26.04.2017
- Karabaş, B.,2008. Ahmet Misbah Demircan: Tarlabası Ekonomik Bir Değer
Olarak Görülmüyordu, (çevrimiçi),
<http://v3.arkitera.com/news.php?action=displayNewsItem&ID=29324&month=3&year=201601>02.2017
- Kavak, Y.,2016. Acele Kamulaştırma, (çevrimiçi),
<http://www.yukselkavak.av.tr/acele-kamulastirma-tr-avukat-izmir-376.html>
11.10.2016
- Koyuncu, P. 2010.,Kentsel Dönüşüm Sürecine Halkın Katılımı Nasıl Olmalı?,
(çevrimiçi),
<http://v3.arkitera.com/news.php?action=displayNewsItem&ID=58924>11.09.
2017

- Köktürk, E. , Çelik,R. N. , Köktürk, E.,2008. Urban Tranformation In İstanbul: An Example Sulukule“ Is It Cleansing of The Gypsies?. (çevrimiçi), http://www.erolkokturk.net/FileUpload/ks85423/File/2008_urban_transformation_in_istanbul_an_example_sulukule.pdf 11.12.2016.
- Küçükyağcı, N.,2013. Kamu Yararına Çalışan Dernekler, (çevrimiçi), http://www.igb.gov.tr/Kutuphane/KAMU_YARARINA_CALISAN_DERNEKLER.pdf 29.09.2017
- Leloğlu, D., 2007. Brüksel’de Sulukule tartışması, (çevrimiçi), <http://www.dw.com/tr/br%C3%BCkselde-sulukule-tart%C4%B1%C5%9Fmas%C4%B1/a-2881572> 15.04.2017
- Neslişah Ve Hatice Sultan Mahalleleri Yenileme Alanı (Sulukule), (çevrimiçi), <http://www.fatih.bel.tr/icerik/1155/neslisah-ve-hatice-sultan-sulukule-mahalleleri-yenileme-projesi/> 14.02.2017
- Özcan, E.,2008. Sulukule'de 7 Ev Yıkıldı, Romanlar Sokakta, çevrimiçi, <http://bianet.org/bianet/azinliklar/105565-sulukule-de-7-ev-yikildi-romanlar-sokakta>10.05.2017
- Öztürk, E.,2007. Çalık, Tarlabası'nın dönüşümüne 100 milyon dolarlık ilk adımı attı, (çevrimiçi), <http://arsiv.sabah.com.tr/2007/03/31/eko132.html> 10.03.2017
- Sarıçayır,E.,2014. Danıştay 'Acele Kamulaştırma'ları İptal Etti, (çevrimiçi), <http://www.arkitera.com/haber/21173/danistay-acele-kamulastirmalari-iptal-etti/%26lt%3Ba+href%3D> 25.08.2016

- Sezer,K.,2010. (çevrimiçi), TOKİ'nin Sulukule projesi Romanlar'a iş sağlayacak, <http://emlakkulisi.com/tokinin-sulukule-projesi-romanlara-is-saglayacak/35677> 26.02.2017
- Su Politik Çalışma Grubu., 2012. Acele Kamulaştırma mı, Yoksa Acele Mülksüzleştirme mi? . (çevrimiçi), http://www.supolitik.org/acele_mulksuzlestirme.htm 16.02.2017
- Sulukule Atölyesi, 2009. (çevrimiçi), <http://www.mimdap.org/?p=22870> 25.02.2017
- Sulukule İçin Alternatif Proje.,2008. (çevrimiçi), http://www.cumhuriyet.com.tr/haber/diger/11746/Sulukule_icin_alternatif_proje.html 24.02.2017
- Sulukule Projesi'nde Temel Atıldı,2010. (çevrimiçi), <http://www.fatih.bel.tr/icerik/9/sulukule-projesinde-temel-atildi/> 14.02.2016
- Sulukule'nin Tarihçesi., 2008. (çevrimiçi), http://www.mimarizm.com/makale/sulukule-nin-tarihcesi_113458 12.02.2017
- Şengür, F., 2014, Acele Vahşilik, (çevrimiçi), <http://www.bursaport.com/yazarlar/fecri-sengur-2/acele-vahsilik-1559.html> 20.10.2015
- Tarcan, P., 2017, Tarlabası Yenileme Projeleri İptal Edildi, (çevrimiçi). <https://bianet.org/bianet/yasam/191119-tarlabasi-yenileme-projeleri-iptal-edildi> 06.11.2017
- Tarlabası 1. Etap Yenileme Alanı,(çevrimiçi), <http://www.ensonhaber.com/tarlabasinda-kentsel-donusum-calismalari-suruyor-2016-02-23.html>10.05.2017

- Tarlabası Bulvarı Yol Çalışması, 1986, (çevrimiçi),
<http://eskilerden.tumblr.com/post/25092205116/1986-büyük-tarlabası-yıkımı-yapımından-sonra> 10.05.2017
- Tarlabası Kentsel Yenileme Öncesi, (çevrimiçi),
<https://azadbedirhan.wordpress.com/tag/rant/> 10.05.2017
- Tarlabası Stratejik Sosyal Plan, 2010, (çevrimiçi),
https://kentselstrateji.com/wp-content/uploads/E-08_TarlabasiStratejikSosyalPlan.pdf 25.05.2016
- TMMOB Şehir Plancıları Odası, 2005. Kentsel Dönüşüm Kanunu Tasarısı, (çevrimiçi),
http://www.spo.org.tr/genel/bizden_detay.php?kod=75&tipi=4&sube=0 11.05.2017
- TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükşehir Şubesi Tarlabası Yenileme Alanı Dava Dilekçesi, 2008, (çevrimiçi),
<http://www.mimarist.org/belgedocs/tarlabasiaciklamalar.doc> 18.05.2017
- TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükşehir Şubesi, 2012. Sulukule Projelerine İptal Kararı, (çevrimiçi), <http://www.mimarist.org/odadan/2203-sulukule-projelerine-iptal-karari.html> 12.02.2016
- TMMOB, 2012. Sulukule Davası İptal Kararı Hakkında Basın Duyurusu ve Basın Açıklamasına Çağrı, (çevrimiçi),
http://www1.mmo.org.tr/genel/bizden_detay.php?kod=29244&tipi=2&sube=10#.WLLza4VOL4g 26.02.2017
- Tokay, U., 2014. Beyoğlu Belediyesi'nden Tarlabası ile ilgili flaş açıklama (çevrimiçi),
<http://www.emlaktasondakika.com/haber/kentsel->

donusum/beyoglu-belediyesinden-tarlabasi-ile-ilgili-flas-aciklama/89355

17.03.2017

- Turan,M., 2008. Kent Yönetimine Katılımda Yeni Bir Sorun Alanı: Kentsel Rantların Yönetimi, (çevrimiçi), <http://www.yayed.org/uploads/yuklemeler/inceleme-26.pdf>15.12.2016
- Uçar, E., 2015. Ertuğ Uçar Röportajı | Kentsel Dönüşüm ve Kamu Yararı, (çevrimiçi), <https://www.youtube.com/watch?v=A7hH2V6lq5U> 26.05.2017
- Unesco’nun Tarlabası İçin Cevabı, 2010, (çevrimiçi), <http://www.haber7.com/guncel/haber/632903-unesconun-tarlabasi-icin-cevabi>11.12.2016
- Ünlü, A., 2005. İstanbul'un Görünmez Merkezi Tarlabası'nın Görünenleri, (çevrimiçi), http://www.yapi.com.tr/Haberler/istanbulun-gorunmez-merkezi-tarlabasinin-gorunenleri_61035.html 10.03.2017
- Yağmur, F., 2012. Fatih Belediyesi: Hata yaptık, (çevrimiçi), <http://www.radikal.com.tr/turkiye/fatih-belediyesi-hata-yaptik-1095631/> 12.01.2018
- Yalçınan, M. C., Çılgın, K., Çalışkan, Ç. O., 2010. İstanbul Dönüşüm Coğrafyası, (çevrimiçi), https://www.academia.edu/17550529/Yeni_%C4%B0stanbul_%C3%87al%C4%B1%C5%9Fmalar%C4%B1_%C4%B0stanbul_D%C3%B6n%C5%9F%C3%BCm_Co%C4%9Frafyas%C4%B1 16.05.2017
- Yalçınan, M. C., 2009. Kentsel Dönüşümü ve Kentsel Muhalefeti, Kent Hakları Üzerinden Düşünmek. Osmanlı Bankası Arşiv ve Araştırma Merkezi. (çevrimiçi), http://www.obarsiv.com/pdf/murat_cemal.pdf . s.1-19 20.10.2016

- Zipp, S., 2010, Manhattan Projects, The Rise and Fall of Urban Renewal in Cold War New York, Oxford University Press, (çevrimiçi), <https://tr.scribd.com/document/359713384/Manhattan-Projects-Samuel-Zipp-pdf>, 10.15.2016

KANUNLAR VE RESMÎ KARARLAR

- 06.05.2012 Resmi Gazete tarihli 2012/3094 sayılı Bakanlar Kurulu kararı
- 11.01.2012 Resmi Gazete tarihli 2011/2653 sayılı Bakanlar Kurulu kararı
- 22.04.2006 Resmi Gazete tarihli 2006/10299 sayılı Bakanlar Kurulu kararı
- 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu, 04.11.1983, R.G., 08.11.1983/18215
- 30.04.2004 Resmi Gazete tarihli 2004/7892 sayılı Bakanlar Kurulu kararı
- 3634 Sayılı Milli Müdafai Mükellefiyet Kanunu, 07.06.1939, R.G., 16.06.1939/4234
- 5104 Sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu, 04.03.2004, R.G., 12.03.2004/25400
- 5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun, 16.06.2005, R.G., 05.07.2005/25866
- 5393 Sayılı Belediye Kanunu, 03.07.2005, R.G., 13.07.2005/25874
- 775 Sayılı Gecekondu Kanunu, 20.07.1966, R.G., 30.07.1966/12362
- AYM., Bireysel Başvuru, T. 17.09.2013, RG.01.10.2013
- AYM., ., Bireysel Başvuru, T. 19.12.2013, RG., 01.07.2014
- AYM., Bireysel Başvuru, T. 29.06.2016, RG., 13.10.2016
- AYM Bireysel Başvuru, B.N. 2013/817, T. 19.12.2013
- AYM. E. 1964/13, K.1964/43, T. 02.06.1964, RG., 16.07.1964
- AYM., E. 1976/38 K. 1976/46, T. 12.10.1976, RG., 20.1.1977
- AYM., E. 1988/34, K. 1989/26, T. 21.06.1989, RG., 05.12.1989
- AYM., E. 1993/8, K. 1993/31, T. 22.09.1993, RG., 16.04.1994
- AYM, E. 2000/75, K. 2002/200, T. 17.12.2002, RG., 08.11.2003
- AYM, E. 2002/112, K. 2003/33, T. 10/4/2003, RG., 04.11.2003

- AYM., E. 2007/16, K. 2009/147, T. 15.10.2009, RG., 08.01.2010
- AYM., E. 2008/77, K. 2010/77 T. 3.6.2010, RG., 30.10.2010
- AYM., E. 2012/87, K. 2014/41 T. 27.02.2014, RG., 01.03.2014
- AYM., E. 2013/49, K. 2013/125, T. 31.10.2013, R.G., 28.03.2013
- AYM., E. 2013/96, K. 2014/118, T. 03.07.2014, RG., 21.05.2015
- AYM, E. 2014/87, K. 2015/112, T. 08.12.2015, RG., 29.01.2016
- AYM., E. 2015/39, K. 2015/62, T. 01.07.2015, RG., 15.07.2015
- AYM E. 2017/110 K. 2017/133, T: 26.7.2017, RG., 28.09.2017
- Danıştay 14. Daire, E. 2013/5709, K. 2015/1444
- Danıştay 14. Dairesi, E. 2013/5750, K. 2015/3121, T. 16.04.2015
- Danıştay 6. Daire E. 1981/1270, K. 1982/1050, T. 15.04.1982
- Danıştay 6. Daire, E. 1989/3136, K. 1990/2008, T. 05.11.1990
- Danıştay 6. Daire E. 1996/5362, K. 1997/3020, T. 17.06.1997
- Danıştay 6. Dairesi, E. 1998/1346, K. 1998/470, T. 28.01.1999
- Danıştay 6. Daire E. 2015/4078, K. 2015/3829, T. 02.11.2015
- Danıştay 6. Daire, E. 2007/8058, K. 2009/12254, T. 18.12.2009
- Danıştay 6. Daire, E. 2011/7160, K. 2014/2910, T. 10.04.2014
- Danıştay 6. Daire, E. 2011/8797, K. 2013/9172, T. 25.12.2013
- Danıştay 6. Daire, E. 2012/1202, K. 2015/2503, T. 21.04.2015
- Danıştay 6. Daire, E. 2013/6212, K. 2013/7557, T. 28.11.2013
- İstanbul 3. İdare Mahkemesi E:2010/2644, K:2011/516, T. 11.05.2011
- İstanbul 4. İdare Mahkemesi, E.2009/758, T. 02.06.2009
- Türkiye Cumhuriyeti Anayasası (1982)

EKLER

EK 1: Sulukule'nin için alınan Yenileme Alanı İlan Kararı

BAKANLAR KURULU KARARI

Karar Sayısı : 2006/10299

Ekli "İstanbul İli Kent Merkezinde Yer Alan Bazı Alanların Yenileme Alanı Olarak Kabul Edilmesine İlişkin Karar"ın yürürlüğe konulması; İçişleri Bakanlığı'nın 10/3/2006 tarihli ve 57465 sayılı yazısı üzerine, 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanunun 2 nci maddesine göre, Bakanlar Kurulu'nca 3/4/2006 tarihinde kararlaştırılmıştır.

Ahmet Necdet SEZER CUMHURBAŞKANI			
Recep Tayyip ERDOĞAN Başbakan			
A. GÜL Dışişleri Bak. ve Başb. Yrd.	A. ŞENER Devlet Bak. ve Başb. Yrd.	M. A. ŞAHİN Devlet Bak. ve Başb. Yrd.	B. ATALAY Devlet Bakanı
A. BABACAN Devlet Bakanı	M. AYDIN Devlet Bakanı	N. ÇUBUKÇU Devlet Bakanı	K. TÜZMEN Devlet Bakanı
C. ÇİÇEK Adalet Bakanı	M. V.GÖNÜL Milli Savunma Bakanı	A.AKSU İçişleri Bakanı	K. UNAKITAN Maliye Bakanı
R.AKDAĞ Milli Eğitim Bakanı V.	F. N.ÖZAK Bayındırlık ve İskan Bakanı	R.AKDAĞ Sağlık Bakanı	B. YILDIRIM Ulaştırma Bakanı
M. M. EKER Tarım ve Köyişleri Bakanı	M. BAŞEŞGİOĞLU Çalışma ve Sos. Güv. Bakanı	A. COŞKUN Sanayi ve Ticaret Bakanı	
M.H.GÜLER Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanı	A. KOÇ Kültür ve Turizm Bakanı	O. PEPE Çevre ve Orman Bakanı	

İSTANBUL İLİ KENT MERKEZİNDE YER ALAN BAZI ALANLARIN YENİLEME ALANI OLARAK KABUL EDİLMESİNE İLİŞKİN KARAR

Yenileme alanları

MADDE 1 – (1) Ek (1) sayılı krokide sınırları ve sınır koordinatları belirtilen alan, Fatih - Kürkcübaşı Mahallesi Bulgurpalas Yenileme Alanı,

(2) Ek (2) sayılı krokide sınırları ve sınır koordinatları belirtilen alan, Atikmustafapaşa Mahallesi Yenileme Alanı,

(3) Ek (3) sayılı krokide sınırları ve sınır koordinatları belirtilen alan, Fatih Balat Karabaş - Tahta Minare Mahalleleri Yenileme Alanı,

(4) Ek (4) sayılı krokide sınırları ve sınır koordinatları belirtilen alan, Fatih Hatice Sultan - Neslişahmahalleleri Yenileme Alanı olarak tespit edilmiştir.

Yürürlük

MADDE 2 – (1) Bu Karar yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 3 – (1) Bu Kararı Bakanlar Kurulu yürütür.

EK 2: Sulukule için alınan Acele Kamulaştırma Kararı

BAKANLAR KURULU KARARI

Karar Sayısı : 2006/11296

Ekli listede bulunduğu yer, pafta, ada ve parsel numaraları gösterilen alanların Fatih Belediye Başkanlığı tarafından acele kamulaştırılması; İçişleri Bakanlığının 4/9/2006 tarihli ve 46186 sayılı yazısı üzerine, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 27 nci maddesine göre, Bakanlar Kurulu'na 19/10/2006 tarihinde kararlaştırılmıştır.

Ahmet Necdet SEZER
CUMHURBAŞKANI

Recep Tayyip ERDOĞAN
Başbakan

A. GÜL A. ŞENER M. A. ŞAHİN B. ATALAY
Dışişleri Bak. ve Başb. Yrd.Devlet Bak. ve Başb. Yrd.Devlet Bak. ve Başb. Yrd.
Devlet Bakanı

A. ŞENER M. AYDIN N. ÇUBUKÇU K. TÜZMEN
Devlet Bakanı V. Devlet Bakanı Devlet Bakanı Devlet Bakanı

A. AKSU M. V.GÖNÜL A.AKSU K. UNAKITAN
Adalet Bakanı V. Milli Savunma Bakanı İçişleri Bakanı Maliye Bakanı

B. ATALAY F. N.ÖZAK R.AKDAĞ B. YILDIRIM
Milli Eğitim Bakanı V.Bayındırlık ve İskan Bakanı Sağlık Bakanı Ulaştırma
Bakanı

M. M. EKER M. BAŞESGİOĞLU A. COŞKUN
Tarım ve Köyşleri Bakanı Çalışma ve Sos. Güv. Bakanı Sanayi ve Ticaret
Bakanı

M.H.GÜLER A. KOÇ M. H. GÜLER
Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanı Kültür ve Turizm Bakanı Çevre ve Orman
Bakanı V.

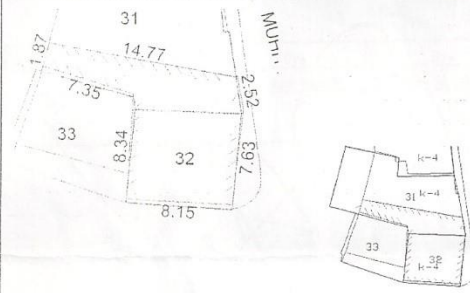
**19/10/2006 TARİHLERİ VE 2006/11296 SAYILI
KARARNAMENİN EKİ
LİSTE**

SIRA NO	BULUNDUĞU YER	PAFTA	ADA	PARSEL
1	Fatih ilçesi, Hatice Sultan Mahallesi	467	2524	1-2-3-5-6-7-8-19-20-123-121-132-12-115-117-95-54-55-56-57-58-59-60-96-64-65-66-67-68-69-97-72-73-74-75-76-77-78-79-80-81-82-83-84-85-87-88-89-90-91
2	Fatih ilçesi, Hatice Sultan Mahallesi	467	2499	Adanın tamamı
3	Fatih ilçesi, Hatice Sultan Mahallesi	467	2497	Adanın tamamı
4	Fatih ilçesi, Hatice Sultan Mahallesi	467	2498	Adanın tamamı
5	Fatih ilçesi, Hatice Sultan Mahallesi	467	2525	Adanın tamamı
6	Fatih ilçesi, Neslişah Mahallesi	462	2484	1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-35-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-69-70
7	Fatih ilçesi, Neslişah Mahallesi	462	2490	1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-77-78-79-80-81-82-83-84-85-86-87-88-89-90-91
8	Fatih ilçesi, Neslişah Mahallesi	462	2489	Adanın tamamı
9	Fatih ilçesi, Neslişah Mahallesi	462	2493	Adanın tamamı
10	Fatih ilçesi, Neslişah Mahallesi	462	2494	Adanın tamamı
11	Fatih ilçesi, Neslişah Mahallesi	462	2492	Adanın tamamı
12	Fatih ilçesi, Neslişah Mahallesi	462	2495	Adanın tamamı
13	Fatih ilçesi, Tahta Minare Mahallesi	273	2276	1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16
14	Fatih ilçesi, Tahta Minare Mahallesi	273	2306	1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-64-65-66-67-68-69-70-71-72-73-74-75-76-77-78-79-80-81-82-83-84-85-86-87-88-89-90-91-92-93-96-97-98-100-102-103-104

15	Fatih ilçesi, Tahta Minare Mahallesi	273	2307	1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-19-20-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42
16	Fatih ilçesi, Tahta Minare Mahallesi	273	2308	1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21
17	Fatih ilçesi, Tahta Minare Mahallesi	273	2299	3-4-5-6-7-8-9-10-11-12
18	Fatih ilçesi, Tahta Minare Mahallesi	273	2300	1-2-3-4-5-6-7-8-9-10
19	Fatih ilçesi, Tahta Minare Mahallesi	273	2305	1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-29-30-31
20	Fatih ilçesi, Balat Karabaş Mahallesi	517	2838	1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-16-17
21	Fatih ilçesi, Balat Karabaş Mahallesi	517	2849	5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20
22	Fatih ilçesi, Balat Karabaş Mahallesi	517	2859	1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-57-58-59-60-61-62-64-65-66-67-68-69-70-71-72-73-74-75-76-77-78-79-80-81-82-83-84-85-86-87-88-89-90-95-97-98-100-101-102-103-104-105-106-107
23	Fatih ilçesi, Kırkcıbaşı Mahallesi	254	2390	32-33-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-30-31-29-28-27-26-25-24-110-109-23-74-73-72-71-96-97-69
24	Fatih ilçesi, Atik Mustafa Paşa Mahallesi	520	2867	56-57-58-59-61-62-63-64-65-66-67-68-69-70-71-72-74-75-77-78-79-80-81-82-83-108-109-111
25	Fatih ilçesi, Atik Mustafa Paşa Mahallesi	518	2868	1-2-3-4-5-7-8-9-10-11-12
26	Fatih ilçesi, Atik Mustafa Paşa Mahallesi	518	2869	1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21
27	Fatih ilçesi, Atik Mustafa Paşa Mahallesi	518	2672	1-2-3-4-5-6

EK 3: Sulukule’de mülk sahibi İ. G.’nin mülküne ait kıymet takdir komisyon raporu

T.C. TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI FATİH BELEDİYE BAŞKANLIĞI FATİH 2 NOLU KENTSEL YENİLEME PROJESİ KIYMET TAKDİR KOMİSYON RAPORU						Anahat No:32/D			
Taşınmazın Adresi		Maliki		Doğum Yeri		Baba Adı		Açıklama	
[Redacted]		[Redacted]		İSTANBUL		İSTANBUL			
İli:	İSTANBUL	Kad./İmar Ada. No	Kad./İmar Par. No	Parsel Alanı(m ²)	Kad. Par. Maliki	Pay/ Payda	Hisseye İsabet eden (m ²)		
İlçesi:	FATİH								
Mah./Köy:	HATİCE SULTAN	2525	32	63.94	Teras Kat 4 Nolu Mesken- K.Mülkiyet	18/96			
Mevki:	SULUKULE								

Yapı Tarzı/Cinsi	Kat Adedi	Bağımsız Bölüm Adedi	Bağımsız Böl. No	Kullanım Amacı	İnşaat Alanı (m ²)	2008 Yılı Birim Fiyat (YTL/m ²)	Bağımsız Bölüm Rayiç Değeri	Tahmini Yaş(Yıl)	Tahmini Ayrılma Payı(%)	Tahmini Ayrılma Tutarı	Tahmini Tutarı (YTL)
PIYASA RAYİCİ	4	4	4	KONUT	103.82	900.00	93.438.00				93.438.00
Yapı ölçü krokisi						Ağaç Cinsi	Adet	Yaş(Yıl)	Fiyat(YTL)	Tutarı(YTL)	
											
Toplam											

Resim Ön	Resim Yan
	
Bina Bedeli:	93.438.00
Hissesine Düşen 2008 Yılı Arsa Bedeli:	7.00
Ağaç Bedeli:	0.00
Toplam Bedel:	93.438.00

.../.../... Tarihli "Fath 2 Nolu Kentsel Yenileme" Projesine ilişkin protokol uyarınca hazırlanan kıymet takdir raporu.

[Handwritten signatures and stamps]

EK 4: Sulukule’de verilecek yeni dairelere ilişkin metrekaarelere göre konut satış bedelleri

137
208
32

82 85m² 121676

KONUT SATIŞ BEDELLERİ (OTOPARK DAHİL)

M2 BİRİM FİYATI	KONUT BAŞINA DÜŞEN OTOPARK	BİNA TİPLERİ	ZEMİN KATTAKI DAİRE M2	ZEMİN KAT DAİRE SAYISI	ZEMİN KAT DAİRE SATIŞ	1.NORMAL KAT DAİRE M2	1.NORMAL KAT DAİRE SAYISI	1.NORMAL KAT DAİRE SATIŞ BEDELLERİ	2.NORMAL KAT DAİRE M2	2.NORMAL KAT DAİRE SAYISI	2.NORMAL KAT DAİRE SATIŞ BEDELLERİ	3.NORMAL KAT DAİRE M2	3.NORMAL KAT DAİRE SAYISI	3.NORMAL KAT DAİRE SATIŞ BEDELLERİ	TOPLAM DAİRE SAYISI	TOPLAM m2	TOPLAMA SATIŞ FİYATI
1243.79	15,506	A2-b	183.4	6	243,617	85.14	6	121,402	85.14	6	121,402	85.14	6	121,402	12	1611.24	2190116.2
1243.79	15,506	A3-b	183.4	18	243,617	85.82	18	122,248	85.82	18	122,248	85.82	18	122,248	54	6336.72	8718872.969
1243.79	15,506	A4-b	183.4	11	243,617	85.82	11	122,248	85.82	11	122,248	85.82	11	122,248	44	4816.46	6672928.783
1243.79	15,506	B2-a	85.36	7	121,676	78.6	7	113,268	78.6	7	113,268	78.6	7	113,268	14	1147.72	1644006.659
1243.79	15,506	B2-b	121.7	7	166,875	118.75	7	163,206	118.75	7	163,206	118.75	7	163,206	14	1683.15	2310569.139
1243.79	15,506	B3-a	85.36	14	121,676	78.6	14	113,268	78.6	14	113,268	78.6	14	113,268	42	3326.82	4789117.448
1243.79	15,506	B3-b	121.7	14	166,875	118.75	14	163,206	118.75	14	163,206	118.75	14	163,206	42	4944.24	6800848.27
1243.79	15,506	B4-a	85.36	7	121,676	78.6	7	113,268	78.6	7	113,268	78.6	7	113,268	28	2213.81	3187433.982
1243.79	15,506	B4-b	121.7	7	166,875	118.75	7	163,206	118.75	7	163,206	118.75	7	163,206	28	3303.37	4542866.572
1243.79	15,506	C2	112.74	6	155,731	103.74	6	144,537	103.74	6	144,537	103.74	6	144,537	12	1298.88	1801605.955
1243.79	15,506	C3	112.74	14	155,731	103.74	14	144,537	103.74	14	144,537	103.74	14	144,537	42	4403	6127659.37
1243.79	15,506	C4	112.74	9	155,731	103.74	9	144,537	103.74	9	144,537	103.74	9	144,537	36	3764.16	5240040.566
1243.79	15,506	D2	125.5	5	171,602	125.5	5	171,602	125.5	5	171,602	125.5	5	171,602	15	1846.75	2529559.183
1243.79	15,506	D3	125.5	5	171,602	125.5	5	171,602	125.5	5	171,602	125.5	5	171,602	15	1846.75	2529559.183
1243.79	15,506	D4	125.5	3	171,602	125.5	3	171,602	125.5	3	171,602	125.5	3	171,602	12	1484.55	2032540.445
1243.79	15,506	H2	120.1	1	164,885	120.5	1	165,383	120.5	1	165,383	120.5	1	165,383	2	240.6	330287.874
1243.79	15,506	H3	120.1	11	164,885	120.5	11	165,383	120.5	11	165,383	120.5	11	165,383	33	3892.13	5352639.373
1243.79	15,506	H4	120.1	7	164,885	120.5	7	165,383	120.5	7	165,383	120.5	7	165,383	28	3320.31	4563936.375
1243.79	15,506	G2	109.32	1	151,477	111.92	1	154,711	111.92	1	154,711	111.92	1	154,711	2	221.24	306188.0996
1243.79	15,506	G3	109.32	5	151,477	111.92	5	154,711	111.92	5	154,711	111.92	5	154,711	15	1630.35	2250403.027
1243.79	15,506	G4	109.32	3	151,477	111.92	3	154,711	111.92	3	154,711	111.92	3	154,711	12	1313.97	1820374.746
1243.79	15,506	F2	100.47	7	140,470	89.7	7	127,074	89.7	7	127,074	89.7	7	127,074	14	1331.19	1872804.81
1243.79	15,506	F3	100.47	17	140,470	89.7	17	127,074	89.7	17	127,074	89.7	17	127,074	51	4679.08	6610599.913
1243.79	15,506	F4	100.47	17	140,470	89.7	17	127,074	89.7	17	127,074	89.7	17	127,074	68	6203.98	8770855.284
1243.79	15,506														620	65013.52	90476886.04

KONUT SATIŞ BEDELLERİ (OTOPARK HARİCİ)

M2 BİRİM FİYATI	KONUT BAŞINA DÜŞEN	BİNA TİPLERİ	ZEMİN KATTAKI DAİRE M2	ZEMİN KAT DAİRE SAYISI	ZEMİN KAT DAİRE SATIŞ	1.NORMAL KAT DAİRE M2	1.NORMAL KAT DAİRE SAYISI	1.NORMAL KAT DAİRE SATIŞ BEDELLERİ	2.NORMAL KAT DAİRE M2	2.NORMAL KAT DAİRE SAYISI	2.NORMAL KAT DAİRE SATIŞ BEDELLERİ	3.NORMAL KAT DAİRE M2	3.NORMAL KAT DAİRE SAYISI	3.NORMAL KAT DAİRE SATIŞ BEDELLERİ	TOPLAM DAİRE SAYISI	TOPLAM m2	TOPLAMA SATIŞ FİYATI
1243.79	15,506	A2-b	183.4	6	228,111	85.14	6	105,896	85.14	6	105,896	85.14	6	105,896	12	1611.24	2004044.2
1243.79	15,506	A3-b	183.4	18	228,111	85.82	18	106,742	85.82	18	106,742	85.82	18	106,742	54	6336.72	7881548.969
1243.79	15,506	A4-b	183.4	11	228,111	85.82	11	106,742	85.82	11	106,742	85.82	11	106,742	44	4816.46	5990664.783
1243.79	15,506	B2-a	85.36	7	106,170	78.6	7	97,762	78.6	7	97,762	78.6	7	97,762	14	1147.72	1427522.658
1243.79	15,506	B2-b	121.7	7	151,369	118.75	7	147,700	118.75	7	147,700	118.75	7	147,700	14	1683.15	2093485.139
1243.79	15,506	B3-a	85.36	14	106,170	78.6	14	97,762	78.6	14	97,762	78.6	14	97,762	42	3326.82	4137865.448
1243.79	15,506	B3-b	121.7	14	151,369	118.75	14	147,700	118.75	14	147,700	118.75	14	147,700	42	4944.24	6149596.27
1243.79	15,506	B4-a	85.36	7	106,170	78.6	7	97,762	78.6	7	97,762	78.6	7	97,762	28	2213.81	2753265.982
1243.79	15,506	B4-b	121.7	7	151,369	118.75	7	147,700	118.75	7	147,700	118.75	7	147,700	28	3303.37	4108698.572
1243.79	15,506	C2	112.74	6	140,225	103.74	6	129,031	103.74	6	129,031	103.74	6	129,031	12	1298.88	1615533.955
1243.79	15,506	C3	112.74	14	140,225	103.74	14	129,031	103.74	14	129,031	103.74	14	129,031	42	4403	5476407.37
1243.79	15,506	C4	112.74	9	140,225	103.74	9	129,031	103.74	9	129,031	103.74	9	129,031	36	3764.16	4681824.566
1243.79	15,506	D2	125.5	5	156,096	125.5	5	156,096	125.5	5	156,096	125.5	5	156,096	15	1846.75	2296969.183
1243.79	15,506	D3	125.5	5	156,096	125.5	5	156,096	125.5	5	156,096	125.5	5	156,096	15	1846.75	2296969.183
1243.79	15,506	D4	125.5	3	156,096	125.5	3	156,096	125.5	3	156,096	125.5	3	156,096	12	1484.55	1846468.445
1243.79	15,506	H2	120.1	1	149,379	120.5	1	149,877	120.5	1	149,877	120.5	1	149,877	2	240.6	299255.874
1243.79	15,506	H3	120.1	11	149,379	120.5	11	149,877	120.5	11	149,877	120.5	11	149,877	33	3892.13	4840992.373
1243.79	15,506	H4	120.1	7	149,379	120.5	7	149,877	120.5	7	149,877	120.5	7	149,877	28	3320.31	4129768.375
1243.79	15,506	G2	109.32	1	135,971	111.92	1	139,205	111.92	1	139,205	111.92	1	139,205	2	221.24	275176.0996
1243.79	15,506	G3	109.32	5	135,971	111.92	5	139,205	111.92	5	139,205	111.92	5	139,205	15	1630.35	2027813.027
1243.79	15,506	G4	109.32	3	135,971	111.92	3	139,205	111.92	3	139,205	111.92	3	139,205	12	1313.97	1634302.746
1243.79	15,506	F2	100.47	7	124,964	89.7	7	111,568	89.7	7	111,568	89.7	7	111,568	14	1331.19	1655720.81
1243.79	15,506	F3	100.47	17	124,964	89.7	17	111,568	89.7	17	111,568	89.7	17	111,568	51	4679.08	5819792.913
1243.79	15,506	F4	100.47	17	124,964	89.7	17	111,568	89.7	17	111,568	89.7	17	111,568	68	6203.98	7716448.284
1243.79	15,506														620	65013.52	80863166.04

EK 5: Tarlabası için alınan Yenileme Alanı İlan Kararı

BAKANLAR KURULU KARARI

Karar Sayısı : 2006/10172

İstanbul İli, Beyoğlu İlçesinde bulunan ve ekli listede yeri ve ada numaraları belirtilen alanların “yenilenme alanı” olarak belirlenmesi; İçişleri Bakanlığı’nın 6/2/2006 tarihli ve 57167 sayılı yazısı üzerine, 16/6/2005 tarihli ve 5366 sayılı Kanunun 2 nci maddesine göre, Bakanlar Kurulu’nca 20/2/2006 tarihinde kararlaştırılmıştır.

Ahmet Necdet SEZER
CUMHURBAŞKANI

Recep Tayyip ERDOĞAN
Başbakan

A. GÜL
Dışişleri Bak. ve Başb. Yrd.

A. ŞENER
Devlet Bak. ve Başb. Yrd.

M. A. ŞAHİN
Devlet Bak. ve Başb. Yrd.

B. ATALAY
Devlet Bakanı

A. BABACAN
Devlet Bakanı

B. ATALAY
Devlet Bakanı V.

N. ÇUBUKÇU
Devlet Bakanı

K. TÜZMEN
Devlet Bakanı

C. ÇİÇEK
Adalet Bakanı

M. V. GÖNÜL
Milli Savunma Bakanı

A. AKSU
İçişleri Bakanı

K. UNAKITAN
Maliye Bakanı

H. ÇELİK
Milli Eğitim Bakanı

F. N. ÖZAK
Bayındırlık ve İskan Bakanı

R. AKDAĞ
Sağlık Bakanı

B. YILDIRIM
Ulaştırma Bakanı

M. M. EKER
Tarım ve Köyşleri Bakanı

M. BAŞESGİOĞLU
Çalışma ve Sos. Güv. Bakanı

A. COŞKUN
Sanayi ve Ticaret Bakanı

M. H. GÜLER
Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanı

A. KOÇ
Kültür ve Turizm Bakanı

O. PEPE
Çevre ve Orman Bakanı

20/2/2006 Tarihli ve 2006/10172 Sayılı

Kararnamenin Eki

LİSTE

Sıra No	Yeri	Ada Numaraları
1	Tarlabası	336, 337, 338, 339, 340, 341, 343, 344, 345, 346, 350, 360, 361, 362, 363, 385, 386, 387, 426, 593, 594
2	Cezayir Çıkmağı (Fransız sokağı) ve Çevresi	323, 324, 492, 493
3	Tophane Bölgesi	53, 54, 55, 56, 57, 58, 61, 62, 67
4	Galata Kulesi Çevresi	149, 150
5	Belediye Binası ve Çevresi	282, 286, 287, 288, 307, 308, 309
6	Bedrettin Mahallesi	908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 931, 932, 933

EK 6: Tarlabası için alınan Acele Kamulaştırma Kararı

6 Temmuz 2006 PERŞEMBE	Resmî Gazete	Sayı : 26220
BAKANLAR KURULU KARARI		
Karar Sayısı : 2006/10573		
İstanbul İli, Beyoğlu İlçesinde bulunan ve ekli listede yeri ve ada numaraları belirtilen alanların, yenileme alanı çalışmaları kapsamında, Beyoğlu Belediyesi tarafından acele kamulaştırılması; İçişleri Bakanlığı'nın 24/5/2006 tarihli ve 45693 sayılı yazısı üzerine, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 27 nci maddesine göre, Bakanlar Kurulu'nca 7/6/2006 tarihinde kararlaştırılmıştır.		
		Ahmet Necdet SEZER CUMHURBAŞKANI
Recep Tayyip ERDOĞAN Başbakan		
A. GÜL Dışişleri Bak. ve Başb. Yrd.	A. ŞENER Devlet Bak. ve Başb. Yrd.	C. ÇİÇEK Devlet Bak. ve Başb. Yrd. V.
A. BABACAN Devlet Bakanı	M. AYDIN Devlet Bakanı	M. AYDIN Devlet Bakanı V.
C. ÇİÇEK Adalet Bakanı	A. KOÇ Milli Savunma Bakanı V.	A.AKSU İçişleri Bakanı
H. ÇELİK Milli Eğitim Bakanı	F. N.ÖZAK Bayındırlık ve İskan Bakanı	R.AKDAĞ Sağlık Bakanı
M. M. EKER Tarım ve Köyişleri Bakanı	A. AKSU Çalışma ve Sos. Güv. Bakanı V.	A. COŞKUN Sanayi ve Ticaret Bakanı
M.H.GÜLER Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanı	A. KOÇ Kültür ve Turizm Bakanı	O. PEPE Çevre ve Orman Bakanı
7/6/2006 TARİHLİ VE 2006/10573 SAYILI KARARNAMENEN EKİ LİSTE		
Sıra No	Yeri	Ada Numaraları
1	Tarlabası	360, 361, 362, 363, 385, 386, 387, 593, 594
2	Galata Kulesi Çevresi	149, 150