

T.C.
YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

KENTSEL YENİLEME ALANI İLAN EDİLEN KENTSEL SİT
ALANLARININ PLANLANMASINDA BİR YÖNTEM
ARAYIŞI: BALBEY ÖRNEĞİ

Merve ÇOLAK

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı
Kentsel Dönüşüm ve Planlama Programı

Danışman

Prof. Dr. Zeynep ENLİL

Ağustos, 2019

T.C.
YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**KENTSEL YENİLEME ALANI İLAN EDİLEN KENTSEL SİT
ALANLARININ PLANLANMASINDA BİR YÖNTEM ARAYIŞI:
BALBEY ÖRNEĞİ**

Merve ÇOLAK tarafından hazırlanan tez çalışması çalışması 22.08.2019 tarihinde aşağıdaki jüri tarafından Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı, Kentsel Dönüşüm ve Planlama Programı **YÜKSEK LİSANS TEZİ** olarak kabul edilmiştir.

Prof. Dr. Zeynep ENLİL

Yıldız Teknik Üniversitesi

Danışman

Jüri Üyeleri

Prof. Dr. Zeynep ENLİL, Danışman

Yıldız Teknik Üniversitesi

Prof. Dr. İclal DİNÇER Üye

Yıldız Teknik Üniversitesi

Prof. Dr. Dilek ÖZDEMİR DARBY Üye

Yıldız Teknik Üniversitesi

Danışmanım Prof. Dr. Zeynep ENLİL sorumluluğunda tarafımda hazırlanan Kentsel Yenileme Alanı İlan Edilen Kentsel Sit Alanlarının Planlanmasında Bir Yöntem Arayışı: Balbey Örneği başlıklı çalışmada veri toplama ve veri kullanımında gerekli yasal izinleri aldığımı, diğer kaynaklardan aldığım bilgileri ana metin ve referanslarda eksiksiz gösterdiğimi, araştırma verilerine ve sonuçlarına ilişkin çarpıtma ve/veya sahtecilik yapmadığımı, çalışmam süresince bilimsel araştırma ve etik ilkelerine uygun davrandığımı beyan ederim. Beyanımın aksinin ispatı halinde her türlü yasal sonucu kabul ederim

Merve ÇOLAK

İmza



Aileme
ve
sevgili eşime

TEŐEKKÜR

Tez aşamasına gelinceye kadar tım sfirelerde beni iŐtenlikle destekleyen, her zaman yanımda olduğunu hissettiren danışmanım Prof. Dr. Zeynep ENLİL'e,
Desteklerini esirgemeyen Antalya BřyřkŐehir Belediye Başkanlığı'ndaki ŐalıŐma arkadaşlarıma,

Sevgi ve emekleri ile hayatımı zenginleŐtiren aileme,

Sabrı, hoŐĐorusř ve katkısından dolayı hayat arkadaşım Kenan'a sonsuz teŐekkřrler.

Merve ÇOLAK

SİMGE LİSTESİ	viii
KISALTMA LİSTESİ	ix
ŞEKİL LİSTESİ	x
TABLO LİSTESİ	xiii
ÖZET	xiv
ABSTRACT	xvi
1 Giriş	1
1.1 Literatür Özeti.....	1
1.2 Tezin Amacı	7
1.3 Hipotez	8
1.4 Yöntem	8
2 Kentsel Sit Alanlarında Kentsel Yenileme Uygulamalarını Anlamak Üzerine; Kavramlar, Politikalar, Değişen Eğilimler.....	11
2.1 Kentsel Yenileme Kavramı.....	11
2.1.1 Alansal Temizleme (Urban Clearance).....	12
2.1.2 Yeniden Canlandırma (Revial-Revitalization)	12
2.1.3 Kentsel Yenileme (Renewal).....	13
2.1.4 Kentsel Yeniden Geliştirme (Redevelopment).....	13
2.1.5 Kentsel Yeniden Üretim – Kentsel Yeniden Oluşum (Regeneration).....	14
2.1.6 Kentsel Rehabilitasyon - Sağıklaştırma (Rehabilitation)	14
2.2 Kentsel Yenilemenin Gelişimi, Dönemsel Politikalar.....	15

2.2.1	Kentsel Yenilemenin Gelişim Süreci.....	15
2.2.2	Ülkemizde Kentsel Yenilemenin Gelişimi ve Dönemsel Politikalar	19
2.3	Kentsel Yenilemenin Boyutları	26
2.3.1	Kentsel Yenilemenin Sosyal Boyutu	27
2.3.2	Kentsel Yenilemenin Mekânsal Boyutu	27
2.3.3	Kentsel Yenilemenin Ekonomik Boyutu	28
2.3.4	Kentsel Yenilemenin Yasal-Yönetmelik Boyutu.....	28
2.4	Ülkemizde Kentsel Sit Alanlarının Kentsel Yenileme Alanı İlan Edilmesinin Yasal Dayanağı.....	29
2.4.1	2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu	29
2.4.2	2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu	30
2.4.3	5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Kanunu	32
2.4.4	“Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı”ndan “Yenileme Alanı”na 5366 sayılı Kanunun Değerlendirilmesi.....	39
2.5	Ülkemizde Kentsel Yenileme ve Dönüşüm İle İlgili Diğer Yasal Düzenlemeler	43
2.5.1	5104 Sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu	43
2.5.2	5393 Sayılı Belediye Kanunu 69. ve 73. Madde	43
2.5.3	6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüşümü Hakkında Kanun	45
2.6	Değerlendirme	47
3	Ülkemizdeki Kentsel Yenileme Uygulamaları.....	50
3.1	Ülkemizdeki Kentsel Sit Alanlarında Kentsel Yenileme Uygulamalarını Anlamak Üzerine Bazı Tanımlar	51

3.1.1	Kentsel Sit Alanı	51
3.1.2	Etkileme Geçiş Alanı	52
3.1.3	Koruma Amaçlı İmar Planı.....	53
3.1.4	Acele Kamulaştırma.....	54
3.2	Ülkemizde 5366 sayılı Yasa Kapsamında İlan Edilen Yenileme Alanları .	57
3.3	Değerlendirme	90
4	Yenileme Alanı İlan Edilen Kentsel Sit Alanlarına Bir Örnek: Balbey Kentsel Yenileme Projesi	93
4.1	Konum	93
4.2	Tarihsel Gelişim	94
4.3	Balbey Yenileme Alanı İlanına Kadar Yaşanan Planlama Süreci	96
4.4	Balbey'in Yenileme Alanı İlanı.....	107
4.5	Balbey Mahallesi'nin Sosyal Yapısı.....	108
4.6	Balbey Mahallesi'nin Ekonomik Yapısı	114
4.7	Balbey Mahallesi'ne ilişkin Mekânsal Veriler.....	114
4.8	Balbey Yenileme Projesinin Güncel Durumu	120
4.9	Balbey Yenileme Projesine Katılım	123
4.10	Balbey Yenileme Alanı Avan Proje.....	127
4.11	Değerlendirme	137
5	Sonuç ve Öneriler	146
	Kaynakça	157

SİMGE LİSTESİ

Ha	Hektar
Km	Kilometre
M	Metre
m ²	Metrekare
%	Yüzde



KISALTMA LİSTESİ

ABB	Antalya Büyükşehir Belediyesi
AKVKBK	Antalya Kùltür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu
BKK	Bakanlar Kurulu Kararı
İVNKTVKBK	İstanbul V Nolu Kùltür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu
KAİP	Koruma Amaçlı İmar Planı
KANİP	Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı
KAUIP	Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı
KHK	Kanun Hùkmünde Kararname
KUDEP	Koruma, Uygulama ve Denetim Proje Büroları
KVKBK	Kùltür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu
RG	Resmi Gazete
SMÖ	Sivil Mimarlık Örneği
TBMM	Tùrkiye Büyük Millet Meclisi
TMMOB	Tùrkiye Mimarlar ve Mühendisler Odaları Birliği
TOKİ	Toplu Konut İdaresi

Ministry of Tourism and Cultural Heritage
Principal Component Analysis
Physical and Cultural Assets

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1. 1	Tezin Amacı.....	7
Şekil 2. 1	Türkiye'de Planlamanın Dönemsel Analizi	20
Şekil 2. 2	Ülkemizde Yenileme Alanı Belirlenmesi Süreci.....	34
Şekil 2. 3	Ülkemizde Yenileme Alanı Projelendirme Süreci	35
Şekil 3. 1	Yıllara göre yenileme alanı ilan sayıları	58
Şekil 3. 2	İllere göre yenileme alanı ilan sayısı.....	58
Şekil 3. 3	Türkiye genelindeki sit alanlarının dağılımı.....	62
Şekil 3. 4	1990 tarihli Ankara Ulus Tarihi Kent Merkezi Koruma İmar Planı (Ulus Yarışma Projesi)	63
Şekil 3. 5	08.08.2005 tarihli ve 9289 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı eki.....	66
Şekil 3. 6	21.01.2010 tarihli ve 88 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı eki.....	67
Şekil 3. 7	22.06.2015 tarihli ve 7872 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı eki.....	68
Şekil 3. 8	İstanbul'da bulunan yenileme alanı ilanlarının dağılımı	70
Şekil 3. 9	Tarihi Yarımada içerisinde yer alan yenileme alanları	71
Şekil 3. 10	Tarihi Yarımada Yenileme Alanları'nın güncel durumu.....	72
Şekil 3. 11	Sulukule Kentsel Yenileme Alanı konumu	74
Şekil 3. 12	Beyoğlu içerisinde yer alan yenileme alanları	77
Şekil 3. 13	Eyüp Sultan ilçesinde yer alan yenileme alanları	78
Şekil 3. 14	Tuzla ilçesinde yer alan yenileme alanları	80
Şekil 3. 15	Karaman ilinde bulunan yenileme alanları	81
Şekil 3. 16	Samsun ili yenileme alanı sınırı	82
Şekil 3. 17	Samsun Yenileme Projesine ilişkin görseller	83
Şekil 3. 18	Çanakkale Kentsel Sİt Alanı ve Fevzipaşa Mahallesi Özel Koruma Alanı Kentsel Yenileme Projesi sınırı.....	84
Şekil 3. 19	Fevzipaşa Mahallesi Özel Koruma Alanı Kentsel Yenileme Projesi Vaziyet Planı.....	85
Şekil 3. 20	Fevzipaşa Mahallesi Özel Koruma Alanı Kentsel Yenileme Projesine ilişkin görseller	85
Şekil 3. 21	İzmir ili yenileme alanı ve sit sınırı	86
Şekil 3. 22	İzmir Tarih Projesi altbölgeleri	87
Şekil 3. 23	Yenileme Alanı ilan edilen Trabzon Ortahisar I ve II Nolu Kentsel Sit Alanı.....	89
Şekil 3. 24	BİMTAŞ tarafından hazırlanan Trabzon Ortahisar Kentsel Yenileme Projesine ilişkin görsel	89

Şekil 4. 1	Konum.....	94
Şekil 4. 2	Tarihsel gelişim şeması.....	96
Şekil 4. 3	1980 yılı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Balbey	98
Şekil 4. 4	1980 yılı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Balbey	98
Şekil 4. 5	1970-1990 yılları Antalya Planı yerleşim dokusu.....	100
Şekil 4. 6	Balbey Mahallesi Kentsel Sit Sınırı.....	101
Şekil 4. 7	1994 yılı Balbey Mahallesi 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı	102
Şekil 4. 8	1998 yılı Antalya Kent Bütününe İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı - Balbey ve Çevresi.....	103
Şekil 4. 9	2008 yılı 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı – Balbey ve Çevresi	104
Şekil 4. 10	2013 yılında onaylanan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Revizyonu	106
Şekil 4. 11	2013 yılında onaylanan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Revizyonu	106
Şekil 4. 12	Balbey Mahallesinde araştırmaya katılanların yaş dağılımı	108
Şekil 4. 13	Doğum yeri Balbey olmayanların mahallede bulunma süreleri ...	110
Şekil 4. 14	Balbey Mahallesine yaşamının en olumsuz yönü	112
Şekil 4. 15	Balbey Mahallesi arazi kullanış analizi	115
Şekil 4. 16	Balbey Mahallesi tescilli yapılar	116
Şekil 4. 17	Balbey Kentsel Yenileme Alanı yapı durum analizi	116
Şekil 4. 18	Balbey Mahallesi'nden görseller.....	117
Şekil 4. 19	Balbey Mahallesi'nden görseller.....	118
Şekil 4. 20	Balbey Kentsel Yenileme Alanı kat adeti analizi.....	119
Şekil 4. 21	18. Madde Uygulaması görmüş alanlar.....	120
Şekil 4. 22	2018 yılında onaylanan 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Revizyonu	121
Şekil 4. 23	2018 yılında onaylanan 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Revizyonu	122
Şekil 4. 24	Balbey Yenileme Projesi mekansal uzlaşma analizi.....	124
Şekil 4. 25	Balbey Yenileme Alanı Avan Projesinde korunan varlıklar	128
Şekil 4. 26	2013 yılında onaylanan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Revizyonu kütle çalışması.....	129
Şekil 4. 27	Balbey Mahallesi yenileme alanının taslak vaziyet planı	130
Şekil 4. 28	Balbey Mahallesi yenileme alanına ilişkin görseller	130
Şekil 4. 29	Balbey Mahallesi yenileme alanı yapılaşma hesabı	131
Şekil 4. 30	Balbey Mahallesi yenileme alanı yapılaşma artış hesabı.....	131
Şekil 4. 31	Balbey Mahallesi Yenileme Alanı 1. Etap Vaziyet Planı.....	132
Şekil 4. 32	Balbey Mahallesi Yenileme Alanı 1. Etap Proje Alanına ilişkin görseller	132
Şekil 4. 33	Balbey Mahallesi 1. Etap Proje Alanı 3 boyutlu vaziyet planı.....	133
Şekil 4. 34	Balbey Mahallesi 1. Etap Proje Alanı uydu görüntüsü.....	133
Şekil 4. 35	Balbey Mahallesi 1. Etap Proje Alanı mevcut durum ve öneriye ilişkin görseller	134
Şekil 4. 36	Balbey Mahallesi 1. Etap Proje Alanı mevcut durum ve öneriye ilişkin görseller	135

Şekil 4. 37	Balbey Mahallesi 1. Etap Proje Alanı mevcut durum ve öneriye ilişkin görseller	136
Şekil 4. 38	Balbey'in planlama sürecindeki kırılma noktaları.....	138
Şekil 4. 39	Balbey Yenileme Alanı İlanı sonrası yaşanan gelişmeler	143



TABLO LİSTESİ

Tablo 2. 1	Kentsel yenilemenin gelişim süreci	17
Tablo 3. 1	Ülkemizde ilan edilen yenileme alanları	59
Tablo 3. 2	Türkiye geneli tescilli sit alanları	61
Tablo 4. 1	Doğum yerlerinin Balbey olup olmadığı.....	109
Tablo 4. 2	Balbey Mahallesi'nin en önemli sorunu	110
Tablo 4. 3	Balbey Mahallesinde yaşayanların mülkiyet yapısına göre memnuniyet araştırması	112
Tablo 4. 4	Balbey Mahallesinde yaşayanların yaş gruplarına göre memnuniyet araştırması.....	113
Tablo 4. 5	1/1000 ölçekli KAUIP revizyonu ve meri plan fonksiyon alanları	122



Kentsel Yenileme Alanı İlan Edilen Kentsel Sit Alanlarının Planlanmasında Bir Yöntem Arayışı: Balbey Örneği

Merve ÇOLAK

Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı

Yüksek Lisans Tezi

Danışman: Prof. Dr. Zeynep ENLİL

Kentsel yenileme uygulamaları, kentlerin dinamik yapılarıyla doğrudan ilişkilidir. Yenilenmeyen parçalar zamanlar köhneme eğilimindedir. Dünya'daki uygulamalarından farklı olarak ülkemizde “deprem ve afet” kapsamında ele alınmış ve 5366 sayılı “Yenileme Kanunu” ile mevzuatımıza girmiştir.

2005 yılında yürürlüğe giren kanun, ilk 2-3 yılda oldukça rağbet görmesine karşın, uygulamada karşılaşılan zorluklar ve beklenen hızda çözüme ulaşılamaması nedeniyle artık daha az tercih edilmektedir.

Çalışmada, 5366 sayılı Kanun kapsamında yenileme alanı ilan edilen sit alanlarında günümüze dek yapılan uygulamalar incelenmiştir. Yasanın çıkışından 10 yıl sonra yenileme alanı ilan edilen Antalya Balbey örneği üzerinde detaylı süreç analizi ile yasanın uygulanabilirliğinin muhasebesi yapılmıştır. Bu kapsamda kentsel sit alanlarının koruma kullanma dengesi içerisinde gelişimine

ve gelecek kuşaklara aktarılmasına katkıda bulunmak amacıyla yönelik öneriler getirilmiştir.

Anahtar Kelimeler: Kentsel yenileme, yenileme alanı, kentsel sit alanı, Antalya, Balbey.



A Methodological Approach for the Planning of an Urban Conservation Site Declared as an Urban Renewal Area: the Case of Balbey

Merve ÇOLAK

Department of Urban and Regional Planning

MSc. Thesis

Advisor: Prof. Dr. Zeynep ENLİL

Urban renewal practices are directly related to the dynamic structures of cities. Non-renewed parts of cities tend to corruption. Unlike its practices in the world, it has been handled within the scope of “earthquake and disaster” in our country and entered into our legislation by the Renewal Law No. 5366.

Although the law, which entered into force in 2005, has been in high demand in the first 2-3 years, it is less preferred due to the difficulties encountered in implementation and the failure to reach the expected speed.

In this study, the practices made up to date in the protected areas declared as renewal area within the scope of Law No. 5366 were examined. 10 years after the law was enacted, a detailed process analysis was carried out on the case of Antalya Balbey, which was declared a renewal area, and its applicability was

accounted for. In this context, suggestions were made to contribute to the development and reaching of future generations within the balance of conservation and use of urban sites.

Keywords: Urban renewal, renovation area, urban protected area, Antalya, Balbey.



1.1 Literatür Özeti

Ulusal ve uluslararası düzlemde miras niteliği taşıyan toplumların yaşayışlarının yansımaları olarak günümüze kadar varlığını sürdürebilmiş tarihi kentlerin korunması ve ardından yenilenmesi kavramları 19. Yüzyılın sonlarından günümüze sürekli tartışılmakta ve uygun yöntem arayışları devam etmektedir. Kentsel yenileme ve koruma kavramları irdelendiğinde genel olarak sanayileşme ile birlikte kentlere hızlı göç hareketleri ile kent merkezlerindeki sosyal tabakanın değişim gösterdiği, banliyölerin gelişimi ile birlikte merkez nüfusunun, kentin yaşayan kültürü olarak da değerlendirilebilecek olan kentlinin çeperlere yerleştiği, zaman içerisinde işlevini yitiren kent kullanımları için bütüncül bir planlama yapılamadığı kent merkezlerinin köhneme ve çöküntü bölgesi haline gelmesi tehdidi ile yüzleştiği bir dönemden söz edilmektedir. Ayrıca kent merkezlerinde bulunan çöküntü bölgesi haline gelen tarihi kent merkezlerinin koruma ve kullanma dengesi içerisinde yeniden kullanıma açılması bize bırakılan miras alanlarını gelecek kuşaklara aktarmak açısından son derece önemli bulunmaktadır. Bu kapsamda koruma ve yenileme kavramı, koruma alanlarının planlanması, planlamanın süreç içerisinde sosyal, mekânsal, ekonomik kurguda üstlendiği rol, yenileme kavramının ortaya çıkışı ve günümüz yasal yönetsel çerçevede yapılan uygulamalar çalışmanın temel konusu olmuştur.

Kentler varoluşlarından beri yenilenme ya da dönüşüm ile karşı karşıyadırlar. Öyle ki yangınlar, depremler, savaşlar vb siyasal nedenler ile yıkımlara uğrayan kent parçaları ekonomik nedenler ile yeniden kurulmuşlardır [1]. Kentler varlıklarını devam ettirdikleri sürece toplumsal değişim ve dönüşümlere uyum

sağlayarak yenilenme eğilimindedir, yenilenme gerçekleşemezse çöküntü bölgeleri oluşma ve köhneme tehlikesi ile karşılaşmaktadır [1].

2000’li yıllar kentlerin farklı sektörlerin işbirliği ile hızlı bir değişim süreci içerisinde olduğu, mekânın hızla tüketildiği ve aynı hızla yeniden üretildiği bir dönem olarak karşımıza çıkmaktadır [2]. Bu dönemde imar mevzuatı kapsamında gerçekleşen tüm yasal düzenlemelerin odağında kentsel yenileme ve dönüşümün yer aldığı söylenebilir. Tarihi kent merkezlerinin 2005 yılında çıkarılan 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Kanunu kapsamında yenileme alanı ilan edilmesi süreci ve bu kapsamda hazırlanan uygulama projeleri sosyal, ekonomik, kurgusal bağlamda eleştiri konusu olmuştur. Konu özelinde yapılan çalışmalardan Doç Dr. Pelin Pınar Özden tarafından hazırlanan “Kentsel Yenileme: Yasal Yönetmelik Boyut Planlama ve Uygulama” [2] kitabı, Doç Dr. Dilek Özdemir tarafından derlenen “Kentsel Dönüşümde Politika, Mevzuat, Uygulama: Avrupa Deneyimi ve İstanbul Uygulamaları” kitabı [3], Prof. Dr. Asuman Türkün tarafından derlenen “Mülk, Mahal, İnsan; İstanbul’da Kentsel Dönüşüm”[4] adlı kitap, Betül Duman ve İsmail Coşkun tarafından derlenen “Neden Nasıl Kim İçin Kentsel Dönüşüm” [5] kitabı temel kaynaklarım olmuştur.

Çalışmamın ilk bölümünde literatür özeti, çalışmamın amacı ve hipotez tanımlanmıştır. Çalışmamın ikinci bölümünde ise kentsel sit alanlarında kentsel yenileme uygulamalarını anlamak üzerine; kavramlar, politikalar, değişen eğilimler irdelenmiştir. Bu doğrultuda yararlanılan Özden’in [2] “Kentsel Yenileme: Yasal Yönetmelik Boyut Planlama ve Uygulama” kitabı, Yaman [6] tarafından yayınlanan “Türkiye’de Kentsel Dönüştürme Uygulamaları: Sosyo-Politik Bir Yaklaşım” kitabı ve Şahin’in [7] “Uluslararası Örnekler Işığında Bir Kavram ve Kamu Politikası Olarak Kentsel Dönüşüm” makalesi ışığında batı literatüründe ve ülkemizde yenileme ve koruma kavramının ele alınışı, yenileme kavramının sosyal, mekansal ve yasal boyutları ile çok boyutlu bir kavram olduğunun ortaya konulması ile birlikte kavramın ortaya çıkışının ve ülkemizdeki yasal ve yönetsel altyapısının değerlendirilmesinin yapılması hedeflenmiştir. Ayrıca literatürde Prof. Dr. İclal Dinçer tarafından kaleme alınan

çeşitli kaynaklar [8], [9], [10] ile Prof. Dr. İlhan Tekeli'nin kaleme aldığı [11], [12] ülkemizde koruma kavramının gelişimi, kentlerin planlanması tarihi, koruma ve kentsel yenileme kavramlarının kesiştiği sürecin analizi, yasal çerçevenin değerlendirilmesinde çalışmama ışık tutmuştur.

Ülkemizde uzun yıllardır araştırma konusu olan giderek daha popüler hale gelen kentsel yenileme kavramı, ülkemizdeki yasal yönetsel yapı, Avrupa örnekleri, ülkemizdeki uygulamalar eksiklikler ve sistem önerisi üzerine doktora ve yüksek lisans düzeyinde birçok çalışma yapılmıştır. Koruma planlaması ve politikaları üzerinde yöntem arayışlarının irdelendiği bu çalışmaların [13], [14], [15] 2005 yılında çıkarılan 5366 Sayılı *“Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Kanunu”*ndan hemen önce yapılmış olması dönem içerisinde koruma alanlarının planlanması konusunda yeni bir yöntem arayışı perspektifinde konunun sıkça tartışıldığının göstergesidir.

Kentsel yenileme alanlarının dayanağı olan 5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Kanunu 5 Temmuz 2005 tarihinde Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. Kanunun genel amacı; *“büyükşehir belediyeleri, büyükşehir belediyeleri sınırları içindeki ilçe ve ilk kademe belediyeleri, il, ilçe belediyeleri ve nüfusu 50.000'in üzerindeki belediyelerce ve bu belediyelerin yetki alanı dışında il özel idarelerince, yıpranan ve özelliğini kaybetmeye yüz tutmuş; kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurullarınca sit alanı olarak tescil ve ilan edilen bölgeler ile bu bölgelere ait koruma alanlarının, bölgenin gelişimine uygun olarak yeniden inşa ve restore edilerek, bu bölgelerde konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturulması, tabii afet risklerine karşı tedbirler alınması, tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılmasıdır”* şeklinde tanımlanmıştır. Ataöv ve Osmay [16] yasanın kentsel dönüşümü iki birbiriyle çelişkili strateji altında tanımladığını belirterek kentin tarihi ve kültürel dokusunun “yenilenerek korunması” bir yandan yenileme öte yandan koruma stratejisini içermesi yönüyle ikisinin aynı zamanda uygulanabilecek müdahale biçimleri olmadığını savunmaktadır. Türkün vd. [17] yasa ile kentsel sit alanı

ilan edilen bölgelerde kentsel dönüşüm projelerinin başlatılmasının önü açıldığı ve kentsel sit alanında yapılmasına izin verilen alanlar ile “yenileme” kavramının tezatlık oluşturduğunu ifade etmektedir. 5366 sayılı yasa planlamaya hiç atıfta bulunmayıp yalnız avan proje yapımına ve uygulamasına ilişkin hükümler getirmiştir. Bu kapsamda yıpranan ve özelliğini yitirmiş bölgelerinin kent bütününe nasıl entegre olacağı, bu alanların hangi ölçülere göre belirleneceği açıkça anlatılmamıştır [9]. Ayrıca yasa yenileme alanı ilan edilen bölgelerde mülk sahipleri ile uzlaşamadığı durumlarda acele kamulaştırma yetkisi getirmektedir ki bu en önemli kararlardan bir tanesidir [18].

Türkün ve Sarıoğlu [19] tarihi kent merkezlerinde dönüşümün iki şekilde gerçekleştiğini ifade etmektedir. Bunlardan birincisi piyasa dinamiklerinin işleyişine bırakılarak bir takım tetikleyicilerin desteklendiği kısa sürede dönüşümün sağlandığı soylulaştırma yöntemi ki bu alanlara Cihangir, Galata ve Kuzguncuk örnekleri verilebilmektedir [20], [21]. Diğer bir yöntem ise yukarıda belirtildiği üzere 5366 sayılı yasanın çıkarılmasının ardından, yasanın yardımıyla ile plan ve proje kararlarıyla “dönüşüm/yenileme alanı” ilan edildiği hızla dönüşüm hedeflendiği yöntemdir ve ülkemizde uzun süre tartışılan Sulukule, Tarlabası ve Fener-Balat-Ayvansaray örnekleri bu yöntemin uygulandığı ilk projelerdir [20], [21].

İstanbul Tarihi Yarımada sınırları içerisinde yer alan, “Neslişah ve Hatice Sultan Mahallesi (Sulukule)” 5366 sayılı yasa uyarınca 13.09.2006 tarih ve 10961 sayılı Bakanlar Kurulu Kararıyla 13.10.2006 gün ve 26318 sayılı RG’de yayımlanarak “yenileme alanı” ilan edilmiştir. Yenileme Alanı ilan edilen ilk önemli uygulama olan Sulukule, ciddi itirazlara rağmen yıkımların yapıldığı, yaşayanların tahliyesi ile sonuçlanan bir proje olarak değerlendirilmektedir ki bu yönüyle benzer alanlarda gerçekleştirilecek dönüşümlerin sonuçlarına ilişkin önemli ipuçları sunmaktadır [19]. Bu kapsamda İslam [22] projenin başlamasından 3 yıl sonra 2009 yılında tamamladığı doktora tezinde (dönem içerisinde kentsel yenileme merkezli soylulaştırma süreçlerinin sonuçlarının en net şekilde gözlemlenebilen proje olması gerekçesi ile) Sulukule’deki süreci “devlet eksenli soylulaştırma” olarak tanımlamıştır. İslam ve Enlil [23] proje alanında

gerçekleşen yerinden edilmenin yakın çevredeki sakinler için de güncel bir tehdit olacağını, soylulaşmanın bu şekilde gerçekleşmesi orta ve uzun vadede mahalle ölçeğinin ötesine geçip kent bütününe yayılmasını gündeme getireceğini, kent merkezinin yalnızca orta ve daha üst sınıfların kullanımına açık hale geleceği kentsel ayrışmanın açık şekilde hissedildiği bir kent modeline doğru geçileceği uyarısında bulunmuşlardır.

Tarlabaşı, 5366 sayılı yasa uyarınca 20.02.2006 tarihli ve 10172 sayılı BKK ile 28.03.2006 tarihli ve 26122 sayılı RG’de yayımlanarak “yenileme alanı” ilan edilmiştir. Yenileme alanının ilk etabı 20.000 metrekare içerisinde 9 adet imar adasını kapsamakta, proje alanında 188’i tescilli 269 binayı içine almaktadır [24]. Söz konusu yenileme projesinde Sulukule örneğinde yaşanan süreç benzer şekilde ilerlemiş, yaşayanların çoğu yerinden edilmiştir. Türkün ve Sarıoğlu [19] 2012 yılına gelindiğinde Tarlabaşı’nın büyük oranda boşaldığı, mülk sahiplerinin çoğunun evlerini sattığı, satmayı reddedenlerin ise kamulaştırma tebligatları aldığını aktarmaktadırlar. Ayrıca proje kapsamında tescilli binaların “korunması gerekli” şerhlerine rağmen yıkıldığı ve yeniden fonksiyon değişikliği yapılarak inşa edildiği aktarılmıştır. Bu kapsamda Tarlabaşı örneğinde yerinden edilmenin yanı sıra kentsel dokunun da yenilendiği, kullanım fonksiyonlarının değiştiği, zaman içerisinde yakın çevresine de sirayet edecek şekilde “soylulaştırma” yapıldığı bilinmektedir.

5366 sayılı yasa kapsamında yenileme alanı ilan edilen 2 önemli örnek dışında ülkemizde çeşitli örnekler üzerinde “kentsel yenileme” kavramı incelenerek mevcut sitemin tartışıldığı ve yeni yöntem arayışlarının devam ettiği doktora düzeyinde çeşitli kaynaklar bulunmaktadır. Günay [25] sürdürülebilir kentsel korumanın başarı ölçütlerini tanımlarken, Gürler [26] ise kentsel korumanın planlanması ve stratejik yönetiminde performans odaklı bir model geliştirme üzerine çalışmıştır. Turan [27] Trabzon Kentine özgü olarak tarihi değerler ve kültürel çevrenin bütüncül bir yaklaşımla ele alınması gerekliliğini vurgulamış planlama ve finans modelleri üzerine model önerisinde bulunmuştur. Yurdugüzel [28] 2017 yılında hazırladığı Ankara tarihi kent merkezi vb yerleşimler özelinde hazırladığı çalışmasında karma sitler için ülkemizde

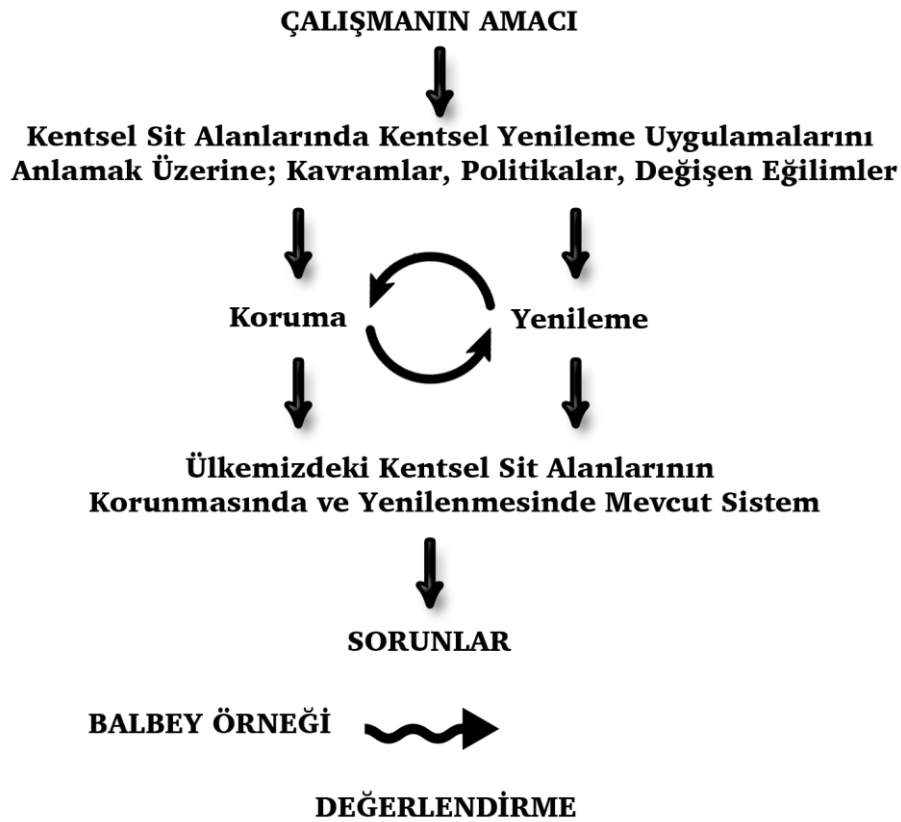
uygulanan bir mevzuatın bulunmaması sorunsalı üzerinde durmuş koruma uygulamalarında kent bütünü ile bütünleşik bir yaklaşımın benimsenmesi gerekliliğini savunmuştur. Yıldırım [29] koruma planlamasına katılım temelinde Gaziantep, Kuşadası ve Mudurnu örnekleri üzerinde yapmış olduğu araştırmasında kentsel koruma projesinin başarılı olabilmesi için yasal, mali, toplumsal, bilimsel ve yönetsel niteliklerini karşılayacak, yetkili, yatırımcı, kullanıcı, uzman ve proje sahibi aktörlerin tümünün etkin rol aldığı bir örgütlenme yapısının bulunması gerektiğinin son derece önemli olduğunu vurgulamaktadır. Koruma planlaması, yönetimi ve uygulama araçları ve yenileme kavramı ile kesişimi özelinde yapılan çalışmalar halen korunması gerekli kent parçalarının planlanmasında uygun yöntem arayışlarının devam ettiğini göstermektedir. Çalışmamın üçüncü bölümünde bu kaynaklar ışığında ülkemizdeki yenileme uygulamalarının geldiği aşamalar örneklerle irdelenmiştir.

5366 Sayılı “*Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Kanun*”un yürürlüğe girmesinin üzerinden 14 yıl geçmiştir. Antalya ili, Muratpaşa İlçesi, Balbey Mahallesi 23.03.2015 tarihli ve 7456 sayılı BKK ile 24.04.2015 tarihli ve 29336 sayılı RG’de yayımlanarak “Yenileme Alanı” ilan edilmiştir. Kent laboratuvarında uygulanan birçok projenin ardından yenileme alanı ilan edilen Balbey’in 5366 sayılı yasanın etkinliğinin azaldığı bir dönemde neden yenileme alanı statüsüne getirildiği konusu merak uyandırmış ve çalışma alanım olarak belirlenmiştir. Balbey üzerinde yapılmış kapsamlı bir çalışma henüz bulunmamaktadır. Balbey Mahallesi Kentsel Yenileme Alanının planlama süreci analizi yapmamda Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürü Sayın Melike Gül’ün yüksek lisans tezi [30] yol gösterici olmuştur. Ayrıca Prof. Dr. Kemal Ahmet Aru’nun [31] 1998 yılında yaptığı Türk Kent Dokularının İncelenmesine ilişkin çalışmasında Antalya kentinin doku incelemesi Balbey Mahallesi ve çevresi özelinde yapılmıştır ki Balbey Mahallesinin yöreye özgü dokusunun korunduğu ender alanlardan olduğunun ve ne kadar stratejik bir öneme sahip olduğunun göstergesidir. Bu kapsamda çalışmamın dördüncü ve son bölümünde ise Balbey Mahallesi Örneği özelinde detaylı süreç analizi ile yasanın uygulanabilirliğinin muhasebesi

yapılmıştır. Bu kapsamda kentsel sit alanlarının kente kazandırılması ve gelecek kuşaklara aktarılmasına katkıda bulunmak amacına yönelik öneriler getirilmiştir.

1.2 Tezin Amacı

Hazırlanan tez ile ülkemizde 5366 sayılı yasa kapsamında yenileme alanı ilan edilen sit alanlarında yasanın çıkışından günümüze dek yapılan uygulamalar incelenerek, yenileme kavramının günümüz itibari ile geldiği noktanın değerlendirmesinin yapılması, yasanın çıkışından 10 yıl sonra yenileme alanı ilan edilen Balbey örneği üzerinde detaylı süreç analizi ile tarihte bir kesit olarak yasanın uygulanabilirliğinin muhasebesinin yapılması ve kentsel sit alanlarının koruma kullanma dengesi içerisinde gelişimine ve gelecek kuşaklara aktarılmasına katkıda bulunmak amaçlanmaktadır.



Şekil 1. 1 Tezin amacı

1.3 Hipotez

Çalışmanın üzerinde durduğu temel soru şudur:

5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Kanun'la mevzuatımıza giren yenileme alanı kavramına bakış ve beklentilerin zaman içerisinde değişmesi ve etkinliğinin azalmasına karşın bu yasanın bir uygulama aracı olarak günümüzde tercih edilme sebebi nedir?

Bu doğrultuda yenileme alanı ilan edilen Balbey Kentsel Sit Alanı üzerinde test edilen hipotez şu şekildedir:

- 5366 sayılı yasadaki beklenen hız, korumayı öncelemeden yenilemeye neden olmuş, mahkeme içtihatları ile ortaya çıkan koruma önceliği ise yasadaki beklenen hızı ortadan kaldırmıştır. Bu nedenle, artık 5366 sayılı yasa ile üretilen yenileme alanı kavramının - uygulama araçları dışında - yerel yönetimler için etkin bir çözüm olmaktan uzaklaşmıştır. (Hipotez 1)
- 5366 sayılı yasa günümüzde mülkiyet problemlerinin çözümünde yerel yönetimlere verilen “acele kamulaştırma” ve “bedelsiz devir” yetkileri nedeni ile tercih edilen bir uygulama aracı haline gelmiştir. (Hipotez 2)
- 5366 sayılı yasa ile yenileme alanı ilan edilen alanlarda projeler sosyal politikalar geliştirilmeksizin yalnız fizik mekan özelinde ele alınmakta, bu alanlarda yaşayanlar tarafından fiziksel ve sosyal sorunlara çözüm olması beklenirken yerinden edilme ile sonuçlanmaktadır. (Hipotez 3)

1.4 Yöntem

Çalışmada 5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Kanunu'nun çıkarılmasının ardından gerçekleştirilen uygulamalar incelenmiştir. Bu aşamada örneklerin derlenmesi için Kültür ve Turizm Bakanlığı Genel Müdürlüğü'nden 5366 sayılı Kanun kapsamında “Yenileme Alanı” ilan edilen alanların listesi sözlü olarak istenilmiş, ancak böyle bir listenin olmadığı tarafıma bildirilmiştir. Bu doğrultuda

Resmi Gazete taraması yapılarak yasanın çıkmasından günümüze dek ilan edilen Yenileme Alanları, bu alanlar için alınmış Acele Kamulaştırma ve Bedelsiz Devir Kararları tablosu oluşturulmuştur. Oluşturulan tablo doğrultusunda ülkemizdeki örneklerin geldiği aşamaya ilişkin bilgiler öncelikle literatür taraması yöntemi ile edinilmeye çalışılmıştır. Bu kapsamda örneklerin geldiği aşama, projede karşılaşılan problemler, yasadaki beklenenler ve gerçekleştirilenlerin tespit edilebilmesi amacıyla telekonferans yolu ile yapılandırılmış görüşme tekniği ile ilgili kamu kuruluşlarındaki teknik uzmanlarla görüşülmüştür. Görüşme gerçekleştirilen kurumlar aşağıda sıralanmıştır;

- Kültür ve Turizm Bakanlığı Genel Müdürlüğü (Uzman)
- İstanbul I Nolu Yenileme Kurulu (Kurul Üyesi)
- Konya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu (Uzman)
- Çanakkale Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu (Uzman)
- Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu (Uzman)
- Gaziantep Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu (Uzman)
- Kütahya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu (Uzman)
- Kütahya Belediyesi (Uzman)
- Gaziantep Belediyesi (Uzman)
- Trabzon Büyükşehir Belediyesi (Uzman)
- Antalya Büyükşehir Belediyesi (Kentsel Dönüşüm Müdürü)
- Antalya Büyükşehir Belediyesi (2 adet Uzman)

Mülakat yapılan kurumlara 3 adet soru yöneltilmiştir;

- Projenin geldiği aşama nedir?
- Neden halen tamamlanamadı? (Tamamlanamayanlar için)
- 5366 sayılı yasa proje alanına ne gibi bir çözüm getirmiştir?

Literatür taraması ve yapılan görüşmeler sonucunda edinilen bilgiye göre ülkemizde yenileme alanı ilan edilen alanlar derlenmiş, projelerin geldiği aşama değerlendirilerek 5366 sayılı yasanın günümüzdeki etkinliği ve kullanım amacı konusunda ortaya konulan hipotez doğrultusunda sonuca ulaşılmaya çalışılmıştır.

Balbey Mahallesi Yenileme Projesi özelinde Antalya Büyükşehir Belediyesi Arşivi'nde yer alan plan ve projeye ilişkin ikincil veriler detaylı şekilde incelenmiştir. Antalya Büyükşehir Belediyesi'nden 1 Müdür 2 Uzman ile yarı yapılandırılmış görüşme tekniği ile mülakat yapılmıştır. Mülakatta 3 adet soru yöneltilmiştir;

- Balbey neden yenileme alanı ilan edildi?
- Projenin geldiği aşama nedir?
- 5366 sayılı yasa proje alanına ne gibi bir çözüm getirmiştir?

Diğer yandan proje alanına ilişkin sosyal doku tespitinde ikincil veri olarak Büyükşehir Belediyesince yaptırılan sosyal doku anketinden yararlanılmıştır. Anket Balbey Mahallesi ve çevresinde (Yüksekalan, Elmalı, Tahıl pazarı, Kışla, Haşimişcan ve Balbey Mahalleleri), bu bölgede ikamet etmekte olan 3000 kişi ve bu bölgede ikamet etmemekle birlikte çeşitli nedenlerle alanın kullanıcısı olan 1000 kişi ile gerçekleştirilmiştir. Bu anketlerden 185 adeti Balbey Mahallesinde yaşayan rastgele seçilmiş hanelerde yüzyüze görüşme tekniği ile 62 adeti ise Balbey Mahallesinde yaşamayıp Balbey'i kullanan kişilerle yüzyüze görüşme tekniği ile gerçekleştirilmiştir. Ayrıca Balbey'in çevresinde yaşayan 2815 kişi ile yine yüzyüze görüşme tekniği ile anket yapılmıştır. Söz konusu anket verileri 2018 yılında onaylanan Antalya Kent Merkezi Kültür Ve Turizm Koruma Ve Gelişim Bölgesi Antalya İli Muratpaşa İlçesi Balbey Kentsel Sit Ve Etkileme Geçiş Alanı 1/5000 ölçekli 1.Etap Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Revizyonu ve 1/1000 Ölçekli 1.Etap Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Revizyonu açıklama raporunda kullanılmış olup tez kapsamında alandaki sosyal dokunun tespiti konusunda etkili olmuştur.

Kentsel Sit Alanlarında Kentsel Yenileme Uygulamalarını Anlamak Üzerine; Kavramlar, Politikalar, Değişen Eğilimler

2.1 Kentsel Yenileme Kavramı

Varoluşlarından beri yenilenme ya da dönüşüm ile karşı karşıya kalan kentler yangınlar, depremler, savaşlar vb siyasal nedenler ile yıkımlara uğramış, ekonomik nedenler ile yeniden kurulmuşlardır [1].

Kentsel yenileme “urban renewal” kavramına karşılık olarak dilimize girmiş olup en sade ifade ile kentin köhnemiş çöküntü alanlarının günümüz sosyoekonomik koşullarına uygun olarak yeniden kullanılabilir alanlar haline gelmesi olarak tanımlanabilir [2]. Keleş [32], kentsel yenilemeyi "*Kamu girişimi ya da yardımıyla, yoksul komşulukların temizlenmesi, yapıların iyileştirilmesi, korunması, daha iyi barınma koşulları, tecim ve işleyim olanakları, kamu yapıları sağlanması amacıyla yerel tasar ve izlenceler uyarınca, kentleri ve kent özeklerinin tümü ya da bir bölümünü günün değişen koşullarına daha iyi yanıt verebilecek duruma getirmektir*" şeklinde ifade etmektedir. Hasol'a göre [33] ise kentsel yenileme, “mevcut kentleri ve merkezleri düzeltmek ve günün gereklerine uydurmak amacı ile yeniden planlama ve bunu uygulama” şeklinde tanımlanmaktadır. Kentsel yenileme, köhnemiş kent mekânlarının yeniden kurgulanması ve canlandırılması bu sayede sürekliliğinin sağlanması açısından önemli bir kavram olarak değerlendirilmektedir [34].

Kentler varlıklarını devam ettirdikleri sürece toplumsal değişim ve dönüşümlere uyum sağlayarak yenilenme eğilimindedirler. Yenilenme gerçekleşmezse çöküntü bölgeleri oluşma ve köhneme tehlikesi ile karşılaşmaktadır [1].

Özden'e göre kentsel çöküntü alanlarının canlandırılıp yeniden kullanılabilir alanlar haline getirilerek kente kazandırılması günümüzde kentsel yenileme sayesinde olabilmektedir [35]. Tekeli [1] kentteki kentsel dönüşüm taleplerinin

karşılanmasında en rasyonel çözümün her zaman kentsel yenileme olmadığı üzerinde durmaktadır. Yıkıp yeniden yapmak yerine sağlıklılaştırma, imar ıslah ya da yeniden canlandırma gibi yapıları koruyarak gerçekleştirilen dönüşümlerin akla daha uygun olduğunu aktarmaktadır [1]. Ülkemizdeki genel kanı kentsel dönüşüm kavramının eski olanın yıkılıp yeniden yapılması diğer bir ifade ile yenileme olarak ele alınmasıdır.

Özden [2] Kentsel yenileme yöntemlerini 6 başlık altında incelemiştir: alansal temizleme (urban clearance), yeniden canlandırma (revial-revitalization) yenileme/yenilenme (renewal - renovation), yeniden geliştirme (redevelopment), yeniden üretim (regeneration), eski haline getirme/esenleştirme (rehabilitation). Şahin [7] ise bu uygulama yöntemlerini 1960'lardan sonra Batı kentlerinde kentsel dönüşüm adı altında görülen çeşitlilik olarak ele almaktadır. Bu kapsamda köhnemiş kent parçalarının yeniden kente kazandırılmasına ilişkin uygulama yöntemleri 6 başlık altında incelenebilmektedir:

2.1.1 Alansal Temizleme (Urban Clearance)

Keleş [32] temizleme kavramını *“alt gelir gruplarının yaşadığı bölgelerdeki konutların ve diğer yapıların sağlığa aykırı niteliklerinin giderilmesi”* olarak tanımlanmaktadır. Özden'e [2] göre temizleme *“çöküntüye uğrayan bir kentsel alan parçasının tümüyle ya da kısmen yıkılıp yerine yeni bir doku getirilmesi”* şeklinde ifade edilmektedir. Bu uygulama biçiminde başvuru yöntem genellikle arazi ve yapıların kamulaştırılmasıdır [2].

2.1.2 Yeniden Canlandırma (Revial-Revitalization)

Yeniden canlandırma, Şahin'e göre [7] *“eski canlılığını kaybetmiş kentsel alanların özellikle de eski kent dokusu ve kent merkezlerinin alınacak sosyal önlemlerle yeniden canlılık kazanmasını sağlamaya çalışmak”* olarak tanımlanmaktadır. Bu yöntem ile çöküntü bölgesi haline gelmiş işlevini yitirmiş alanlarda, çöküntüye neden olan faktörlerin ortadan kaldırılması ile alanın yeniden canlandırılması sağlanmaktadır [35].

Keleş [36] yeniden canlandırmayı anlatırken değerlerini türlü nedenler ile kaybetmiş durumda bulunan alanlarda ortaya çıkan bir gereksinme olarak ifade etmektedir. Bu gereksinme neticesinde başvuru olan canlandırma yöntemi kendiliğinden ortaya çıkabileceği gibi dışarıdan müdahale ile de yapılabilmektedir [2].

2.1.3 Kentsel Yenileme (Renewal)

Yenileme; eskiyen, yıpranan, bozulmuş dokunun yenileştirilmesi, kullanıma sunulması eylemi olarak yorumlanabilir. Şehircilik açısından değerlendirildiğinde ise eskiyen kent dokusunun yenilenmesi şeklinde yorumlanabilir. Kentsel yenileme Şahin'e göre [7] eski kent dokusunun ve çöküntü bölgelerinin yıkılıp yeniden inşasını ifade etmektedir.

2.1.4 Kentsel Yeniden Geliştirme (Redevelopment)

Yeniden geliştirme en genel anlamı ile kentsel arazinin fonksiyon değişikliği ile yeniden tasarlanmasıdır. Şahin [7] yeniden imar etme olarak yorumladığı "redevelopment" kavramını "*belirli kentsel alanların farklı planlama anlayışları ve yapılaşma koşulları ile yeniden inşası*" şeklinde tanımlamaktadır. Keleş [32] "*Ekonomik ve yapısal özellikleri, iyileştirilmesine olanak vermeyecek ölçüde kötüleşmiş olan yoksul konutlarının yıkılması ve bunların oluşturduğu kent bölümlerinin yeni bir tasarlama düzeni içinde bayındırılması*" olarak ifade etmektedir.

Yeniden geliştirme yöntemi genellikle ekonomik ömrünü tamamlamış ve değerini kaybetmiş fiziksel çevreye sahip bölgeler için kullanılmakta ve yaşayan nüfusun kentin başka kısımlarına yerleştirilmesini içermektedir [6]. Günümüzde büyük maliyet gerektirmesi nedeni ile eleştirilen yöntem, kentsel yenilemede sıkça başvuru olan yöntemlerden biri olmaktadır [2].

2.1.5 Kentsel Yeniden Üretim – Kentsel Yeniden Oluşum (Regeneration)

Özden [2] yeniden üretim kavramını “yok olmuş, bozulmuş, çöküntüye uğramış alanlarda yeni bir dokunun yaratılması” şeklinde tanımlamaktadır. Yeni dokunun üretilmesinde ıslah edilebilecek alanların iyileştirilmesi yöntemi ile yeni dokuya kazandırılması da sürecin bir parçasıdır [2]. Kentsel Yeniden Üretim/Oluşum kavramı yapısal bir dönüşümü ifade etmekte ekonomik, sosyal ve mekânsal sorunlara çözüm getirecek bir dönüşümü hedeflemektedir. Bu yöntem ile kentsel çevreye yapılan müdahaleler koruma, sağlıklılaştırma, yenileme gibi yöntemleri içerebilmektedir [44].

2.1.6 Kentsel Rehabilitasyon - Sağıklaştırma (Rehabilitation)

Özden'e [35] göre eski haline getirme, esenleştirme olarak ifade edilen kentsel rehabilitasyon “*deformasyonun başladığı, ancak özgün niteliğini henüz kaybetmemiş olan eski kent parçalarının eski haline kavuşturulması*” şeklinde tanımlanmaktadır. Keleş [32] ise “*bir yerleşim yerinin tümünü ya da bir bölümünü, işlevlerini gereği gibi yerine getiremez durumdan kurtarmak, özellikle oturulabilirlik niteliklerini yitirmiş ve eskimiş konut alanlarını daha üstün işgörü ölçünlerine kavuşturmak*” olarak ifade etmektedir.

Çöküntü alanı haline gelmiş eski kent dokusunun kısmi yenileme ile kullanıma açılması için kullanılan uygulama biçiminin temel amacı kentin sorunlu alanlarının günümüz koşullarına uyumlu hale getirilmesidir [6],[7].

Yenileme kavramı 2005 yılında yürürlüğe giren “Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun” ile birlikte mevzuatımızda tanımlanmaya başlanmıştır. “Yenilenerek koruma” kavramının tezat oluşturması konusunda sıkça eleştiri konusu olsa da ülkemizdeki yenileme kavramının yasal zeminini oluşturan ilk yasa olması yönüyle önemlidir. Yasa yenileme kavramı ile birlikte “yenileme alanı” kavramını mevzuatımıza yerleştirmiştir. Buna göre söz konusu yasanın uygulama yönetmeliğinde yenileme alanı “*Sit ve koruma alanı olarak tescil ve*

ilan edilen bölgeler ile bu bölgelere ait koruma alanlarının içinde, sınırları yetkili idarenin teklifi üzerine Bakanlar Kurulu'nca kabul edilerek belirlenen alanlar” şeklinde tanımlanmaktadır. Kentsel yenileme kavramı ülkemiz dinamikleri içerisinde kentin köhnemiş tarihi kent mekanlarının basit uygulamalar ya da koruma amaçlı imar planı ve beraberinde yapılan uygulama ile çözülemeyen, kadastral sorunlar, mülkiyet sorunları, hak paylaşımı ve anlayışı sorunları, rantın beklenenin üzerinde artış göstermesi ya da rant oluşturulamaması gibi durumlarda, yetkili idarenin kenti yeniden kurgulamak ve canlandırmak için başvurduğu yöntem olarak da özetlenebilmektedir.

2.2 Kentsel Yenilemenin Gelişimi, Dönemsel Politikalar

2.2.1 Kentsel Yenilemenin Gelişim Süreci

Kentlerin yapılanmasında bir yöntem olarak karşımıza çıkan kentsel yenilemenin, 19. yüzyılın sonu 20. yüzyılın başlarında sosyal, kültürel, ekonomik ve mekânsal açılardan büyük dönüşümlerin yaşandığı dönemlerde baş gösterdiğini söylemek mümkündür. Yoğun nüfus hareketleri ile birlikte kent mekânlarında hızlı bir dönüşüm başlamış, kent merkezlerindeki sosyal tabakalar değişmiş ve kentsel çöküntü bölgeleri ortaya çıkmaya başlamıştır. Tarihi kent merkezlerinde ticaret, küçük imalathaneler ve depolar yer almaya başlamış burada yaşayan nüfus merkezden süzülerek yeni bir sosyal tabaka merkeze yerleşmiştir. Yaşanan bu dönüşüm kent merkezlerinin özgün işlevini yitirmesine neden olmuş, zamanla sosyal ve mekânsal açıdan çöküntü mekânları haline gelmişlerdir [35].

Sanayi Devrimi, Birinci Dünya Savaşı ve İkinci Dünya Savaşı ile Avrupa’da yaşanan sosyal, kültürel, ekonomik ve mekânsal açıdan dönüşümler kentlerin yeniden yapılanması hususunda yeni çözüm arayışlarına itmiştir. Kentlerdeki köhnemiş alanların yenilenmesi ve kente kazandırılması bir zorunluluk haline gelmiştir. Sanayi Devrimi sonrasında işçi sınıfının içinde bulunduğu sağlıklı yaşam koşullarının iyileştirilmesi konusunda tartışmalar başlamış ve ütopyacı akımlar gündeme gelmiştir. Özgürlük, eşitlik, verimlilik gibi birçok idealin

gerçekleşmesine yönelik özel mekânsal formlar tasarlanarak yaşam biçimine etki edeceği düşünülmüş ve sonuçta arzu edilen ideale ulaşılacağı beklenmiştir. Bu kapsamda ütopyacı akımların kentsel yenileme ve dönüşüm kavramlarını şekillendirdiği söylenebilmektedir [7].

İlk kentsel yenileme eylemlerinin “sefalet mahallelerini (slum) temizleme” programları halinde 1950’li yıllarda başladığı bilinmektedir. Sanayileşmenin etkisi ile sağlıksız büyüyen kentlerde, kötü yaşam koşullarının, köhnemiş görüntünün ortadan kaldırılması ve arazinin daha iyi kullanılması isteği sefalet mahallelerinin ortadan kaldırılması fikrini ortaya çıkarmıştır. Bu dönem bu açıdan N.Carmon [37] tarafından "buldozer dönemi" olarak adlandırılmıştır [38],[39].

1960’lı yıllara gelindiğinde tarihi yapıların korunması düşüncesinin yaygınlaşması ile birlikte kentlerin “buldozer yaklaşımı”nda olduğu gibi yıkılarak yeni bir kent dokusu oluşturulması, yeni yolların kurgulanması anlayışı terk edilmeye başlanmıştır [2].

1970’li yıllarda ise kentlerin yenilenmesi ve korunmasının yöre insanıyla birlikte sağlanması görüşü benimsenmeye başlanmış, böylece kentsel yenileme politikalarında kademeli bir değişim baş göstermiştir. Katılım kavramının kentsel yenileme uygulamalarında benimsendiği ilk uygulamalar bu yıllara rast geldiği bilinmektedir [35].

Kent Merkezlerindeki köhnemiş, çöküntü alanlarının “kentsel yenileme” yolu ile kente kazandırılması girişimleri 1960 ve 1970’li yılların kentsel politikaları haline gelmiş, 1980’li yıllarda ise “kentsel yeniden canlandırma” yöntemi ile farklı bir yaklaşım egemen olmaya başlamıştır. Böylece kentsel dönüşüm yalnız mekân odaklı bir eylem olmanın dışında sosyal, ekonomik ve çevresel açıdan bütünlük bir yaklaşım haline gelmiş olup daha önceki yılların “buldozer” yaklaşımının aksine yeni bir “ekonomik yenilenme” yaklaşımı benimsenmiştir. Bu ekonomik yenilenme yaklaşımı ile kent merkezlerinde işlevini yitiren köhnemiş mekânların kent ekonomisine kazandırılması hedeflenmiştir [39].

1980-1982 yılları arasında Avrupa Konseyi'nce düzenlenen ve “Yerleşmelerde Daha İyi Yaşam” sloganını benimseyen “Kentsel Rönesans İçin Avrupa Kampanyası” ilk olarak “Kentsel Yenileme (Urban Renewal)” adında başlatılmış ancak söylemin yıkıp yeniden yapma anlamını içermesinden ötürü kampanyanın adı değiştirilmiştir [40], [41]. Kampanyanın amacı kentlerde yaşam koşullarının geliştirilmesi, kentlerin şimdiki ve gelecekteki rollerinin tanımlanması ve ne olacağının tartışılması, kentsel yaşamın geliştirilmesi için mevcut yasaların uygulanması ve yeni yasal dayanaklar elde edilmesi, kentsel sorunlarla ilgili idari ve teknik yöntemlerin geliştirilmesi gibi konular olup pek çok Avrupa kentinin dönüşümde etkili olmuştur [40].

1990'lı yıllar planlamada sürdürülebilir gelişme ve yenileme ilkelerinin oluşturulmaya başlandığı dönem olarak karşımıza çıkmaktadır ki 3 temel prensip; ekonomi, çevre ve sosyal yapının dengesi üzerinde durulduğu görülmektedir [42], [43].

Kentsel Yenilemenin gelişim sürecini Robert ve Syke [44], dönemsel çerçevede politika ve stratejileri sosyal, mekânsal ve ekonomik etkileri perspektifinde gruplandırarak bir tablo oluşturmuştur. (Tablo 2.1)

Tablo 2.2.1 Kentsel yenilemenin gelişim süreci [44]'ten aktaran [2].

DÖNEM	1950'ler	1960'lar	1970'ler	1980'ler	1990'lar
POLİTİKA TÜRÜ	Yeniden İnşa Etme	Yeniden Canlandırma	Yenileme	Yeniden Geliştirme	Yeniden Oluşum
Genel Strateji ve Yöneliş	Eski bölgelerin genellikle master plana dayalı olarak yeniden inşası ve genişletilmesi, banliyölerin büyümesi.	1950'lerin anlayışının devam etmesi, kenar yerleşmelerin ve banliyölerin büyümesi, rehabilitasyondan ilk adımların atılması.	Yenileme ve mahalle projelerinde yoğunlaşma, banliyölerde gelişme sağlanması.	Gelişme ve yeniden gelişim projelerinin yapılması, kent projelerinden başka öncü projeler.	Daha kapsamlı politika ve uygulamaların olduğu daha hassas planlar.

Anahtar Aktörler ve Taraflar	Merkezi ve yerel idare, özel sektördeki girişimci ve müteahhitler	Özel sektör ve kamu arasında denge arayışı	Özel sektörün rolünün artması ve yerel idarenin etkisinin azaltılması	Özel sektör ve uzman birimlere önem verilmesi, ortaklıkların geliştirilmesi	Ortaklıkların hakim olması yaklaşımı
Eylemin Mekânsal Düzeyi	Yerel ve mekân ölçeği zerinde durma	Uygulamada bölgesel düzeyin ortaya çıkışı	Başlangıçta bölgesel ve yerel düzey, sonra yerel etkinin öne çıkması	Mekân üzerinde yoğunlaşma ardından yerel ölçek üzerinde durma	Stratejik perspektifin yeniden tanıtımı, bölgesel eylemlerin gelişim
Ekonomik Odak	Birkaç özel sektör katılımıyla beraber kamu yatırımları	1950'lerin devamında özel sektörün büyüyen ilgisi	Kamuda kaynak kısıtlaması ve özel sektör yatırımlarının artışı	Seçilen kamu fonları ile özel sektörün hakimiyeti	Kamu, özel sektör ve gönüllü fonlar arasında giderek artan denge
Sosyal İçerik	Konut ve yaşam standartlarında gelişme	Sosyal koşulların ve refahın geliştirilmesi	Toplumsal temelli eylemler ve artan yetkiler	Seçici devlet desteği ile toplumun kendi çözümlerini üretmesi	Toplumun rolünün önem kazanması
Fiziksel Vurgu	Merkezi ve banliyölerdeki alanların yer değiştirmesi	Mevcut alanların rehabilitasyonu n 1950'li yıllara paralel olarak devam etmesi	Kentlerin eskimiş alanlarının daha kapsamlı olarak yenilenmesi	Yer değiştirme ve yeniden gelişme ana planlarının yapılması, öncü şemalar	1980'lerden daha mütevazı, korumacı
Çevresel Yaklaşım	Peyzaj düzenlemeleri ve yeşillendirme	Seçilmiş gelişmeler	Yeni buluşlarla çevresel gelişimin sağlanması	Daha geniş kapsamlı yaklaşımlar	Çevresel sürdürülebilirlik açısından daha geniş kapsamlı bir bakışın başlaması

2000'li yıllara bakıldığında kentsel yenilemenin sanat ve kültür ekseninde değerlendirilmeye başlandığı kongre merkezleri, sanat merkezleri, festival ve alışveriş merkezleri gibi kapsamlı büyük ölçekli projelerin geliştirildiği yıllar olarak tanımlanabilir. Bu kapsamda kıyı alanları, limanlar, kullanılmayan

endüstri yapıları, tarihi kent merkezleri yenileme projeleri kapsamında özel sektörün tek başına aktör olmasının yanında kamu özel sektör ortaklığının da uygulandığı görülmüştür [42].

2.2.2 Ülkemizde Kentsel Yenilemenin Gelişimi ve Dönemsel Politikalar

Türkiye'deki kentsel yenileme ve dönüşüm sürecine bakıldığında yeniden yapılanmaya yönelik yoğun çabalar Batı örneklerinden farklı dinamikler ile ortaya çıkmıştır. 1999 Marmara depremi ile birlikte “yasadışı gelişmiş ve/veya ıslah planları ile daha da sağlıksız hale gelmiş düşük kaliteli kentsel alanların” durumu tartışmaya açılmış ve “kentsel dönüşüm” kavramı özelinde değerlendirilmeye başlanmıştır. Bu tartışmaların ardından deprem faktörü ile tarihi yapı stokunun yenilenmesi gündeme gelmiş böylece tarihi doku ve çevresi yıkararak yenilenme tehdidi altına girmiştir [39].

Türkiye için 1999 Marmara depremi ve 2000’li yıllarda artan “kentsel dönüşüm” uygulamalarını irdelemeden önce ülkenin planlama ve koruma dinamiklerinin incelenmesi doğru bir yaklaşım olacaktır. Kentsel koruma, kentsel yenilemenin bünyesinde barındırdığı ve aralarında sıkı bir ilişkinin var olduğu bilinen bir kavram olarak değerlendirilmektedir [2]. “Tarihi kent dokularının korunması” kavramının gelişmesi ile modern kent planlama anlayışının gelişimine bakıldığında önemli kesişim noktalarının varlığı dikkat çekmektedir. Koruma ve planlama kavramları üzerine yapılan çalışmalar birlikte değerlendirildiğinde öğretici sonuçlar sunmaktadır [8].

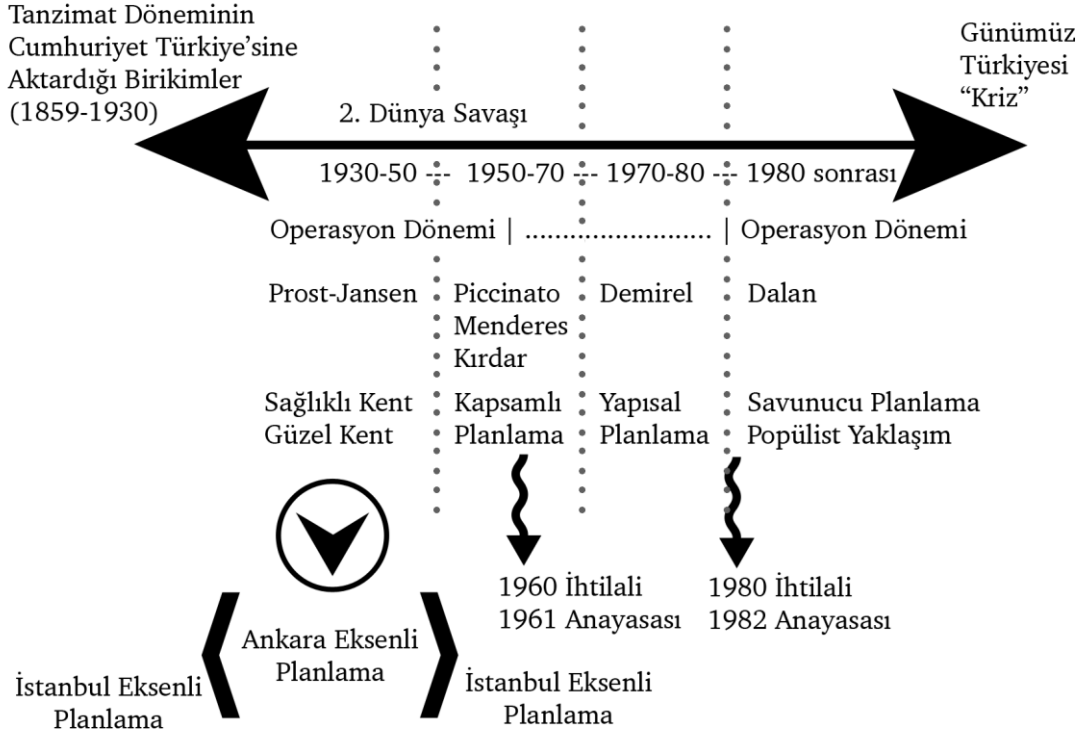
Dinçer ve Akın [45] planlama ve koruma olgularının kavramsal ve kurumsal gelişimini karşılaştırmalı olarak değerlendirirken süreci 4 döneme ayırmışlardır;

“1. Dönem: Tanzimat Dönemi’nden Cumhuriyet Türkiye’si’ne aktarılanlar: 1850-1930

2. Dönem: Cumhuriyet Türkiye’si’nin modernizmini simgeleyen Ankara’dan yayılan planlama koruma olgusu: 1930-1950 .

3. Dönem: Liberal ekonominin başkenti İstanbul eksenli planlama-koruma olgusu: 1950-1980

4. Dönem: Yeniden yapılanmada bir başka başlangıç noktası ve yabancılaşma: 1980 sonrası” (Şekil 2.1)



Şekil 2. 1 Türkiye'de planlamanın dönemsel analizi [45]

Avrupa'da ortaya çıkan ve gelişen modernite projesi, sanayi devriminin ardından evrensel bir proje olarak 1840'lı yıllardan itibaren Osmanlı ekonomisini ve kurumsal yapısı üzerinde etkili olmuştur. Bu dönemin kent mekanlarında önemli dönüşümlere neden olan etkileri 1860'lı yıllardan sonra, özellikle liman kentlerinde ortaya çıkmıştır. Klasik Osmanlı kentinde bedesten etrafındaki çarşılarından, liman çevresindeki kapanlardan ve pazarlardan oluşan eski merkezlerin yanı sıra “merkezi iş alanı” oluşmuş, merkezde bankalar, sigorta şirketleri, işhanları, oteller kurulmuş demiryolları, limanlar antrepolar, postaneler yapılmış kısaca kentler modernleşmenin getirdiği yeni yaşam koşullarına uygun olarak değişmeye ve dönüşmeye başlamıştır [11]. Bu gelişmelerle birlikte 1839 yılında modern kent planlamasına karşılık gelen ve ilk

imar planı talimatnamesi niteliğindeki “ilmühaber” yayınlanmıştır. Yayınlanan “ilmühaber”i 1848 tarihli İstanbul için çıkarılan Ebniye Nizamnamesi ve 1864 tarihli tüm İmparatorlukta geçerli olacak “Ebniye ve Turuk Nizamnamesi” izlemiştir. 1869 yılında taşınır eserlerin korunması hususundaki ilk yasal düzenleme niteliğindeki “Asar-ı Atika Nizamnamesi” yürürlüğe girmiştir. 1882 yılına gelindiğinde ise nihayet “Ebniye Kanunu” yürürlüğe girecek ve ahşap yapı yerine kagir yapıyı teşvik eden, yol genişliklerini, bina yüksekliklerini tanımlayan çıkmaz sokakların kaldırılmasını teşvik eden ikinci bir kurumsal düzenleme olarak karşımıza çıkacaktır. 1884 yılında ise 1869’ta ilki yürürlüğe giren “mükemmel” taşınmaz malları da kapsayacak şekilde genişletilmiş olan “İkinci Asar-ı Atika Nizamnamesi” çıkarılmıştır [8], [11]. 1906 yılında ise anıt eserler ve mükemmel sivil yapılar ile sınırlı olan “son Asar-ı Atika Nizamnamesi” yürürlüğe girmiş ve 1973 yılında çıkarılan Eski Eserler Kanunu’na kadar yürürlükte kalmıştır [8].

1912 yılında “Muhafaza-i Abidat Nizamnamesi” kabul edilmiş olup 1917 yılında anıt ölçeğinde koruma konusundaki ilk örgütlenme olarak karşımıza çıkan “İstanbul Asar-ı Atika Encümen-i Daimisi” kurulmuştur [46],[47].

Cumhuriyet tarihine bakıldığında ise Türkiye Cumhuriyeti’nin kurulması kentlerin yeniden organizasyonu açısından önemli bir kopuş olarak değerlendirilmektedir [11]. Savaş döneminden çıkan bir ülkenin yeniden yapılanması, bir ulus devlet kurma döneminde kentlerin çağdaşlık yayan nitelikte kurgulanması isteniyordu. Bu kapsamda Tekeli [11] iki temel sorundan söz etmektedir:

“...birincisi Yunan ordusunun Anadolu’dan çekilirken yaktığı Batı Anadolu kentlerinin planlanarak imar edilmesi, ikincisi ise Ankara’nın başkent olarak ilanının Cumhuriyeti büyük bir kent planlaması iddiasıyla karşı karşıya bırakmasıdır.”

Bu yeniden yapılanma sürecinde 1930 yılında çıkarılan “1580 sayılı Belediye Kanunu” ile belediyelere plan yapma zorunluluğu getirilmiş ve anıt eserlerin korunmasında belediyeler sorumlu tutulmuştur. 1933 yılında Ebniye Kanununu

değiştiren 2290 sayılı Belediye Yapı ve Yollar Kanunu ile o dönemde Milli Eğitim Bakanlığı Bünyesinde görev yapan İstanbul Asar-ı Atika Encümen-i Daimisi tarafından tespit edilen anıt eserlerin çevresinde minimum 10 metre çekilmesi zorunlu kılınmıştır. Bu metin koruma ile planlama kavramlarının birlikte yer aldığı ilk metin olarak değerlendirilmektedir [8].

1936 yılında çıkarılan “Şehirlerin İmar Planlarının Tanzimi İşlerine Ait Umumi Talimatname” ile planı hazırlanan yerleşmelerde “Muhafazası Gerekli Eski Eserler Listesi”nin hazırlanmasını plancıya görev atfetmiştir [12].

1950’li yıllarda değişen üretim ekonomisi, tarımda makineleşme ve beraberinde yaşanan kente göç hareketleri; İkinci Dünya Savaşının ardından gelen ülkemizi de etkileyen insan haklarına saygılı demokrasi anlayışı [11] ve beraberinde getirdiği yeni kurumsal yapılanmalar kentleşmeyi etkileyen en önemli faktörler olarak karşımıza çıkmaktadır. Kırdan kente yaşanan hızlı göç hareketleri ile ülke yerleşim sorunları ile yüzleşmeye başlamıştır. Bir yandan yerleşme alanları olarak yeni alanlar belirlenirken diğer yandan tarihi merkezi dokular cazip hale gelmiş zengin tarihi mirasa sahip kentlerimiz bu değerlerin bir kısmını yitirmiş, bir kısmını da yitirme tehlikesi ile karşı karşıya kalmış; böylece Örnek Özden ve Görgülü’nün [48] ifadesi ile “Geçmişin tümünün kaybedilmesi korkusu” “koruma” fikrinin doğmasına neden olmuştur.

Koruma Kavramının gelişmeye başladığı bu dönemde 1951 yılında Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu kurulmuştur. Böylece Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu Cumhuriyet Döneminde yapılan koruma alanında ilk kurumsal düzenleme olarak karşımıza çıkmaktadır. Yapılan bu kurumsal düzenlemenin ardından 5 yıl sonra 1956 yılında, 6785 sayılı İmar Kanunu ile Belediye Yapı ve Yollar Kanununu anıt esere yaklaşma mesafesi gibi konularda karar verme yetkisini Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu’na bırakmıştır [8].

1930 ila 1970 yıllarını değerlendirmek gerekirse hızlı bir şekilde kent planlaması hareketinin başladığı korumanın yalnız anıt eserler ile sınırlı kaldığı dönem olarak adlandırmak yanlış olmayacaktır. 1969 yılında çıkarılan “İmar Ve Yol

İstikamet Planlarının Tanzim Tarzları İle Teknik Şartlarına Ve Bu İşleri Yapacak Uzmanlarda Aranacak Ehliyeteye Dair Yönetmelik” korumanın kentsel ölçeğe genişlediği ve planlama mevzuatında ilk kez tanımlandığı görülmektedir. Bugünkü sit alanlarına zemin hazırlayan “protokol bölgesi tanımı” ilk kez mevzuatta yer almıştır. Nitekim 1972 yılında 6785 sayılı İmar kanununa eklenen 6. Madde ile anıtsal ve sivil yapıların korunmasının yanı sıra bunlara bütünlük oluşturan çeşme, sokak, meydancıkların da korunmasını öngörmüş ve Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu’nun görüşü doğrultusunda Milli Eğitim, Turizm ve Tanıtma, İmar ve İskan, Maliye Bakanlıkları ile Vakıflar Genel Müdürlüğü’nü tespit çalışması yapması için görevlendirmiştir [8].

1973 yılında 1710 sayılı Eski Eserler Kanunu’nun çıkarılması koruma ve planlama açısından önemli görülen bir kırılmadır. Söz konusu yasa taşınmaz varlıkların tanımları ve korunmasına ilişkin izlenecek yollar, eski eserler ve bunların ticareti ile arkeolojik alanları kapsamaktadır[8]. Taşınmaz varlıkların daha geniş bir yelpaze ile eski eser olarak değerlendirildiği görülmekle birlikte yapı ölçeğinin dışında Sit, tarihi sit, arkeolojik sit, ören yeri, tabii sit gibi tanımları da içermesi ile günümüz mevzuatına ışık tuttuğu söylenebilir. Ancak yasada sit tanımları içerisinde “kentsel sit” tanımının yer almaması uzun süre sorun oluşturmuştur [49], [50].

1980’li yıllarda nüfus ve sermayenin mekândaki dağılımındaki yaşanan değişimler mekânın şekillenmesinde oldukça etkili olmuştur [11]. Dönemin tanımlanmasında oldukça sık rastlanılan serbest piyasa ekonomisi kent mekânının yeniden kurgulanmasına olanak vermiştir. Bu dönemin en önemli problemleri arasında kente göçenlerin kurduğu gecekondu mahalleleri gösterilmiş ve kent merkezi değişen piyasa koşullarında yeniden ele alınması gereken bir konu olarak değerlendirilmiştir[11].

1982 Anayasasının ardından ülkede birçok konuda olduğu gibi planlama ile ilgili kurumsal yapının düzenlendiği görülmektedir. Bu kapsamda koruma ve planlama alanında yeni bir sürece girildiği söylenebilmektedir [8]. 1983 yılında yürürlüğe giren 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu 1973

yılında çıkarılan 1710 sayılı Eski Eserler Kanununun devamı gibi yorumlansa da korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarını örneklendirerek listelemiş olması bunların devlet malı niteliğinde olduğunu hükme bağlamış olması nedeni ile önemli bir gelişme olarak görülmektedir. Yasa ayrıca “bakım ve onarım sorumluluklarını yerine getirmekte aczi olanların mülklerinin kamulaştırılması, Kültür Bakanlığı’nın koruma konusunda aynı, nakdi ve teknik yardımda bulunması, bu amaçla gelirleri devlet bütçesinden ayrılacak ödeneklerle verilecek kredi faizlerinden oluşan bir fon oluşturulması hususlarını” içermektedir [50]. Ayrıca 1982 Anayasası’nın 35. Maddesinde mülkiyet hakkının kamu yararı açısından sınırlandırılabilmesi düzenlenmekte ve 46. Maddesinde Kamulaştırma başlığı altında Kamulaştırma açıkça tanımlanmaktadır. Bu kapsamda 1983 yılında çıkarılan ve halen yürürlükte bulunan 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu kentlerin yapılaşması ve tarihi merkezlerin yenilenmesi konusunda önemli bir gelişme olarak değerlendirilmektedir.

Diğer yandan 1981 yılında çıkarılan 2487 sayılı Toplu Konut Kanunu toplu konut alanları için ilk sayılabilecek bir yasa olması açısından önemli bir gelişmedir ki “insanların konut talebini karşılama, konut ihtiyacı olanlarla konut yapanların uyacağı usullerin düzenlenmesi, devlet desteği için Kamu Konut fonunun oluşturulması ve kullanılması gibi hususları içermektedir [6]. 1984 yılında bahse konu yasanın ihtiyaçlara cevap vermediği düşünülerek 2985 sayılı Toplu Konut Yasası çıkarılmıştır. Bu yasa ile koruma alanlarının yenilenmesinde daha sonra önemli bir aktör konumuna gelecek olan Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi kurulmuştur. Bu kapsamda anılan yasanın 2. Maddesinde belirtildiği üzere “*Ferdi ve toplu konut kredisi verilmesi, köy mimarisinin geliştirilmesine, gecekonduların dönüşümüne, tarihi doku ve yöresel mimarinin korunup, yenilenmesine yönelik projelere kredi verilmesi ve kredilerde faiz sübvansiyonu yapılması*” TOKİ kaynaklarının amaçları arasında yer almıştır [6].

Ayrıca 1984 yılında çıkarılan 3030 sayılı Büyükşehir Kanunu ile büyükşehirlerde nazım imar planlarını yapmak yaptırmak ve uygulamak ile görevlendirildi. Büyükşehirlerde ilçe belediyelerinin hazırladığı uygulama imar planlarını onama ve denetleme yetkisi de büyükşehir belediyelerine verildi. Bu açıdan her ne

kadar 1991 yılında Bayındırlık ve İskan Bakanlığı bir genelge ile “1/25000 ve 1/50000 ölçekli Çevre Düzeni İmar Planlarını yapmak 3194 sayılı kanunun 9. Maddesi uyarınca bana ait bir yetkidir” açıklamasını yapmış olsa da o döneme kadar merkezde toplanan planlama yetkisinin yerele devredilmesi açısından önemli kabul edilmektedir [51] . 1985 yılında çıkarılan ve hala günümüzde planlamanın temel mevzuatı olarak kabul edilen 3194 sayılı imar kanunu ise kentlerin planlanması, yenilenmesi ve yetkilerin tanımlanması açısından dönemin yasal çerçevesini oluşturmuştur.

1987 yılında 3386 sayılı yasa ile değiştirilen 2863 sayılı yasa ile bakanlıkların üst düzey bürokratlarından oluşan Yüksek Kurula koruma ilkeleri belirleme, koruma kurullarının arasında eşgüdümü sağlama, genel sorunlara ilişkin görüş verme görevleri atfedilmiştir. Arkeoloji, sanat tarihi, müzecilik, mimarlık ve şehir planlama uzmanlarından oluşan bölge koruma kurullarına ise koruma ve uygulamaya ilişkin karar alma ve yürütme yetkisi verilmiştir [50].

Dinçer [8] kentsel ölçekte korumanın yaygınlaşmasının kurumsal temelinin ancak 1990’lı yıllara geldiğinde atılabildiği, gelişmesi ve üstyapısının oluşturulmasının ise 20 yıldır devam etmekte olduğunu aktarmaktadır. 1990 lı yıllar koruma açısından özetlenecek olursa koruma ve planlama evreninin daha somut bir biçimde bir araya geldiği “koruma amaçlı imar planı” kavramının içeriğinin tanımlanmaya çalışıldığı dönemdir denilebilmektedir [8].

Yenice [42] 1980 ve 2000 yılları arasını şu şekilde değerlendirmektedir:

“.. belirgin olarak üç farklı kentsel yenileme biçimi karşımıza çıkmaktadır. Bunlardan birincisi mevcut fiziki dokunun yıkılarak yeniden inşa edilmesini (redevelopment) öngören yaklaşım olmuştur. Bir diğeri ise mevcut dokunun korunması ve alt yapısı yetersiz bir çevrenin sınırlı yatırımlarla yeterli hale getirilmesine dayanan sağlıklılaştırma (rehabilitation) uygulamaları olmuştur. Bu ilk iki müdahale tipi çoğunlukla gecekonduların bölgelerinin geliştirilmesi amacıyla gerçekleştirilmiştir. Son müdahale biçimi ise kültürel mirasın korunması amacı ile koruma ve seçkinleştirme müdahalelerini kapsayan kentsel yenileme biçimi arasında karşımıza çıkmaktadır.”

Türkiye'deki kentsel yenileme dinamikleri 1999 Marmara Depremi ile farklı bir boyutta ele alınmaya başlamıştır. 2000'li yıllar kentsel müdahalelerin özel yasalar ile tanımlandığı, yeni ekonomik yapının kentleri hızla dönüştürdüğü yıllar olarak karşımıza çıkmaktadır. Değişen dinamikler ile yeniden önem kazanan eski kent merkezleri ve bu alanların yenilenmesi dönemin önemli konuları arasında yer almaya başlamış ve kentsel yenileme mevzuatta açıkça tanımlanmıştır. 5 Temmuz 2005 tarihinde RG'de yayımlanarak yürürlüğe giren 5366 sayılı *“Yıpranan Tarihî ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun”*, 2863 sayılı *“Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanunu”* kapsamında sit alanı ilan edilmiş alanlarda Bakanlar Kurulu kararıyla yenileme bölgeleri ilan edilmesinin önünü açmıştır. Bu kapsamda korunması gerekli taşınmaz kültür varlıklarının yenileme alanı ilanı ile birlikte nasıl korunacağı konuları oldukça eleştirilen hususlardandır.

Yine aynı döneme rastlayan 5393 sayılı Belediye Kanunu'na 30 Mayıs 2005 tarihli değişiklikle eklenen 73. Madde ile 5 Mayıs 2004 tarihinde değiştirilen 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu kentsel yenilemenin en önemli aktörleri olan TOKİ ve Belediyelere kentsel yerleşik alanların yenilenmesinde önemli yetkiler vermiştir [9].

2.3 Kentsel Yenilemenin Boyutları

Kentsel yenileme kavramı günümüzde fizik mekân ve ekonomik boyutları ile ele alınan bir kavram olsa da sosyo-mekânsal, ekonomik ve yasal yönetsel yapılanma sorunlarının bir arada ele alındığı çok boyutlu bir kavram olarak değerlendirilmektedir. Kentsel yenileme projeleri günümüzdeki uygulamaların aksine tüm boyutları ile ele alınmalı ve sorunlar çok boyutlu ele alınmalıdır. Bu kapsamda kentsel yenileme kavramının boyutları bu bölümde kısaca anlatılacaktır.

2.3.1 Kentsel Yenilemenin Sosyal Boyutu

Kentsel yenileme sürecinde en önemli faktör alanın toplumsal yapısıdır ki bu da sosyal boyut olarak değerlendirilmektedir. Yenileme alanında yaşayan yerel halkın sosyal yapısı ile geliştirilen proje arasında sıkı bir ilişki vardır. Özden ve Kubat'a [52] göre *“Yerel halkın gelmiş olduğu yer, eğitim durumu, yöreden hoşnutluğu, ekonomik durumu, kültürel özellikleri, gelenekleri ve görenekleri, bilinçlilik düzeyi, kullanıcı türünün çeşitliliği vb. yenileme uygulamalarının başından itibaren yenileme alanında alınacak kararları etkiler, biçimlendirir ve yönlendirir. Alanın yerel halk ile birlikte korunup korunmayacağı, alana yapılacak yatırımların niteliği ve kapasitesi, doğrudan halkın nitelikleri ile ilintilidir.”*

Yerel halkın yaşam koşulları, ekonomik durumu, eğitim düzeyi, kültürü ve geleceğe dair beklentilerinin belirlenmesi, kapsamlı bir katılım programı ile projelerin birlikte geliştirilmesi son derece önem arz etmektedir. Projenin kimin için yapıldığı sorusu gündeme getirilmeli ve karşılıklı niyetin çözümlenerek kamusal faydada buluşması gerekmektedir.

2.3.2 Kentsel Yenilemenin Mekânsal Boyutu

Günümüzde kentsel yenileme kavramı daha çok fizik mekan özelinde ele alınmaktadır. Geliştirilen projeler köhnemiş ve çeşitli nedenler ile çöküntü bölgesi haline gelmiş kent mekanlarının öncelikle fizik mekan kalitesinin iyileştirilmesi ile bölgeye rant getirilmesi bağlamında ele alınmaktadır. Bu da kentsel yenilemenin mekânsal boyutunda sıkça eleştirilen bir husus olarak karşımıza çıkmaktadır.

Çok boyutlu bir kavram olan kentsel yenilemenin, planlara yansıyan fizik mekân boyutunun önemi yadsınamaz bir gerçektir [2]. Bu bağlamda kent parçalarının yaşam kalitesini iyileştirici tedbirlerin alınması, kültürel bir miras olarak ele alınması, yöreye ve yerele özgü tasarımların geliştirilmesi, günümüz koşullarına uygun ulaşım bağlantıları arasında denge kurulması kentsel yenilemenin mekânsal boyutunda önem kazanmaktadır.

2.3.3 Kentsel Yenilemenin Ekonomik Boyutu

Kent ekonomisinin canlandırılmasında önemli katkı sağladığı düşünölen kentsel yenileme projeleri başlangıçta yüksek maliyetler gerektiren bir iş olarak değeriendirilmektedir. Bir alanın “yenileme alanı” ilanından önce fayda maliyet analizlerinin yapılması, aktörlerin tarif edilmesi ve buna göre projeksiyonların hazırlanması bir zorunluluktur. Kentsel yenileme modeli hazırlanırken ekonomik veriler esas alınarak aktörlerin belirlenmesi gerekmektedir. Özel sektörün bir aktör olarak projeye dahil olabilmesi için oluşacak rant önemli bir unsurdur. Ancak çoğunda ekonomik kaygılarla özel sektörün dahil olmak istemediği yenilenmesinin zorunlu olduğu alanlar mevcuttur ki bu alanlarda kar amacı gütmeyen kamunun dönüşümü tetikleyici, girişimciyi destekleyici politikalar geliştirmesi önemlidir [2]. Ekonomik boyuttan söz ederken bir diğeri mesele de yenileme alanı olarak belirlenen alanda yaşayan yerel halkın işgücü ve ekonomik durumunun analizinin yapılarak mevcut durumu iyileştirecek projeler geliştirmektir [52]. Kaynakların dengeli dağılımı ve ekonomik yararları yüksek kentsel yenileme uygulamaları ile kent ekonomisinin canlandırılması mümkün olabilmektedir.

2.3.4 Kentsel Yenilemenin Yasal-Yönetisel Boyutu

Kentsel yenilemenin gerçekleştirilebilmesi için en önemli unsur yenilemeye esas yasal düzenlemedir denilebilir. Kentsel yenileme yasal çerçeveye oturtulmadığında gerçekleştirilebilmesi oldukça zor olmaktadır. Özellikle mülkiyet çözümlenmesinde yaşanan problemler kentsel yenileme projelerinin uygulanmasını güç kılmaktadır [2]. Bu bağlamda mülkiyet problemleri, hak sahipliliği, kamusal fayda, maliyet ve aktör tanımlarının yapıldığı birbiri ile örtüşen yasal düzenlemelerin yapılması başarılı bir kentsel yenileme projesinin gerçekleştirilmesi için bir zorunluluktur.

2.4 Ülkemizde Kentsel Sit Alanlarının Kentsel Yenileme Alanı İlan Edilmesinin Yasal Dayanağı

2.4.1 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu

1980'li yıllar dünyada olduğu gibi ülkemizde de koruma ve küreselleşme dinamikleri arasında çelişkilerin yaşandığı yıllar olarak değerlendirilmektedir. Yaşanan çelişkiler arsında yeni bir koruma yasasına ihtiyaç duyulmuş; ülkemizde tarihi ve kültürel miras olarak kabul edilen çevreyi bütün olarak korumanın yasal çerçevesi 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ile oluşturulmuştur [53]. Yasanın temel amacı; "korunması gerekli taşınır ve taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları ile ilgili tanımları belirlemek, yapılacak işlem ve faaliyetleri düzenlemek, bu konuda gerekli ilke ve uygulama kararlarını alacak teşkilatın kuruluş ve görevlerini tespit etmektir." Yasa bu kapsamda "korunması gerekli taşınır ve taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları ile ilgili hususları ve bunlarla ilgili gerçek ve tüzelkişilerin görev ve sorumluluklarını" belirlemektedir. Anılan yasa, 5366 sayılı yasa uyarınca yenileme alanı ilan edilen yerlerde "Koruma Kurullarının" görev ve yetkilerini belirlemektedir. Planlama çerçevesi ile bakıldığında, "koruma amaçlı imar planı" tanımı ve uygulaması sürecinin açıkça anlatıldığı yasa ile, 5366 sayılı kanun kapsamında yenileme alanı ilan edilen alanlarda uygulanacak projelerin "koruma amaçlı imar planı" kapsamında değerlendirilmesi gerektiği düzenlenmektedir.¹

¹ Bkz. 2863 sayılı Kanun (Ek:14/7/2004 – 5226/1 md.) "Koruma amaçlı imar plânı"; bu Kanun uyarınca belirlenen sit alanlarında, alanın etkileşim-geçiş sahasını da göz önünde bulundurarak, kültür ve tabiat varlıklarının sürdürülebilirlik ilkesi doğrultusunda korunması amacıyla arkeolojik, tarihi, doğal, mimarî, demografik, kültürel, sosyo-ekonomik, mülkiyet ve yapılaşma verilerini içeren alan araştırmasına dayalı olarak; hali hazır haritalar üzerine, koruma alanı içinde yaşayan hane halkları ve faaliyet gösteren iş yerlerinin sosyal ve ekonomik yapılarını iyileştiren, istihdam ve katma değer yaratan stratejileri, koruma esasları ve kullanma şartları ile yapılaşma sınırlamalarını, sağıklaştırma, yenileme alan ve projelerini, uygulama etap ve programlarını, açık alan sistemini, yaya dolaşımı ve taşıt ulaşımını, alt yapı tesislerinin tasarım esasları, yoğunluklar ve parsel tasarımlarını, yerel sahiplilik, uygulamanın finansmanı ilkeleri uyarınca katılımcı alan yönetimi modellerini de içerecek şekilde hazırlanan, hedefler, araçlar, stratejiler ile plânlama kararları, tutumları, plân notları ve açıklama raporu ile bir bütün olan nazım ve uygulama imar plânlarının gerektirdiği ölçekteki plânlardır. Ayrıca Koruma Kurullarının görev yetki ve çalışma şekli başlığı altında Madde 56'da "(Ek fıkra: 4/2/2009-5835/3 md.) 16/6/2005 tarihli ve 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek

2863 sayılı yasa yürürlüğe girdiği tarihten itibaren çeşitli düzenlemeler ile güncellenmiştir. 2004 yılında yürürlüğe giren “5226 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu İle Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun Getirdiği Değişiklikler” ile “Kültür Varlıkları, Tabiat Varlıkları, Sit, Bağlantı Noktası, Yönetim Alanı, Katılımcı Alan Yönetimi, Eşgüdüm ve Denetleme Kurulu” gibi kavramlar mevzuata girmiştir. Ayrıca Koruma Kurullarının kuruluş, görev, yetki ve çalışma şekli başlığı altında daha önce yasada 5 kurul üyesi atanacağı belirtilirken 5226 sayılı yasada bu sayı 7’ye çıkarılmıştır. Bu gelişmenin uluslararası standartlar açısından olumlu olacağı düşünülmektedir. Ancak 17.08.2011 tarihinde Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 648 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile 2863 sayılı yasada bir takım değişiklikler yapılmıştır. 5226 sayılı yasa ile 2863 sayılı yasada düzenlenen 7 kurul üyesinin 5’i Bakanlık tarafından 2’si YÖK tarafından atanacağı belirtilmesine karşın 648 sayılı KHK ile YÖK’ün kuruldaki kontenjanı tamamen kaldırılmış ve tüm üyeler bakanlık tarafından atanır hale gelmiştir [53].

648 sayılı KHK ile ilgili olarak bir diğer eleştiri konusu ise “katılım” konusunun idarenin inisiyatifine bırakıyor olmasıdır. 5226 sayılı yasa ile düzenlenen 2863 sayılı kanunun 58. Maddesinde yer alan “... İlgili meslek odaları koruma bölge kurulu toplantılarına gözlemci olarak katılabilirler” ibaresi 648 sayılı KHK ile “... koruma bölge kurulunun gündemiyle ilgili meslek odaları, koruma bölge kurullarının davetiyle toplantılara gözlemci olarak katılabilir” olarak değiştirilmiştir [53].

2.4.2 2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu

2487 sayılı Toplu Konut Yasası konut ve barınma sorununu çözmek geniş çaplı konut üretimini teşvik etmek amacı ile çıkarılan, toplu konut alanları için ilk sayılabilecek yasa niteliğindedir [6]. Ancak 1984 yılında mevcut yasanın ihtiyaçlara cevap vermediği gerekçesi ile 2985 sayılı Toplu Konut Yasası

Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun uyarınca ilan edilen yenileme bölgelerinde yenileme projelerini onaylamak üzere 5366 sayılı Kanun uyarınca oluşturulan Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulları da bu maddede belirtilen işleri yapmakla görevli ve yetkilidir.”

çıkarılmıştır. Bu yasa ile günümüz kentsel dönüşüm ve yenileme projelerinin önemli aktörlerinden olan Başbakanlığa¹ bağlı (daha sonra Çevre ve Şehircilik Bakanlığına bağlanacak olan) Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı Kurulmuştur. 5162 sayılı yasa ile değiştirilen 4. Maddede:

“Başkanlık , gecekondü dönüşüm projesi uygulayacağı alanlarda veya mülkiyeti kendisine ait arsa ve arazilerde veya valiliklerce toplu konut iskan sahası olarak belirlenen alanlarda çevre ve imar bütünlüğünü bozmayacak şekilde her tür ve ölçekteki planlar ile imar planlarını yapmaya, yaptırmaya ve tadil etmeye yetkilidir. Bu planlar; büyükşehir belediye sınırları içerisinde kalan alanlar için büyükşehir belediye meclisi tarafından, il ve ilçe belediye sınırları ile mücavir alanları içerisinde kalan alanlar için ilgili belediye meclisleri tarafından, beldelerde ve diğer yerlerde ilgili valilik tarafından, planların belediyelere veya valiliğe intikal ettiği tarihten itibaren üç ay içerisinde aynen veya değiştirilerek onaylanır. Belediyeler ve valilik tarafından üç ay içerisinde onaylanmayan planlar Başkanlık tarafından re’sen onaylanır. Belediyeler, valilik veya Başkanlık tarafından onaylanan bu planlar; askı, ilan ve itiraza dair kararlar da dahil olmak üzere 3194 sayılı İmar Kanunu hükümlerine göre belediyeler ve ilgili kamu kurumları tarafından yapılacak tüm işlemler Başkanlık tarafından re’sen yapılmak suretiyle yürürlüğe konur.

Başkanlık kanundaki ve Cumhurbaşkanlığı Kararnamelerindeki görevleri çerçevesinde gerçek ve tüzel kişilere ait arazi ve arsaları ve bunların içerisinde veya üzerinde bulunan her türlü eklenti ve yapıları kamulaştırmaya yetkilidir.”denilmektedir.

Ayrıca gecekondü alanlarında gecekondü dönüşüm projelerinin uygulanması amacı ile kamulaştırmaların yapılabilmesi, hak sahipleri ile anlaşma yapılabilmesine ilişkin hükümleri de içermektedir. Bu yasa ile kentsel dönüşüm

¹ Cumhurbaşkanlığı Hükümet Sistemi’nden sonra Başbakanlık makamı kaldırılmıştır. Dolayısı ile 2/7/2018 tarihli ve 703 sayılı KHK’nin 155 inci maddesiyle, TOKİ “Çevre ve Şehircilik Bakanlığına” bağlanmıştır.

ve yenileme projelerinde TOKİ tarafından konut yapılabilmesi ve finanse edilebilmesinin dolaylı olarak önü açılmıştır.

2.4.3 5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Kanunu

2000'li yıllar dünyada olduğu gibi ülkemizde de değişen üretim yapısının yanında değişen tüketim alışkanlıklarının da kentlere şekil verdiği yıllar olmuştur. Kültür ve sanat turizm perspektifinde planlamanın konusu olmaya başlamış ve kentlerdeki köhnemeye yüz tutmuş tarihi ve kültürel miras alanlarının geliştirilerek günümüz kullanımına açılması bir gerek olarak görülmeye başlanmıştır. 1999 Marmara depreminden sonra afet riski altındaki kentsel dokuların hızlıca dönüşümünün sağlanması merkezi idarenin temel politikası haline gelmiştir. Bu kapsamda Kentsel yenileme alanlarının dayanağı olan 5366 Sayılı “Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Kanunu” 5 Temmuz 2005 tarihinde RG’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Kanunun genel amacı;

“büyükşehir belediyeleri, büyükşehir belediyeleri sınırları içindeki ilçe ve ilk kademe belediyeleri, il, ilçe belediyeleri ve nüfusu 50.000'in üzerindeki belediyelerce ve bu belediyelerin yetki alanı dışında il özel idarelerince, yıpranan ve özelliğini kaybetmeye yüz tutmuş; kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurullarınca sit alanı olarak tescil ve ilan edilen bölgeler ile bu bölgelere ait koruma alanlarının, bölgenin gelişimine uygun olarak yeniden inşa ve restore edilerek, bu bölgelerde konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturulması, tabii afet risklerine karşı tedbirler alınması, tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılmasıdır” şeklinde tanımlanmıştır.

Bu açıklama ile korunması gerekli alanlarda afet riskine karşı tedbirler alınarak “konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturulması”nın nasıl gerçekleşeceği ise üzerinde uzunca tartışılan konulardan olmuştur.

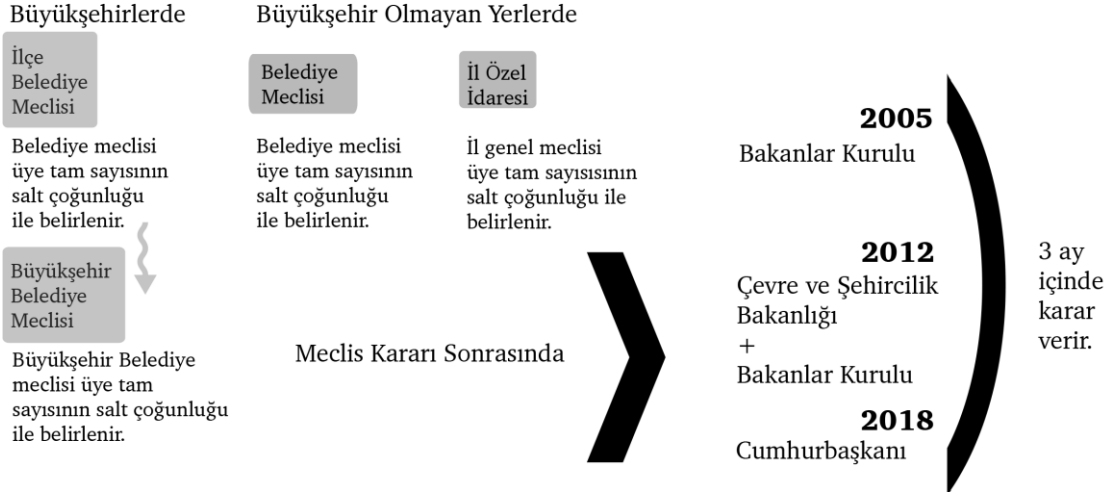
Yasanın ikinci maddesinde “alanların belirlenmesi” başlığı altında

“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. Bakanlar Kurulu projenin uygulanıp uygulanmamasına üç ay içinde karar verir.” denilmektedir.

5366 sayılı Kanun, çıkarıldığı tarihten günümüze kurumsal yapılanmanın tanımında 2 defa değişikliğe uğramıştır. Bunlardan birincisi 31.05.2012 tarihinde kabul edilen 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun’un 15. Maddesinin ek fıkrası ile yapılan değişikliktir ki bu değişiklik ile doğrudan belediye ve il özel idaresinin teklifi ile Bakanlar Kurulu’na sunulan yenileme alanı “Çevre ve Şehircilik Bakanlığı teklifi ile Bakanlar Kurulu’na sunulabilecektir.

24 Haziran 2018 tarihinde “Cumhurbaşkanlığı Hükümet Sistemi”ne geçilmesinin ardından kurumsal yapılanmalar ve yetkilendirmede değişiklikler olmuştur. Söz konusu değişiklikler, 2/7/2018 tarihli ve 700 sayılı KHK’nin 165 inci maddesiyle 5366 sayılı kanununun 2 nci maddesinin birinci fıkrasında yer alan “Çevre ve Şehircilik Bakanlığının teklifi ile Bakanlar Kuruluna” ibareleri “Cumhurbaşkanına”, “Bakanlar Kurulu” ibaresi “Cumhurbaşkanı” ve ikinci fıkrasında yer alan “Bakanlar Kurulunca” ibaresi “Cumhurbaşkanınca” şeklinde değiştirilmiştir. Bu değişiklik ise 5366 sayılı yasada yenileme alanının belirlenmesinin kurumsal yapılanmasında yapılan son değişiklik olmuştur. (Şekil 2.2)

YENİLEME ALANI İLANI



Şekil 2. 2 Ülkemizde yenileme alanı belirlenmesi süreci

Yenileme alanı ilanından sonraki süreç ise yasada şu şekilde belirlenmiştir;

“...

Bakanlar Kurulunca kabul edilen alanlardaki uygulama bir program dahilinde etap etap projelendirilebilir.

Etap proje ve programları, meclis üye tam sayısının salt çoğunluğunun kararı ve belediyelerde belediye başkanının, il özel idarelerinde valinin onayı ile uygulamaya konulur.

Belirlenen alan sınırları içindeki tüm taşınmazlar, belediyece ve il özel idaresince hazırlanacak yenileme projelerinin kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurulunca¹ karara bağlanmasını müteakip bu Kanuna göre yapılacak yenileme projesi hükümlerine tâbi olurlar. Büyükşehir belediye sınırları içinde büyükşehir belediyelerinin yapacaklarının dışında kalan yenileme projeleri, ilçe ve ilk kademe belediyelerince hazırlanması ve

¹ 17 Ağustos 2011 tarihinde Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren 648 sayılı KHK ile Tabiat Varlıkları Koruma Genel Müdürlüğü kurulmuş olup Kültür Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü ve Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü olarak ayrılmışlardır. “Kültür Varlıklarını Koruma” yetkisi Kültür Bakanlığı’na, “Tabiat Varlıklarını Koruma” yetkisi ise Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’na verilmiştir. Ancak 5366 sayılı kanunda bu yetkilendirmeye ilişkin bir değişiklik yapılmamıştır.

meclislerinde kabulünden sonra büyükşehir belediye başkanınca onaylanarak yürürlüğe girer. Buna göre kamulaştırma ve uygulama yapılır.

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.”



Kanuna tabi yenileme projesi hükümlerine uyulur.

Şekil 2. 3 Ülkemizde yenileme alanı projelendirme süreci

5366 sayılı yasa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma kurullarınca sit alanı ilan edilen yerlerde uygulanmaktadır ve hazırlanan projeler Kültür Varlıklarını Koruma Kurullarının denetimindedir. 06.05.2009 tarihinde RG’de yayımlanan 27220 sayılı yönetmelik ile ilk defa “Yenileme Alanı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulları” tanımı getirilmiş ve kuruluşu, oluşumu ve çalışma usul ve esasları tanımlanmıştır. Buna göre Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu ve Koruma Bölge Kurulları Çalışmaları İle Koruma Yüksek Kuruluna Yapılacak İtirazlara Dair Yönetmelik hükümlerine

“Korunması gerekli taşınmaz kültür varlıkları ile ilgili olarak, Kanunda belirtilen görevlerin bilimsel esaslara göre yürütülmesini sağlamak üzere Ankara’da Bakanlığa bağlı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu, sorumluluk bölgeleri ve merkezleri Bakanlıkça belirlenecek Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulları ve Bakanlar Kurulu Kararı ile belirlenen Yenileme Alanları için Bakanlıkça kurulması gerekli görülen

yerlerde Yenileme Alanı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulları kurulur.” ibaresi eklenmiştir.

Bu düzenleme ile Yenileme Alanları ile ilgilenen Koruma Kurullarının gerekli görülen durumlarda ayrılmasının önü açılmış ancak “*gerekli görülen durumlar*” açıkça belirtilmemiştir.

Hazırlanan yenileme projesindeki temel aktörler ise şu şekilde tanımlanmıştır;

“Yenileme alanları olarak belirlenen bölgelerde il özel idaresi ve belediye tarafından hazırlanan veya hazırlatılan yenileme projeleri ve uygulamaları ilgili il özel idareleri ve belediyeler eliyle yapılır veya kamu kurum ve kuruluşları veya gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerine yaptırılarak uygulanır. Bu alanlarda Toplu Konut İdaresi ile ortak uygulama yapılabileceği gibi, Toplu Konut İdaresine de uygulama yaptırılabilir.

Büyükşehirlerde, büyükşehir belediyeleri tarafından başlatılmayan uygulamalar ilçe ve ilk kademe belediyelerince tek başına veya müşterek olarak yapılır veya yaptırılır.”

Yenileme alanlarında katılım konusu “*Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliği*”nde düzenlenmiştir. Yönetmeliğin 7. Maddesinde yetkili idareler tarafından yenileme alanı içinde kalan mülk sahiplerini veya bölge halkını uygulama konusunda bilgilendirmek üzere toplantılar yapılarak görüşlerinin alınacağı ve katılımın sağlanacağı belirtilmiş; ancak katılımın nasıl sağlanacağı ile ilgili detaylı bir açıklama getirilmemiştir. Düzenleme üniversite, meslek kuruluşları, sivil toplum örgütleri, kamu kurum ve kuruluşları ve muhtarların katılımını ise yetkili idarenin inisiyatifine bırakmış; yetkili idarenin ihtiyaç halinde danışma toplantıları düzenleyebileceğini belirtmiştir.

Yenileme alanları içerisinde korunması gerekli yapı ve alanlar için proje bütünlüğünü bozmamak şartı ile parsel malikince proje uygulaması yapabileceği ancak projenin proje ile eş zamanlı başlatılması ve bitirilmesi gerektiği yasada belirtilmiştir. Proje uygulama sürecinde yenileme alanı ilan edilen bir bölgede

her türlü planlama, projelendirme, uygulama ve kontrol işlemlerinin yetkisi belediye ve il özel idarelerine verilmesi sıkça eleştirilen bir konu olarak karşımıza çıkmaktadır. Ayrıca “...Yenileme alanlarında yapılacak uygulamalarda her türlü mal ve hizmet alımları ile yapım işleri, ceza ve ihalelerden yasaklama hükümleri hariç olmak üzere 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu hükümlerinden muaftır.” denilmektedir.

Yenileme alanlarında taşınmazların tasarruf haklarının mahalli idarelerce kısıtlanmasına ilişkin hükümler bulunmaktadır. Buna göre

“...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...” denilmektedir.

Bu doğrultuda projenin uygulama sürecinde belediyeler ve il özel idareleri kamulaştırma yetkisine sahiplerdir. Ayrıca söz konusu yasanın uygulama yönetmeliğinde olağan kamulaştırma sürecinin projenin uygulanmasında gecikmeye neden olacağına anlaşılmaması halinde, 2942 sayılı Kanunun 27 nci maddesi hükümlerine göre acele kamulaştırma yoluna gidilebilmesinin önü açılmıştır. Acele kamulaştırma yöntemi ise her ne kadar proje ve uygulama sürecini hızlandırıyor olsa da alandaki mülkiyet haklarının idarenin inisiyatifine bırakılması nedeni ile eleştirilen ve mağduriyete neden olabileceği düşünülen bir yöntem olarak değerlendirilmektedir. 5366 sayılı yasanın uygulama yönetmeliğinin 34. Maddesinde yenileme alanlarında üretilen konut ve işyeri satışı 2005 yılı tarihli “Belediyelerin Arsa, Konut ve İşyeri Üretimi, Tahsisi, Kiralanması ve Satışına Dair Genel Yönetmelik” hükümlerine göre yapılacağı belirtilmiştir. Böylece yenileme alanlarında kamulaştırma yolu ile elde edilen bir kısım konut, işyeri gibi yapıların tekrar ilgili idare tarafından satışına olanak sağlanmış oldu. Bu durum “kamulaştırma” ruhuna tümüyle aykırı bulunmaktadır [2]. Kaplan’a [54] göre; “yenileme alanlarında kamulaştırmaya gidilebilmesi hukuki sorunlara yol açabilecek nitelikte” bulunmakta ve uygulamalar sırasında

mülkiyet hakkına yapılan müdahalelerin bireylerin temel hak ve özgürlüklerini kısıtlayabileceği gerekçesi ile kamu yararı arasında bir denge kurulması gerekmektedir.

5366 sayılı yasa temel olarak yenileme alanlarında hazırlanacak proje ve uygulama sürecine ilişkin düzenlemeleri içermektedir. Ancak 5366 sayılı yasa kapsamında yıpranan ve özelliğini yitirmiş bölgelerinin kent bütününe nasıl entegre olacağı, bu alanların hangi ölçülere göre belirleneceği açıkça anlatılmamıştır [9]. Kaplan'a [54] göre; yasanın amaç ve kapsamı dikkate alındığında elde edilmesi istenen sonuç yeni imar planlarının oluşturulması değildir, yeni imar planlarının yapılması ise Danıştay 6. Dairenin E.1996/5362, K.1997/3020 sayılı kararında belirtildiği üzere

“yaşatılması için varlığı zorunlu olan ve aşırı yapılaşmanın etkisinden korunması gereken yıpranan tarihi ve kültürel taşınmazların korunarak yaşatılması ve kentin bütününe hizmet verecek, kent estetiği ve kentleşme kalitesini yükseltici sağlıklı bir çevre meydana getirmek” şartıyla mümkün olabilecektir.

Bu kapsamda 5366 sayılı yasada belirtildiği üzere 2863 sayılı yasaya tabi çalışan “Koruma Kurullarının” görüşünün esas olduğu bilinmektedir. 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu uyarınca 5366 sayılı yasa kapsamında ilan edilen yenileme alanları koruma amaçlı imar planlarına uygun olarak hazırlanmalıdır. Ayrıca 14.6.2014 tarihinde RG’de yayımlanarak yürürlüğe giren Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin 27. Maddesinde belirtildiği üzere

“Koruma amaçlı imar planlarında yenileme alanları belirlenmesi durumunda yenileme projelerinin planda getirilmiş kararlara uygun hazırlanması esastır.” denilmektedir.

Bu Kapsamda 5366 sayılı yasada açıkça belirtilmemiş olsa da yenileme projelerinin “bölgedeki koruma amaçlı imar planlarına uygun olarak hazırlanması” gerekmektedir.

Sonuç olarak; 5366 sayılı yasa temel amaç ve kapsamına bakıldığında “yıpranan tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların” yenilenmesi ve kullanılmasına ilişkin proje ve uygulama sürecinin düzenlendiği bir yasa olarak karşımıza çıkmaktadır. Kent bütünü içerisinde bir parça olan ve korunması ve yaşatılmasının “kamu yararı” olarak değerlendirildiği tarihi ve kültürel miras alanlarının projelendirmesi sürecinde planlamaya hiç atıfta bulunulmadığı görülmektedir. Kent bütününde değerlendirildiğinde projenin nasıl entegre olacağı konusu muğlak bırakılmıştır. Ayrıca her ne kadar bu alanların korunması ve yaşatılması kamu yararı olarak değerlendirilse de mahalli idareye verilen kamulaştırma yetkisi mülkiyet hakkı çerçevesinde değerlendirildiğinde mağduriyete neden olabileceği düşünülmektedir. Bu kapsamda katılım ve kamulaştırma koşullarının idarenin inisiyatifine bırakılması yerine açık ve şeffaf şekilde belirtilerek yasaya eklenmesi muğlaklıkların kaldırılması gerekmektedir.

2.4.4 “Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı”ndan “Yenileme Alanı”na 5366 sayılı Kanunun Değerlendirilmesi

5366 sayılı kanun uygulamalarını anlamak için öncelikle kanunun çıkış gerekçeleri ile kanun tasarısını incelemek faydalı olacaktır. “Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Kanunu Tasarısı ve Bayındırlık, İmar, Ulaştırma ve Turizm ile İçişleri Komisyonları Raporları”nda aktarılan 5366 sayılı kanunun çıkış gerekçesi incelendiğinde [55]; genel olarak “hızlı gelişen kentleşme sürecinde eski kent dokuları ile kültürel miras alanlarının olumsuz etkilenmesi bu alanların eskimleri ve bakımsız kalmaları, denetimsiz iskân edilmeleri ve kullanılmaları nedeni ile toplumun can ve mal güvenliğini tehdit etmelerinin büyük problem oluşturduğu ve bu düşünceden hareketle söz konusu alanların yenileştirmek ve günümüz gereklerine uygun olarak kullanılabilir hale getirmek amacıyla” bu alanları "kentsel dönüşüm ve gelişim alanı" ilan etmek ve bu alanlarda uygulama yapmaya imkan vermek gerekliliğinin ortaya çıktığı aktarılmaktadır. Eski kent dokuları ve kültürel miras alanlarının yenileştirilmesi ve etkin şekilde kullanımının gerek kent ve gerek yaşayanların ekonomik düzeylerinin ve yaşam standartlarının yükselmesini sağlayacağı, plan ve projelerin hızla

uygulanabileceği, kurumlar arasında yetki ve mülkiyet çatışmasının önlenilebileceği, Kanun çerçevesinde hazırlanan plan ve projelere tabi olunarak diğer planların durdurulabileceği, belediyelerin bu uygulamaları hızlı ve etkin şekilde yürütebilmeleri için normal kamulaştırma sürecinin dışında daha etkin yetkilere sahip olacağı konuları da kanunun çıkarılmasının gerekçeleri arasında aktarılmaktadır. Diğer yandan gerekçeler arasında *“yetkinin tek elden kullanılmasının yenileşme çalışmalarının kesintiye uğramaması kaynak kaybına neden olmaması ve çalışmaların yarıda kalmaması için gerekli”* olduğu bu yetkinin de *“sınırsız kullanımına neden olmamak ve denetim altında tutmak amacıyla”* kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan edilecek bölgelerin Bakanlar Kurulunca kabul ve ilan edilmesi şartı getirildiği belirtilmiştir. Bu kapsamda değerlendirmek gerekirse kanunun eski kent dokularında daha etkin yetki ve daha az bürokratik işlem ile yenileşmenin sağlanarak kentin refah düzeyinin artırılacağına temel gerekçe olarak sunulduğu görülmektedir.

Bahse konu kanun tasarısı incelendiğinde meclis alt komisyonlarının değerlendirmeleri kanunun çıkışı ve uygulanışını anlamak üzerine son derece önemlidir. *“Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Kanunu Tasarısı ve Bayındırlık, İmar, Ulaştırma ve Turizm ile İçişleri Komisyonları Raporları”*nda yer alan kanun tasarısı üzerindeki alt komisyonlarca yapılan temel eleştirinin İmar Kanunu Tasarısı bütünsel bir yaklaşımla hazırlanmışken bu Tasarının içinden bir parça çekilerek getirilmesinin yanlış bir davranış olduğu, halihazırda İmar Kanunu ile ilgili çalışmada kentsel dönüşüm alanlarının nasıl belirleneceğinin açıklandığı, bu çalışmanın rant sağlamaya yol açabileceği hususunda olduğu görülmektedir. Bir diğer aleyhte görüş ise *“kentsel dönüşüm”* konusunun son derece kapsamlı düşünülmesinin zorunlu olduğu, tasarıdaki düzenlemelerin kentleri dönüştürmeye yeterli olmayacağı; bu konudaki düzenlemelerin imar mevzuatı ya da tarihi ve kültürel varlıkları koruma mevzuatı içinde yapılması gerektiği ifade edilmiştir. Bu kapsamda bu tasarının kanunlaştırılmasındansa imar mevzuatında yapılacak olan değişikliğe ilişkin taslağın biran önce tamamlanarak görüşülmeye başlamasının faydalı olacağı savunulmuştur. Alt komisyonlarca yapılan bu eleştirilerin yasanın çıkarıldığı 2005 yılından günümüze dek tamamlanmış

projelerin ve ilan edilen alanların adetine bakıldığında son derece haklı bir eleştiri olduğu anlaşılmaktadır. Bu konu bir sonraki bölümde detaylı olarak anlatılacaktır.

Kanun taslağına ilişkin TBMM Bayındırlık, İmar, Ulaştırma ve Turizm Komisyonu Raporu 18.4.2005 tarih 1/984 Esas ve 69 nolu kararın eki olan muhalefet şerhinde ise kanun taslağına yapılan temel eleştiriler özetle şu şekildedir:

- Kanun taslağına "yıkıntı ve çöküntü alanı haline gelmiş olan bu tür bölgeler deprem riski açısından da çok büyük bir tehlike arz etmektedir" ifadesi yer almasına rağmen, sorunlara gerçek ve kalıcı çözüm önerilerinin sunulmadığı,
- Kalkınma Planlarında yer alan bilimsel esaslara dayalı planlama ve yapılaşmaya ilişkin hükümlerin tasarının gerekçesinde ve maddelerinde yer almadığı,
- 5272 sayılı Belediye yasasının Kentsel dönüşüm ve gelişim alanına ilişkin 73 üncü maddesinde "*Bir yerin kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı olarak ilan edilebilmesi için; o yerin belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde bulunması ve en az ellibin metrekare olması şarttır*" Hükümü ile "*Kentsel dönüşüm ve gelişim alanlarının,... on bin metrekareden az olmaması...*" ibaresinin çeliştiği,
- "... kurulca onaylanan projeler, başka bir onaya gerek olmaksızın uygulanır." hükmü ile kentlerin üst ölçekli planları ve 2863 sayılı yasanın 17. Maddesi uyarınca hazırlanan koruma amaçlı imar planlarının bir yana bırakılacağı,
- Kentsel dönüşüm alanlarının ilanı ve bu alana özel koruma kurulunun oluşturulması yoluyla, koruma planlarına aykırı olabilecek ve koruma kurullarınca yerinde görülmeyen dönüşümlerin gerçekleştirileceği,
- 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununda bu gibi bölgeler için, ilgili meslek odaları ve üniversitelerin de katılacakları "Yönetim Alanı" ve "Yönetim Planları" öngörülmesine rağmen, tasarıda bu gibi bir yaklaşıma yer verilmediği,

- Planlamanın üstünlüğü ve bağlayıcılığı ilkelerinin yerine idarenin takdir yetkisinin getirildiği,
- "*Kentsel dönüşüm ve gelişim alanı içerisinde kalan Hazineye ait taşınmazlar başka bir işleme gerek kalmaksızın projeyi yürüten belediyeye bedelsiz devredilir*" hükmünün 2863 sayılı yasanın 13¹ ve 14² üncü maddelerine aykırı olduğu ve kültür ve tabiat varlıklarının korunması açısından sakıncalı olduğu,
- "*Bu kanun kapsamında yer alan bölgelerde, özel ve genel kanunların bu Kanuna aykırı hükümleri uygulanmaz*" hükmü ile 2863 sayılı yasanın "*Bir alanın koruma bölge kurulunca sit olarak ilan, bu alanda her ölçekteki plan uygulamasını durdurur*" hükmünün çeliştiği
- 24.12.2004 tarihinde Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 5272 sayılı Belediye Yasasının Kentsel dönüşüm ve gelişim alanının 73 üncü maddesince zaten bu alanların projelendirilebildiği
- Tasarının hem gerekçesinde ve hem tasarının maddelerinde eski kent dokuları ve kültür ve tabiat varlıkları konu edilmesine rağmen "sit" sözcüğünün yer almadığı şeklindedir.

TBMM İçişleri Komisyonunun ana komisyon TBMM Bayındırlık, İmar, Ulaştırma ve Turizm Komisyonunun ise yardımcı komisyon olduğu kanun tasarısında komisyonlarca yapılan incelemeler sonucunda “Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı” kavramının “Yenileme Alanı” kavramına dönüştüğü, Kentsel Dönüşüm Ve Gelişim Kanunu olarak belirlenen adının ise Yıpranan Tarihi Ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması Ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun olarak düzenlendiği görülmüştür. Ayrıca “Sit” sözcüğünün tasarıda hiç yer almıyor olmasına yapılan eleştiriler sonucunda “eskiyen ve

¹ "Hazineye ve diğer kamu kurum ve kuruluşlarına ait olup, usulüne göre tescil ve ilan olunan, her çeşit korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlığı ile bunlara ait korunma sınırları dahilindeki taşınmazlar, Kültür ve Turizm Bakanlığının izni olmadan, gerçek ve tüzel kişilere satılamaz, hibe edilemez.

² "korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının intifa haklarının, belirli sürelerle kamu hizmetlerinde kullanılmak üzere, Devlet dairelerine, kamu kurum ve kuruluşlarına, kamu menfaatine yararlı milli derneklere bırakılması veya gerçek ve tüzel kişilere kiraya verilmesi, Kültür ve Turizm Bakanlığının iznine bağlıdır."

özelliğini kaybetmiş kent bölgeleri” tanımının “sit alanı olarak tescil ve ilan edilen bölgeler” olarak değiştirildiği görülmüştür. Ayrıca tasarıda belirlenen 10000 m² şartının kaldırıldığı ve yalnız büyükşehir, il ve ilçe belediyeleri ile sınırlı tutulan uygulayıcıya nüfusu 50.000'in üzerindeki belediyeler ve bu belediyelerin yetki alanı dışındaki il özel idarelerinin de eklendiği görülmektedir.

2.5 Ülkemizde Kentsel Yenileme ve Dönüşüm İle İlgili Diğer Yasal Düzenlemeler

2.5.1 5104 Sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu

5104 Sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu, 12.03.2004 tarihli ve 25400 sayılı RG'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Kanun İlk özel kentsel dönüşüm kanunu olma özelliğine sahiptir. Ankara Esenboğa Havaalanından kent merkezine ulaşan protokol yolu ve çevresinde belirlenmiş olan alanı kapsamaktadır. Kanunun amacı madde 1'de “alanın fiziksel durumunun ve çevre görüntüsünün geliştirilmesi, güzelleştirilmesi ve sağlıklı yerleşim düzeni sağlanması ile yaşam düzeyinin yükseltilmesi” olarak tanımlanmaktadır. Proje sınırları içerisinde “her ölçekteki planlama, yapı, altyapı ve sosyal donatı düzenleme, kamulaştırma yetkisi” Ankara Büyükşehir Belediyesine verilmiştir.

2.5.2 5393 Sayılı Belediye Kanunu 69. ve 73. Madde

5393 sayılı Belediye Kanunu 13.7.2005 tarihli ve 25874 Sayılı RG'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Yasa ile kentsel dönüşüm konusunda önemli adımlar atılmış ve “Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı” kavramı mevzuatımıza girmiştir.

Yasanın 69. Maddesinde belediyelerin “Arsa ve Konut Üretimi” konusunda yetkileri düzenlenmiştir. Buna göre Belediyeler, özel kanunlara göre korunması gereken yerler ve tarım arazileri haricinde; düzenli kentleşmeyi sağlamak,

beldenin konut, sanayi ve ticaret alanı ihtiyacını karşılamak amacıyla arsa ve konut üretimine yetkili kılınmıştır. Yasa maddesine göre belediyeler “konut ve toplu konut” üretebilmektedirler. Ancak “konut ve toplu konut” kavramlarının geniş içeriğe sahip olması, hangi sosyal sınıfı hedef aldığı, nasıl bir niteliğe sahip olacağı, bu konutların kendi içindeki oranı konularına açıklık getirmemesi önemli bir tartışma konusu olmaktadır [2].

Yasanın 73. Maddesinde “*Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı*” tanımlanmıştır. Buna göre “*konut alanları, sanayi alanları, ticaret alanları, teknoloji parkları, kamu hizmeti alanları, rekreasyon alanları ve her türlü sosyal donatı alanları oluşturmak, eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek, kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak veya deprem riskine karşı tedbirler almak amacıyla*” belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde kentsel dönüşümün yerelde uygulayıcısı belediyeler olmuştur. Yasa maddesine göre “Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı” ilan edilecek alanın imarlı veya imarsız alanlar olması, yapı yükseklik ve yoğunluğunun belirlenmesi, alanın büyüklüğünün en az 5 en çok 500 hektar arasında olması, etaplar halinde yapılabilmesi hususlarının yetkisi belediye meclisindedir. Ancak 5393 sayılı kanuna göre kamu mülkiyetinde ya da kullanımındaki alanlarda belediyelerin talebi doğrultusunda Cumhurbaşkanlığı kararı ile uygulama yapılabilecektir. Burada dönüşüm ve gelişim alanlarının 50000 m² ve 50000 nüfus ölçütleri ile sınırlandırmak yerine dönüşüm ya da yenilemeyi gerektirecek sorunların toplam varlığı ile saptanmasının doğru sonuçlar vereceği yönünde eleştirilmektedir [2].

5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu 23.7.2004 Tarihli ve 25531 sayılı RG’de yayımlanmış 3030 sayılı Kanunu ortadan kaldırarak yürürlüğe girmiştir. 5216 sayılı Kanunda belirtilen “*Büyükşehir belediyesinin görev, yetki ve sorumlulukları*” arasında “*Belediye Kanununun 69 ve 73 üncü maddelerindeki yetkileri kullanmak.*” hükmü bulunmaktadır. 5393 sayılı yasanın 73. Maddesinde Büyükşehir belediye ve mücavir alan sınırları içinde kentsel dönüşüm ve gelişim projesi alanı ilan etmeye büyükşehir belediyeleri yetkili kılınmış, ancak ilçe belediyeleri de büyükşehir belediye meclisi onayı ile ilçe belediyelerinin kendi

sınırları içerisinde kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilecekleri açıklanmıştır.

Yasa maddesinde kentsel dönüşüm ve gelişim alanlarının meclis salt çoğunluğu ile saptanacağı belirtilmiştir. Oysa bu alanların uzman ekiplerce bilimsel temele dayandırılarak tespit edilmesi gerekmektedir [2] ve bu açıdan yasa maddesinin yetersiz olduğu düşünülmektedir.

2.5.3 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüşümü Hakkında Kanun

31.05.2012 tarihinde 28309 sayılı RG'de yayımlanarak yürürlüğe giren kanunun amacı madde 1'de *“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”* şeklinde tanımlanmıştır. Yasanın adından da anlaşıldığı üzere çıkış noktası afettir, ve kentlerde var olan riskli yapıların yıkılarak yenilenmesine ilişkin atılan ilk somut adım olarak değerlendirilmektedir [2], [56]. 6306 sayılı yasa ile mevzuatımıza “riskli alan, rezerv alan ve riskli yapı” kavramları eklenmiştir.(Şekil 2.4)



Şekil 2.5.3 6306 sayılı Kanunda belirlenen tanımlar ve yetki dağılımı [2]'den günümüz mevzuatına uyarlanmıştır.

6306 sayılı yasa, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, TOKİ, Büyükşehir Belediyeleri, İlçe belediyeleri ve özel idarelerin tek başına ya da etkileşim halinde yetkilendirilmeleri hususunda düzenlemeleri içermektedir. Buna karşın yasanın geneline bakıldığında merkezi yönetimin etkin bir şekilde ön plana çıkarıldığı görülmektedir [57].

6306 sayılı yasa ile sıkça eleştirilen bir konu olan mülkiyet hakkına kısıtlamalar getirilmesidir. Buna göre yasa, riskli yapı ilan edilmesi ve yıktırılması aşamasında, arsa haline gelen taşınmazlarda paydaşların üçte ikisi ile verilen karara muhalif olanların mülkiyet hakkı kısıtlanmakta ve diğer paydaşlara satılabilmesine ilişkin düzenlemeler içermektedir. Mülkiyet hakkındaki kısıtlamaların hangi kamu yararı kapsamında yapıldığı yasada açıkça belirtilmemektedir. Ayrıca gerekli parasal tutarı karşılayamayan malikler acele kamulaştırma yoluyla mülkiyet hakkından istemeden de olsa vazgeçilerek ödenecek kamulaştırma bedeli ile kentin başka bir yerinde daha ucuz bir mevkiden konut edinecekler ya da kiraya çıkmak zorunda kalacaklardır. Bu da "soylulaştırma" konusunun gündeme getirilmesi ve toplumsal yapıyı etkileyen sonuçlar doğurabilmesi yönüyle eleştirilmektedir [57].

Yürürlüğe girdiği günden bugüne sürekli tartışılan 6306 sayılı kanunun muhtelif maddelerinin iptali ve yürürlüğünün durdurulması istemi ile 27.07.2012 tarihli ve 2012/87 Esas numaralı dosya ile dava açılmıştır. Anayasa Mahkemesinin 2012/87 E. Ve 2014/41 K. Sayılı kararı ile kanunun bir kısım maddeleri iptal edilmiş bir kısmının ise iptali istemi reddedilmiştir. İptal edilen maddeler arasında “Uygulanmayacak Mevzuat” başlıklı 9. Maddesinin 1. Fıkrasının ilk cümlesi ile 2. Fıkrası bulunmaktadır. Söz konusu iptal edilen 9. Maddenin 2. fıkrasında 5366 sayılı kanun ve 2863 sayılı kanunun da içerisinde bulunduğu bir kısım yasaların “*bu kanun uygulamasını engelleyici hükümleri ve diğer kanunların bu kanuna aykırı hükümlerinin*” uygulanmayacağına ilişkin hüküm bulunmaktadır.

6306 sayılı Kanunun 9. maddesinin 3. fıkrasında “*2863 sayılı Kanun ve 5366 sayılı Kanun kapsamındaki alanlarda uygulamada bulunulması hâlinde alanın sit statüsü de gözetilerek Kültür ve Turizm Bakanlığı’nın görüşü alınır*” denilmektedir. Buna göre Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2863 sayılı Kanuna tabi alanlar ve 5366 sayılı Kanun kapsamında yenileme alanı ilan edilen alanlarda 6306 sayılı yasa kapsamında Kültür ve Turizm Bakanlığı’nın görüşünün alınması kaydıyla yetkili kılınmıştır.

2.6 Değerlendirme

Kentsel Yenileme genel ve en basit ifade ile kentin geri kalmış, eskimiş bölgelerinin günümüz koşullarına uydurulması, sosyal ve fiziksel iyileşmenin sağlanarak bölgenin yeniden planlanması şeklinde tanımlanabilir.

19. yüzyıl sonları 20. yüzyıl başlarında ortaya çıkan kentsel yenilemenin, sanayi devrimi, I. Dünya Savaşı ve II. Dünya Savaşı sonrasında zaman içerisinde uygulama yöntemleri değişiklik göstermeye başlamıştır. Sanayi devrimi sonrasında sıkça tartışılan yaşam koşulları ütopyacı akımları gündeme getirmiştir. Bu kapsamda kentsel yenileme ve dönüşüm uygulamalarının içeriklerinin şekillenmesinde ütopyacı akımların etkili olduğu söylenebilmektedir.

1960'lardan sonra yenileme/yenilenme (renewal - renovation), yeniden geliştirme (redevelopment), yeniden üretim (regeneration), kentsel rehabilitasyon (rehabilitation), alansal temizleme (urban clearance), yeniden canlandırma (revial-revitalization) gibi uygulamalar ortaya çıkmış ve kentsel dönüşüm yöntemlerindeki çeşitlenmeyi oluşturmuştur. Kentsel yenileme uygulamaları genel olarak fiziki müdahaleleri içermektedir. Oysa, kentsel yenileme kavramı, sosyal, mekânsal, ekonomik ve yasal yönetsel boyutları ile birlikte ele alınması gereken çok boyutlu bir kavram olarak değerlendirilmelidir.

Ülkemizde kentsel dönüşüm kavramı diğer ülkelerden farklı dinamikler ile ortaya çıkmıştır. 1999 Marmara depremi ile sağlıksız yaşam koşullarına sahip alanların durumu tartışılmaya başlanmıştır. Bu tartışmalar ile birlikte kentsel dönüşüm kavramı gündeme gelmiştir. Deprem faktörü ile birlikte tarihi alanlar yıkılarak yenilenme tehdidi ile karşı karşıya kalmıştır. Bu kapsamda 2005 yılında kamuoyunda “Yenileme Yasası” olarak bilinen 5366 sayılı “Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Kanunu” çıkarılmıştır. Böylece “yenileme kavramı” ilk defa mevzuatımıza girmiştir.

5366 sayılı Kanun taslağı kamuoyu ile paylaşıldığında “eskiyen kent dokuları ve kültür varlıkları” konu edilmesine rağmen yasa taslağında “sit alanı” kavramına hiç yer verilememesi bu alanların sit statüsünden çıkarılacağı algısını oluşturmuş ve çokça eleştirilmiştir. Eleştiriler ve incelemeler neditecesinde “Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı” kavramı “Kentsel Yenileme” kavramına evrilmiş ve “eskiyen ve özelliğini kaybetmiş kent bölgeleri” tanımı “sit alanı olarak tescil ve ilan edilen bölgeler” olarak değiştirilmiştir. Bu kapsamda 5366 sayılı yasa irdelendiğinde temel amacının köhnemiş kent dokularının bir an önce kente kazandırılması olduğu anlaşılmaktadır. Bu kapsamda idarelere verilen yetkilerin kamu yararının yanında kişilerin temel haklarındaki kısıtlamalara neden olabileceği düşünülmektedir. 5393 sayılı Belediye yasasının 69. Ve 73. Maddesi ile belediyelere verilen kentsel dönüşüm yetkisi, 5366 sayılı yasa ile kentsel sit alanı ve etkileme geçiş alanlarında da düzenlenmiştir.

Ülkemizdeki kentsel dönüşüm kavramı afet temelinde geliştiği daha önce de belirtilmişti. 1999 Marmara depreminin ardından tartışılmaya ve yasal altyapısı hazırlanmaya başlanan kentsel yenileme kavramı 2011 yılında yaşanan Van Depremi ile farklı bir boyutta ele alınmaya başlanmıştır. Buna göre 2012 yılında 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüşümü Hakkında Kanun” yürürlüğe girmiş ve 2011 yılında kurulan Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’na ve TOKİ’ye kapsamlı yetkiler verilmiştir. Merkezi yönetime verilen kapsamlı yetkiler ve kişilerin mülkiyet hakkında yapılan kısıtlamalar, soylulaştırmaya neden olacak düzenlemeler yasanın en çok eleştirilen içeriklerindedir. Ayrıca yasada uygulanmayacak mevzuat başlığı altında 3194 sayılı İmar Kanunu, 5366 sayılı Yenileme Yasası ve 2863 sayılı Koruma Kanununun da aralarında bulunduğu birçok özel kanun bulunmaktadır. Buna göre 6306 sayılı kanun ile çelişen, aykırılık bulunan durumlarda yasada belirtilen diğer kanun hükümleri uygulanmayacağı belirtilmiştir. Ancak daha sonra bu hükümler Anayasa Mahkemesi kararı ile iptal edilmiştir.

Ülkemizdeki kentsel dönüşüm ve yenileme mevzuatı genel olarak idarelere verilen tam yetki ile hızlıca alanın dönüştürülmesi üzerine kurulmuştur. 5366 sayılı kanun da bu kapsamda yürürlüğe girmiş avan projeler üzerinden uygulama yapılarak bürokratik aşamaların azaltılması hedeflenmiştir. Ancak yasadaki muğlaklıklar, mevcut mevzuat hükümleri ile bütünleştirilmeyen hükümler ve 2014 yılında çıkarılan “Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği” ile koruma amaçlı imar planlarına uyulma zorunluluğunun tescil edilmesi nedeni ile hedefe ulaşamamıştır.

Sonuç olarak, kentsel yenileme kavramı ülkemizde batı örneklerinden farklı zaman aralıklarında ve farklı dinamikler ile ortaya çıkmış ve günümüzde peşpeşe çıkarılan kentsel dönüşüm yasaları ile uygulanmaya tartışmalar ile devam etmektedir.

Ülkemizdeki Kentsel Yenileme Uygulamaları

Çalışmanın bu bölümünde 5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Kanunu'nun çıkarılmasının ardından gerçekleştirilen uygulamalar incelenmiştir. Resmi Gazete taraması yapılarak yasanın çıkmasından günümüze dek ilan edilen Yenileme Alanları, bu alanlar için alınmış Acele Kamulaştırma ve Bedelsiz Devir Kararları tablosu oluşturulmuş ve ülkemizdeki örneklerin geldiği aşamaya ilişkin bilgiler öncelikle ikincil veri yöntemi ile edinilmeye çalışılmıştır. Bu kapsamda örneklerin geldiği aşama, projede karşılaşılan problemler, yasadan beklenenler ve gerçekleştirilenlerin tespit edilebilmesi amacıyla telekonferans yolu ile yarı yapılandırılmış görüşme tekniği ile görüşme gerçekleştirilen kurumlar ve mülakatta sorulan sorular çalışmanın “Yöntem” başlığı altında belirtilmiştir.

Literatür taraması ve yapılan görüşmeler sonucunda edinilen bilgiye göre ülkemizde yenileme alanı ilan edilen alanlar derlenmiş, projelerin geldiği aşama değerlendirilerek 5366 sayılı yasanın günümüzdeki etkinliği ve kullanım amacı konusunda ortaya konulan hipotez doğrultusunda sonuca ulaşılmaya çalışılmıştır. Bu kapsamda Resmi Gazete taraması sonucunda 32 adet kentsel yenileme alanı ilanı bulunduğu tespit edilmiştir. 5366 sayılı kanun ile Ankara ve İstanbul'un dışında Karaman, Kütahya, Samsun, Kahraman Maraş, Çanakkale, İzmir, Trabzon, Gaziantep, Mersin, Antalya, Konya illerinde de Kentsel yenileme alanı ilan edilerek proje çalışmaları yürütülmüştür. Bu projeler bu bölümünde irdelenecektir.

3.1 Ülkemizdeki Kentsel Sit Alanlarında Kentsel Yenileme Uygulamalarını Anlamak Üzerine Bazı Tanımlar

3.1.1 Kentsel Sit Alanı

Kentsel Sit Alanı tanımını yapmadan önce “Sit” kavramını anlamak, irdellemek daha doğru olacaktır. “Sit” 2863 sayılı Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu’nun 3. Maddesi “tanımlar” bölümünün (a) fıkrasının 3. Bendinde;

“tarih öncesinden günümüze kadar gelen çeşitli medeniyetlerin ürünü olup, yaşadıkları devirlerin sosyal, ekonomik, mimari ve benzeri özelliklerini yansıtan kent ve kent kalıntıları, kültür varlıklarının yoğun olarak bulunduğu sosyal yaşama konu olmuş veya önemli tarihi hadiselerin cereyan ettiği yerler ve tespiti yapılmış tabiat özellikleri ile korunması gerekli alanlardır.” şeklinde açıklanmıştır.

Kentsel Sit Alanı tanımı ise;

“Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu’nun 25/01/2017 tarih ve 681 sayılı ilke kararında “Kentsel sitler; mimari, mahalli, tarihsel, estetik ve sanat özelliği bulunan ve bir arada bulunmaları ve bir bütün olarak o yerleşmenin ait oldukları dönemin yaşam biçimini gelecek nesillere aktarmaları sebebiyle teker teker taşıdıkları kıymetten daha fazla kıymeti olan kültürel ve tabii çevre elemanlarının (yapılar, bahçeler, bitki örtüleri, yerleşim dokuları, duvarlar, sokak ve meydanlar, v.b.) birlikte buldukları alanlardır.” şeklinde tanımlanmaktadır.

Ayrıca Kentsel Sit, “Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi ve Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelik”in 6. Maddesi uyarınca, 21.10.2009 tarih ve 201458 sayılı Bakanlık Makamı Oluru ile uygun bulunan Koruma Amaçlı İmar Planı Teknik Şartnamesi’nde,

“mimari, mahalli, tarihsel, estetik ve sanat özelliği bulunan ve birarada bulunmaları sebebiyle teker teker taşıdıkları kıymetten daha fazla kıymeti

olan, kültürel ve tabii çevre elemanlarının (yapılar, bahçeler, bitki örtüleri, yerleşim dokuları, duvarlar vb.) birlikte buldukları alanlar” olarak tanımlanmaktadır.

Kentsel Sit alanlarının tespiti 2863 sayılı Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun 7. Maddesine göre Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın koordinatörlüğünde ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri alınarak yapılır ve yapılan bu tespitler Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararı ile tescil olunur. Ayrıca yine aynı yasada belirtilen hükümlere göre sit alanları RG'de yayımlanır ve Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın internet sayfasında bir ay süreyle duyurulur. 681 sayılı ilke kararında belirtildiği üzere

“Kentsel sitin ilanından itibaren, üç ay içinde bu alanlarda koruma amaçlı imar planı elde edilinceye kadar izlenecek kuralları tanımlayan geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartları kentsel sitin niteliklerine bağlı olarak koruma bölge kurullarınca belirlenir.”

3.1.2 Etkileme Geçiş Alanı

Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 25/01/2017 tarih ve 681 sayılı ilke kararında;

“Kentsel sit alanının bulunduğu çevre içinde korunmasında geliştirilmesinde etkinlik taşıyan ve kentle bütünleşmesine olanak sağlayacak kararlara konu olan alanlar ise etkileme geçiş alanı olarak tanımlanır.” denilmektedir.

Etkileme geçiş alanı daha önce sit alanı statüsündeyken çeşitli nedenlerle sit sınırı dışına çıkarılmış kentsel sit alanlarına bütünleşik alanlar olabildiği gibi sit alanı dışında kalan ancak dokusu nedeni ile korunması gerekli bulunan yol, meydan, yapı grupları da olabilmektedir [58]. Bu doğrultuda etkileme geçiş alanı kentsel sit ile çevresi arasında entegrasyonu sağlayan bir koridor olarak değerlendirilebilir.

26.07.2005 tarihinde RG'de yayınlanarak yürürlüğe giren Koruma Amaçlı İmar Planları Ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması,

Denetimi Ve Müelliflerine İlişkin Usul Ve Esaslara Ait Yönetmeliğin Plan hazırlama esasları başlığı altında 6. Madde (d) bendinde ;

“..koruma bölge kurullarınca da ihtiyaç duyulması halinde etkileşim geçiş sahası belirlenir. İdare koruma amaçlı imar planı ile varsa etkileşim geçiş sahasını birlikte planlar.” denilmektedir.

Bu kapsamda etkileme geçiş alanı Koruma bölge kurullarınca belirlenmesi halinde sit alanlarında olduğu gibi etkileme geçiş alanlarında yapılacak uygulamalarda Koruma Bölge Kurullarının uygun görüşü alınmak zorundadır.

3.1.3 Koruma Amaçlı İmar Planı

1983 yılında çıkarılan “2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu”nda ve daha sonra yasada gerçekleştirilen değişikliklerde koruma amaçlı imar planının içeriği “Tanımlar” başlığı altında hiç yer almamış, sit alanı ilanından sonraki süreçleri açıklayan kanununun 17. Maddesi içinde adı geçen bir kavram olarak karşımıza çıkmaktaydı [8]. 2005 yılında yürürlüğe giren “Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi ve Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelik” ardından 2009 yılında Bakanlık oluru ile uygun bulunan “Koruma Amaçlı İmar Planları Teknik Şartnamesi” Koruma Amaçlı İmar Planı tanımının mevzuata girmesi açısından oldukça önemlidir [8]. 2863 Sayılı Kanun’un 17. Maddesi gereğince sit alanlarında yapılması zorunlu olan koruma amaçlı imar planları; 26.07.2005 tarih ve 25887 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren “Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi ve Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelik” doğrultusunda idarelerce hazırlanmaktadır ve aynı yönetmeliğin 6. Maddesi uyarınca 21.10.2009 tarih ve 201458 sayılı Bakanlık Makamı Oluru ile uygun bulunan “Koruma Amaçlı İmar Planları Teknik Şartnamesi” esas alınmaktadır.

Koruma Amaçlı İmar Planı Teknik Şartnamesi’nde “Koruma amaçlı imar planı” tanımı; “3386 ve 5226 sayılı Kanunlar ile değişik 2863 Sayılı Kültür

ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu uyarınca belirlenen sit alanlarında, alanın etkileşim-geçiş sahasını da göz önünde bulundurarak, kültür ve tabiat varlıklarının sürdürülebilirlik ilkesi doğrultusunda korunması amacıyla arkeolojik, tarihi, doğal, mimari, demografik, kültürel, sosyo-ekonomik, mülkiyet ve yapılaşma verilerini içeren alan araştırmasına dayalı olarak; hali hazır haritalar üzerine, koruma alanı içinde yaşayan hane halkları ve faaliyet gösteren iş yerlerinin sosyal ve ekonomik yapılarını iyileştiren, istihdam ve katma değer yaratan stratejileri, koruma esasları ve kullanma şartları ile yapılaşma sınırlamalarını, sağlıklılaştırma, yenileme alan ve projelerini, uygulama etap ve programlarını, açık alan sistemini, yaya dolaşımı ve taşıt ulaşımını, alt yapı tesislerinin tasarım esasları, yoğunluklar ve parsel tasarımlarını, yerel sahiplilik, uygulamanın finansmanı ilkeleri uyarınca katılımcı alan yönetimi modellerini de içerecek şekilde hazırlanan, hedefler, araçlar, stratejiler ile planlama kararları, tutumları, plan notları ve açıklama raporu ile bir bütün olan nazım ve uygulama imar planlarının gerektirdiği ölçekteki planlar” olarak yapılmaktadır.

Söz konusu “Teknik Şartname”de yapılan bu tanımlama 2004 yılında yasada yapılan değişikliklerle yeni kurumsal yapılanmalar kadar önemli bulunmaktadır [8].

3.1.4 Acele Kamulaştırma

5366 sayılı Kanuna göre yenileme alanı olarak ilan edilen alanlarda, “kamulaştırma sürecinin projenin uygulanmasında gecikmeye neden olacağıının anlaşılması halinde, 2942 sayılı Kanununun 27 nci maddesi hükümlerine göre acele kamulaştırma yoluna gidilebilir”[54]. Bu kapsamda 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 27. Maddesinde düzenlenen acele kamulaştırma kavramı genel olarak yurt savunması ihtiyacının bulunması veya aceleliğine Bakanlar Kurulunca (günümüzde Cumhurbaşkanı Kararnamesi ile acele kamulaştırma yapılabilmektedir) karar alınacak hallerde ya da özel kanunlarla öngörülen olağanüstü durumlarda başvurulabilecek bir kamulaştırma yöntemidir [54].

Kentsel yenileme uygulamalarında günümüzde Cumhurbaşkanınca, daha önce Bakanlar Kurulunca aceleliğine karar verilmesi durumunda acele kamulaştırma yapılabilmektedir. Danıştay 6. Dairesinin verdiği kararda;

“Uyuşmazlığa konu edilen, yenileme alanı olarak tespit edilen bölgenin kamulaştırılmasında 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu’nun 27.maddesinin uygulanmasının kararlaştırıldığı ve “aceleliğine Bakanlar Kurulunca karar alınacak haller” kapsamında dava konusu kararın alındığı görülmekte olup, bu durumda aceleliği gerektiren durumun varlığı yönünden yargısal inceleme yapılması gerekmektedir.

Tarihi ve kültürel yapı ile bu özellikleri taşıyan alanlarla ilgili çalışmaların güç ve zahmetli bir iş olduğu kadar, bu bölgelerin ruh ve yapısının geniş bir zaman dilimi içerisinde yok olmakla karşı karşıya kalması nedeniyle, tarihi ve kültürel varlıkların ve değerlerin korunması amacıyla yenileme alanları içerisinde yıpranan ve özelliğini kaybetmeye yüz tutmuş alanların yeniden inşa ve restore edilerek, bu bölgede konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanlarının oluşturulması, doğal afet risklerine karşı önlemler alınmasına yönelik olarak kamulaştırılmasında acele kamulaştırmaya ilişkin hükümlerin uygulanmasında kamu yararı bulunduğundan, dava konusu Bakanlar Kurulu Kararında hukuka aykırılık görülmemiştir.” denilmektedir.

Bu kapsamda Arslanoğlu [59] Danıştay 6. Dairesinin kararında, tarihi ve kültürel varlıkların ve değerlerin korunması amacıyla yenileme alanlarına ilişkin yapılan acele kamulaştırmalarda, 27. maddede düzenlenen acele hal koşullarının var olduğunu ve yapılan kamulaştırmada kamu yararının bulunduğunu kabul ettiğini aktarmaktadır. Diğer yandan acele kamulaştırma hükümlerinin uygulanmasında kamu yararı kavramının tek başına yeterli olmadığı, somut gerekçelerin neler olduğunun ortaya konulmasının gerekliliği ise Danıştay 6. Dairenin sonraki tarihte vermiş olduğu kararından anlaşılmaktadır [54]. Söz konusu kararda [60];

“Uyuşmazlık konusu olayda, taşınmazı da kapsayan alanın yenileme alanı olarak belirlenmesinin tek başına acele kamulaştırma yapılmasına gerekçe teşkil etmeyeceği, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 27. maddesinde öngörülen acele kamulaştırma prosedürünün uygulanabilmesi için gerekli olağanüstü durumların ve bu yönetime başvurulması ile amaçlanan kamu yararının somut olarak ortaya konulamadığı sonucuna varılmıştır...” denilmektedir.

Ayrıca 5366 sayılı yasanın 4. Maddesinin 6. Fıkrasında;

“Yenileme alanında kalan Hazineye ait taşınmazlar; bir kamu hizmetine tahsisli olanlar, ön izin verilmiş veya üzerinde irtifak hakkı tesis edilmiş olanlar, 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu kapsamında bulunan yerler ile sivil ve askeri hava alanları ve mania plânları kapsamında kalan yerler hariç olmak üzere, Cumhurbaşkanı kararı ile projeyi yürüten il özel idaresine veya belediyeye bedelsiz olarak devredilir. Devir işlemleri her türlü vergi, resim ve harçtan muaftır. Devir tarihinden itibaren beş yıl içinde devir amacına uygun olarak kullanılmayan taşınmazlar, bedelsiz olarak re’sen Hazine adına tescil edilir. Söz konusu taşınmazlardan elde edilecek gelirin, proje ve uygulama giderleri düşüldükten sonra kalan kısmının yüzde 50’si Hazineye aktarılır.” denilmektedir.

Ülkemizde 5366 Sayılı yasanın çıkarıldığı 2005 yılından günümüze dek ilan edilen 32 adet Yenileme Alanı ilanı bulunmaktadır. Bu ilanlardan 9 adeti için toplam 13 adet Acele Kamulaştırma Kararı, 5 adeti için toplam 7 adet Bedelsiz Devir Kararı alınmıştır.¹ Bedelsiz Devir Kararı ve Acele Kamulaştırma Kararı alınmamış ilanların ise henüz projelendirme aşamasında ya da uygulamadan vazgeçilmiş projeler olduğu, yapılan incelemeler² ve Yöntem başlığı altında listesi verilen ilgili Koruma Kurulları ve Belediyelerdeki uzmanlarla yapılan

¹ Bu kararların yayınlandığı Resmi Gazete bilgileri “Tablo 3.1”de verilmektedir.

² Bu incelemeler için bakınız “Bölüm 3.2”.

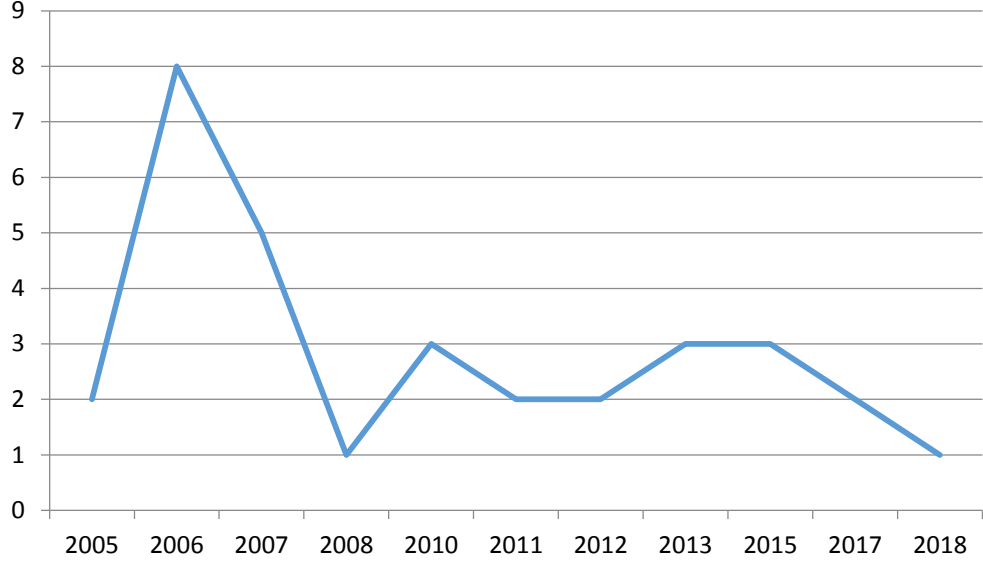
mülakat sonucunda tespit edilmiştir. Bu da yerel yönetimlerin bir alanı yenileme alanı ilan etmesinde acele kamulaştırma ve bedelsiz devir kararlarının önemli bir etken olduğunu göstermektedir.

Sonuç olarak Yenileme Alanı ilan edilen bölgelerde kamu yararı kavramının yanında aceleciliğe neden olan durumların tespit edilmesi halinde acele kamulaştırma işlemi tesis edilebilmektedir. Bu kapsamda mülkiyet hakkına yapılan bir müdahale biçimi olan acele kamulaştırmanın kamu yararı ve mülkiyet hakkı kavramları arasında dengeyi sağlayarak uygulanması son derece önemlidir.

3.2 Ülkemizde 5366 sayılı Yasa Kapsamında İlan Edilen Yenileme Alanları

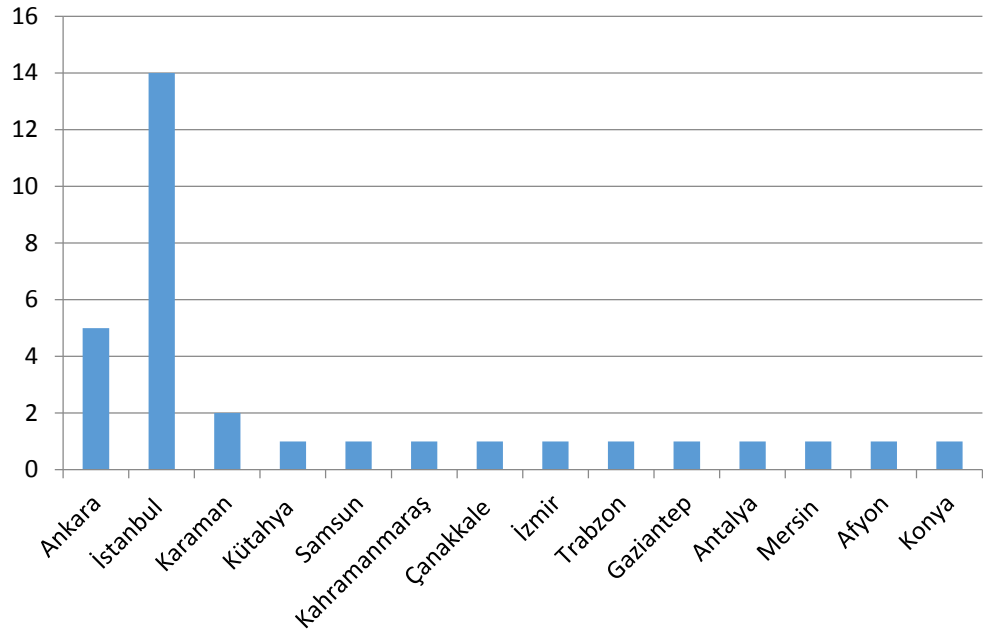
Ülkemizde 5366 Sayılı yasanın çıkarıldığı 2005 yılından günümüze dek yukarıda da belirtildiği üzere ilan edilen 32 adet Kentsel Yenileme Alanı ilanı bulunmaktadır. Yenileme alanı ilan edilen alanlardan içerisinde Balbey'in de bulunduğu 7 adeti için toplam 13 Acele Kamulaştırma Kararı alınmış, 5 adeti için toplam 7 adet Bedelsiz Devir Kararı alınmıştır. Ankara Kent Merkezi (Ulus) Yenileme Projesi İle Karaman İli Kent Merkezi Kentsel Yenileme Projesi ilk ilan edilen yenileme alanı olarak karşımıza çıkmaktadır. (Tablo 3.1)

Yenileme Alanı İlanları incelendiğinde 2006 ve 2007 yıllarında en fazla ilanın yapıldığı görülmektedir. 2006 yılında 8 adet 2007 yılında 5 adet ilan Resmi Gazetede yayımlanmıştır.(Şekil 3.1)



Şekil 3. 1 Yıllara göre yenileme alanı ilanı sayıları

Yenileme alanı ilanlarına bakıldığında 14 adet ilanın İstanbul için 5 adet ilanın ise Ankara için yayımlandığı görülmektedir. Bu sebeple 5266 sayılı Kanun, “Ankara Yasası” ya da “Tarlabası Yasası” olarak da adlandırılmaktadır.



Şekil 3. 2 İllere göre yenileme alanı ilanı sayısı

Tablo 3. 1 Ülkemizde ilan edilen yenileme alanları (Resmi Gazete’de yayımlanan kararlardan yararlanılarak tarafımdan oluşturulmuştur)

Yenileme Alanı	Yenileme Kararı				Acele Kamulaştırma Kararı				Bedelsiz Devir Kararı			
	Karar Tarihi	Karar Sayısı	Resmi Gazete Tarihi	Resmi Gazete Sayısı	Karar Tarihi	Karar Sayısı	Resmi Gazete Tarihi	Resmi Gazete Sayısı	Karar Tarihi	Karar Sayısı	Resmi Gazete Tarihi	Resmi Gazete Sayısı
Ankara Ulus Tarihî Kent Merkezi	08.08.2005	9289	07.09.2005	25929	15.03.2007	11836	21.03.2007	26469	-	-	-	-
	21.01.2010	88	17.02.2010	27496	08.07.2013	5100	18.07.2013	28711	-	-	-	-
	22.06.2015	7872	28.06.2015	29400	06.07.2015	7919	24.07.2015	29424	-	-	-	-
					06.07.2015	7920	24.07.2015	29424	-	-	-	-
06.07.2015	7923	24.07.2015	29424	-	-	-	-	-	-	-	-	
Karaman İli Kent Merkezi	19.12.2005	9893	20.01.2006	26055	-	-	-	-	-	-	-	-
İstanbul İli Beyoğlu İlçesinde Bulunan Bazı Alanlar (Tarlabaşı, Cezayir Çıkmazı, Tophane Bölgesi, Galata Kulesi ve Çevresi, Belediye, Bedrettin Mah.)	20.02.2006	10172	28.03.2006	26122	07.06.2006	10573	06.07.2006	26220	02.08.2013	5251	31.08.2013	28751
İstanbul İli, Fatih ilçesinde bulunan bazı alanlar (Kürkçübaşı Mah. Bulgurlapas; Atikmustafapaşa Mah.(Ayvansaray); Balat Karabaş Tahtaminare Mah.; Haticesultan-Neslişah Mah.)	03.04.2006	10299	22.04.2006	26147	19.10.2006	11296	13.12.2006	26375	-	-	-	-
Kütahya İli, Merkez İlçede Bulunan Bazı Alanlar	24.04.2006	10362	07.05.2006	26161	-	-	-	-	-	-	-	-
İstanbul İli Tuzla İlçesinde Bulunan Bazı Alanlar (Köyiçi)	15.05.2006	10455	02.06.2006	26186	-	-	-	-	-	-	-	-
İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Merkezefendi Mahallesi (Zeytinburnu Sur Tecrid Bandı)	24.05.2006	10502	23.06.2006	26207	30.04.2018	11736	07.06.2018	30444	30.04.2018	11736	07.06.2018	30444
					03.07.2007	12412	29.07.2007	26597	-	-	-	-
İstanbul İli, Eminönü İlçesinde Bulunan Bazı Alanlar (Süleymaniye;Hacıkadın, Kalenderhane, Molla Hüsrev, Hoca Gıyaseddin, Sarı Demir, Yavuz Sinan, Demirtaş)	24.05.2006	10501	22.06.2006	26206	24.04.2011	1783	27.05.2011	27946	-	-	-	-
İstanbul İli Fatih İlçesi Sınırları İçerisinde Yer Alan Bazı Alanlar (Haraççı Kara Mehmet, Yalı, Küçük Mustafa Paşa, Hüsambey, Kasap İlyas, Hacı Hüseyin Ağa, İmrahor, Arpa Emine, Şeyh Resmi, Hatice Sultan, Ereğli, Küçükbaşı, Cerrahpaşa, Davutpaşa, Atik Mustafa Paşa, Fatma Sultan, Çakırağa, Kırkçeşme, Neslişah, Hacı Evhaddin, Hacı Hamza, Canbaziye, Balat Karabaş, Tahta Minare, Abdi Subaşı, Veledi Karabaş, Beyazıt Ağa, Molla Aşki, Sancaktar Hayrettin)	13.09.2006	10961	13.10.2006	26318	19.10.2006	11296	13.12.2006	26375	06.06.2013	5014	25.07.2013	28718
					-	-	-	-	08.07.2014	6581	24.07.2014	29070
					-	-	-	-	24.11.2014	7034	27.12.2014	29218
Samsun İlinde Bulunan Bazı Alanlar (İlkadım İlçesi, Kale ve Ulugazi Mah.)	16.10.2006	11265	08.12.2006	26370	-	-	-	-	-	-	-	-
Kahramanmaraş İlinde Bulunan Bazı Alanlar	19.03.2007	11886	07.04.2007	26486	-	-	-	-	-	-	-	-

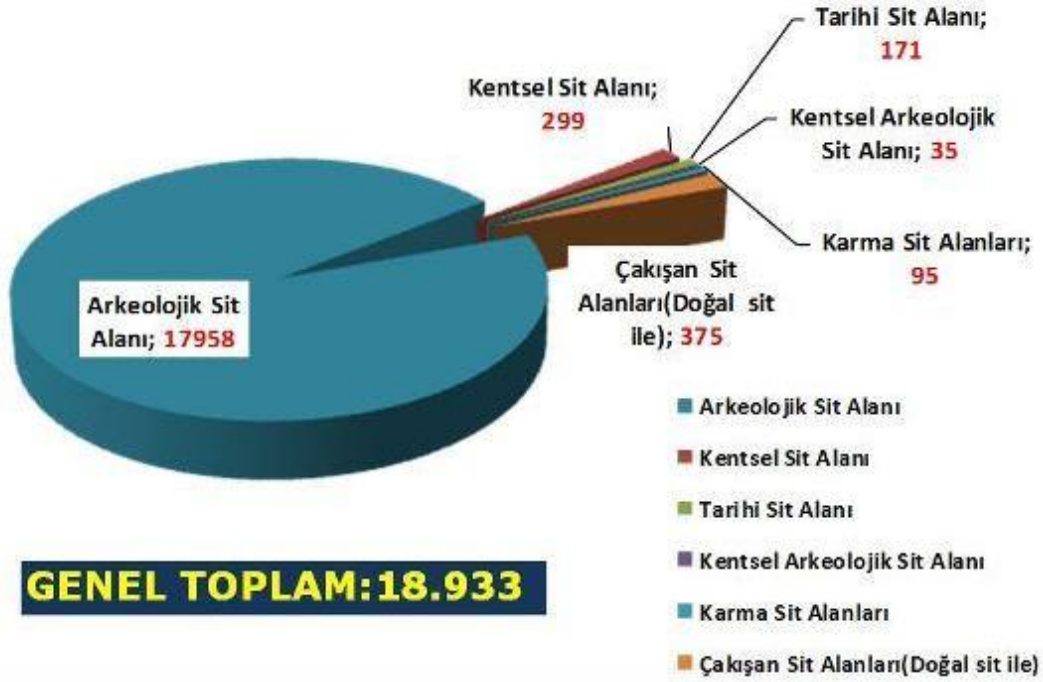
Yenileme Alanı	Yenileme Kararı				Acele Kamulaştırma Kararı				Bedelsiz Devir Kararı			
	Karar Tarihi	Karar Sayısı	Resmi Gazete Tarihi	Resmi Gazete Sayısı	Karar Tarihi	Karar Sayısı	Resmi Gazete Tarihi	Resmi Gazete Sayısı	Karar Tarihi	Karar Sayısı	Resmi Gazete Tarihi	Resmi Gazete Sayısı
İstanbul İli, Eminönü İlçesinde Bulunan Bazı Alanlar (Katip Kasım, Nişanca, Muhsine Hatun, Şehsuvarbey, Küçükayasofya)	03.07.2007	12375	20.07.2007	26588	-	-	-	-	-	-	-	-
Çanakkale İli, Fevzipaşa, Kemalpaşa ve Namıkkemal Mahallelerinde Yer Alan Bazı Alanlar	06.07.2007	12428	31.07.2007	26599	23.02.2011 tarihli 1489 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile 09.04.2011 tarihli ve 27900 sayılı Resmi Gazetede Yayımlanarak Yenileme Alanı iptal edilmiştir.							
İzmir İli, Konak İlçesinde Bulunan Bazı Alanları	01.10.2007	12668	31.10.2007	26686	-	-	-	-	-	-	-	-
İstanbul İli, Eminönü İlçesinde Yer Alan Bazı Yerleşim Alanları (Kapalıçarşı ve Çevresi; Beyazıt, Molla Fenari, Tayahatun)	26.11.2007	12893	25.12.2007	26737	-	-	-	-	-	-	-	-
İstanbul İli, Tuzla İlçesinde Yer Alan Bazı Alanlar (Büyükiçmeler, Küçükiçmeler, Kamil Abuş Gölü çevresi)	27.10.2008	14349	04.12.2008	27074	-	-	-	-	-	-	-	-
İstanbul İli, Eyüp İlçesi Sınırları İçerisinde Yer Alan, Bazı Alanlar	30.04.2010	405	20.05.2010	27586	-	-	-	-	-	-	-	-
İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi Sınırları İçerisinde Yer Alan Bazı Alanlar (Arapcami Mahallesi Perşembe Pazarı)	06.12.2010	1167	29.12.2010	27800	-	-	-	-	-	-	-	-
	20.02.2017	9942	22.03.2017	30015	-	-	-	-	-	-	-	-
Karaman İli, İmaret Mahallesi İçerisinde Yer Alan Bazı Alanlar	22.03.2011	1635	28.04.2011	27918	-	-	-	-	24.11.2014	7051	25.12.2014	29216
Trabzon İli, Merkez İlçe, Ortahisar Mahallesinde Bulunan Bazı Alanlar	04.04.2011	1592	15.04.2011	27906	-	-	-	-	22.04.2013	4648	18.05.2013	28651
İstanbul İli, Eyüp İlçesi, Nişanca Mahallesinde Bulunan Bazı Alanlar	27.04.2012	3171	18.05.2012	28296	-	-	-	-	-	-	-	-
Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Atatürk Orman Çiftliği Hayvanat Bahçesi	30.07.2012	3547	09.09.2012	28406	-	-	-	-	-	-	-	-
İstanbul İli, Fatih İlçesi Sınırları İçerisinde Bulunan Alanlar	01.04.2013	4599	05.05.2013	28638	-	-	-	-	-	-	-	-
Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Atatürk Orman Çiftliği Hayvanat Bahçesi	24.06.2013	5037	18.07.2013	28711	-	-	-	-	-	-	-	-
Gaziantep İli, Şahinbey İlçesi, Tepebaşı, Eyüpoğlu ve Bey Mahalleleri	24.06.2013	4977	27.07.2013	28720	-	-	-	-	-	-	-	-
Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Balbey Mahallesi	23.03.2015	7456	24.04.2015	29336	06.02.2019	712	07.02.2019	30679	-	-	-	-
					07.03.2019	808	08.03.2019	30708	-	-	-	-
Mersin İli, Akdeniz İlçesi, Camişerif, Mahmudiye, Mesudiye, Nusratiye ve Nüzhetiye Mahalleleri	08.04.2015	7567	31.05.2015	29372	-	-	-	-	-	-	-	-
Afyonkarahisar İli, Bolvadin İlçesi	27.02.2017	9989	30.04.2017	30053	-	-	-	-	-	-	-	-
Konya İli, Karatay İlçesi, Aziziye Mahallesi	30.10.2018	268	31.10.2018	30581	-	-	-	-	-	-	-	-

Yenileme Alanı, 5366 sayılı kanunda “Sit ve koruma alanı olarak tescil ve ilan edilen bölgeler ile bu bölgelere ait koruma alanlarının içinde, sınırları yetkili idarenin teklifi üzerine Bakanlar Kurulu’nca kabul edilerek belirlenen alanlar” şeklinde tanımlandığı önceki bölümlerde açıklanmıştı. Bu kapsamda ülkemizdeki sit alanları sayısına ve dağılımına bakmak “yenileme alanı” kavramının ortaya çıkışını anlamak adına faydalı olacaktır.

Ülkemizde Kültür ve Turizm Bakanlığı’nın 2018 yılı sonunda açıklamış olduğu resmi rakamlara göre Ülkemizde toplam 18.933 adet sit alanı bulunmaktadır. Bu sit alanlarının 17.958 adeti Arkeolojik Sit alanı, 470 adeti Karma Sit Alanı, 299 adeti Kentsel Sit Alanı, 171 adeti Tarihi Sit Alanı, 35 adeti ise Kentsel Arkeolojik Sit Alanı statüsündedir.

Tablo 3. 2 Türkiye geneli tescilli sit alanları [61]

TÜRKİYE GENELİNDE TESCİLLİ SİT ALANLARI	
SİT TÜRÜ	SAYISI
ARKEOLOJİK SİT ALANI	17958
KENTSEL SİT ALANI	299
TARİHİ SİT ALANI	171
KENTSEL ARKEOLOJİK SİT ALANI	35
KARMA SİT ALANLARI	
Arkeolojik ve Kentsel Sit Alanı	47
Arkeolojik ve Tarihi Sit Alanı	15
Arkeolojik-Tarihi-Kentsel sit alanı	3
Tarihi ve Kentsel Sit Alanı	30
Toplam	95
ÇAKIŞAN SİT ALANLARI (DOĞAL SİT İLE) (17.08.2011 tarihi itibarıyla)	
Arkeolojik ve Doğal Sit Alanı	321
Arkeolojik-Doğal-Tarihi Sit Alanı	5
Arkeolojik-Doğal-Tarihi-Kentsel Sit Alanı	2
Doğal ve Tarihi Sit Alanı	13
Doğal-Tarihi-Kentsel Sit Alanı	4
Kentsel- Doğal - Arkeolojik Sit Alanı	9
Kentsel ve Doğal Sit Alanı	21
Toplam	375
TOPLAM	18933

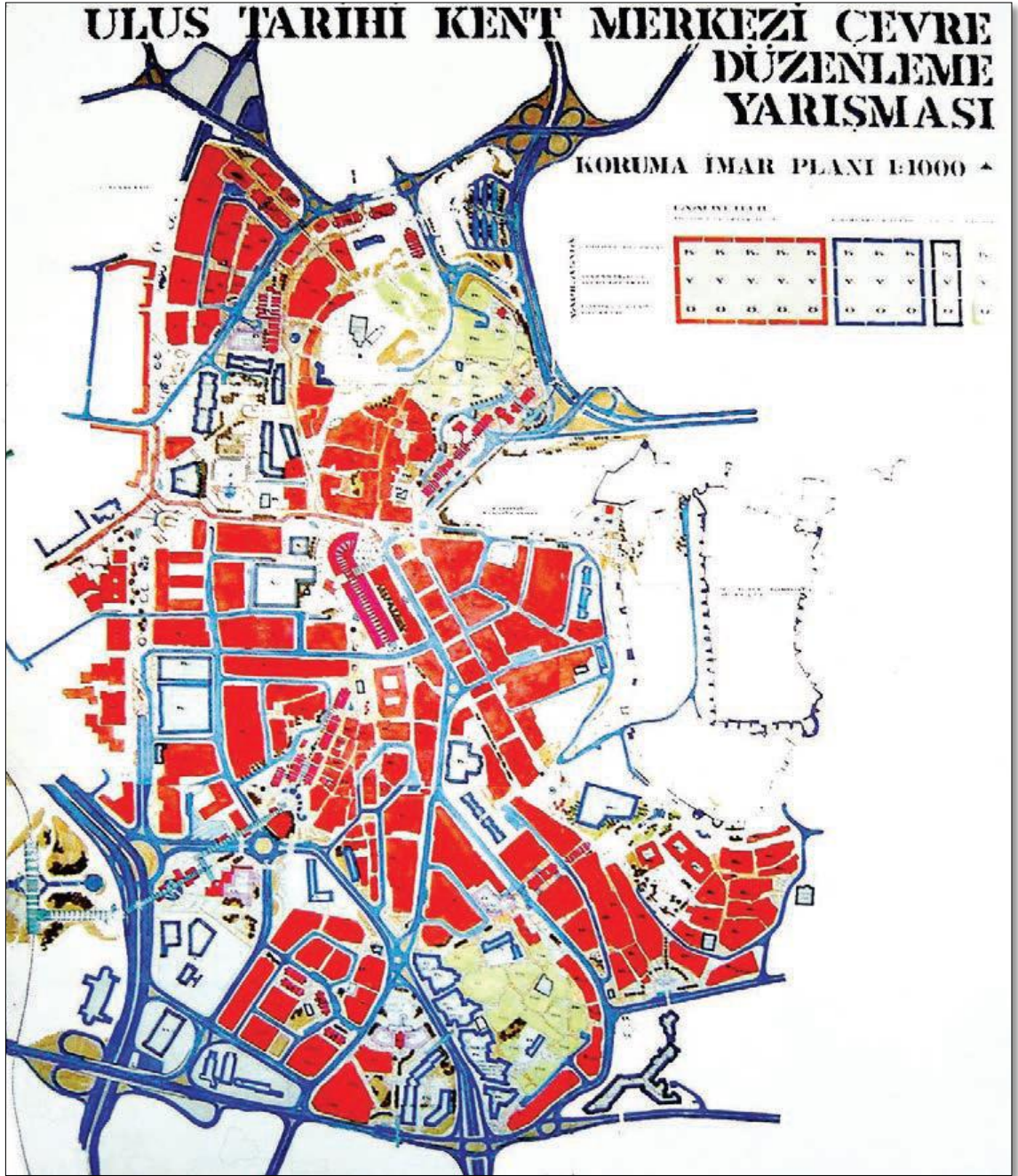


Şekil 3. 3 Türkiye genelindeki sit alanlarının dağılımı [61]

Değerlendirmek gerekirse yenileme kavramı genel olarak günümüzde hala yaşama alanlarını kapsadığı için sit alanları içerisinde en fazla kentsel sit alanlarına konu edilebilmektedir. Karma sit alanları ile birlikte toplam 335 adet Kentsel Sit Alanı bulunan ülkemizde geçen 14 yılda 32 adet yenileme alanı ilanı bulunmaktadır ki; kentsel sit alanlarının %10'u bile değildir. Bu ilanların 14 adeti İstanbul'da, 4 adeti Ankara'da bulunmaktadır. Ankara'daki yenileme alanı ilanlarının 3'ü Ulus Kent Merkezi'ndedir. İlk ilanın ardından gelen 2 ilan da mükerrer olup çeşitli mahkeme kararları doğrultusunda alanın revize edilmesi hususundadır. Bu kapsamda yasanın İstanbul özelinde yoğunlaştığı söylenebilmektedir.

5366 sayılı yasanın çıkarılmasının ardından ilk ilan edilen yenileme alanı "Ankara Tarihi Kent Merkezi" olarak karşımıza çıkmaktadır. Ankara Ulus Tarihi Kent Merkezi projesinin süreci 5366 sayılı yasanın uygulanması ve gelişimde etkili bir örnek olmuştur. Söz konusu alan henüz yenileme alanı ilan edilmeden Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.01.1990 tarih ve 33 sayılı kararı ile onaylanan Ulus Tarihi Kent Merkezi Koruma Islah İmar Planı (Şekil 3.4). yeni bir

koruma amaçlı imar planı kabul edilmeksizin ¹ Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.01.2005 tarih ve 210 sayılı kararı ile iptal edilmiştir.



Şekil 3. 4 1990 tarihli Ankara Ulus Tarihi Kent Merkezi Koruma Islah İmar Planı (Ulus Yarışma Projesi) [62]

¹ 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun (1983), 6. maddesinin (c) fıkrasında; Planlar, yeni bir koruma amaçlı imar planı veya koruma amaçlı imar planı revizyonu hazırlanıp onaylanmadan veya herhangi bir yargı kararı bulunmadan ilgili idarece iptal edilemez..." denilmektedir.

Şehir Plancıları Odası tarafından, Ankara 9. İdare Mahkemesi 2005/476 E. sayılı dosya ile 1990 yılında yürürlüğe giren "Ulus Tarihi Kent Merkezi Koruma İslah İmar Planı"nın iptaline ilişkin söz konusu Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi kararının iptali istemi ile dava açılmış, 30.01.2008 tarihinde "...Kentsel Dönüşüm ve Proje Alanı ilan edilen yerlerdeki mevcut planların iptal edilmesi konusunda Kanunla Belediyelere verilmiş bir yetki bulunmadığından, 14 Ocak 2005 gün ve 210 sayılı Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi kararında hukuka ve mevzuata uygunluk bulunmamaktadır." gerekçesi ile dava konusu işlem iptal edilmiştir [62], [63].

Ankara tarihi kent merkezi 08.08.2005 tarihli ve 9289 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile 07.09.2005 tarih ve 25929 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yenileme alanı ilan edilmiştir. Yaklaşık 1.300.000 m2 alanı kapsayan Yenileme Alanı Sınırının belirlenmesinin ardından Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 17.05.2007 tarihli ve 25 sayılı kararı ile uygun bulunan Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.06.2007 tarihli ve 1619 sayılı kararı ile onanan koruma amaçlı imar planları onaylanmıştır. Koruma Amaçlı İmar Planlarına meslek odalarınca yapılan itirazlar Ankara Büyükşehir Belediye Meclisince reddedilmiştir. Söz konusu planların koruma kurulu tarafından uygun bulunmasına ilişkin karara karşı meslek odalarınca dava açılmış olup, Ankara 10. İdare Mahkemesi'nin 2007/1397 E. sayılı dosyası üzerinden yürütmeyi durdurma kararı verilmiştir. Ayrıca planlara yapılan itirazların iptaline yönelik meclis kararı ve planların iptaline yönelik meslek odalarınca dava açılmış ve Ankara 1. İdare Mahkemesi'nin 2007/1498 E. sayılı dosyası üzerinden yürütmeyi durdurma kararı verilmiştir. 23.07.2008 tarihinde Ankara 10. İdare Mahkemesi E: 2007/885, K: 2008/2258 sayılı kararıyla söz konusu imar planları iptal edilmiş; Ankara 1. İdare Mahkemesi de

"... Ankara 10. İdare Mahkemesinin 23.07.2008 tarih ve E: 2007/885, K: 2008/2258 sayılı kararıyla iptal edildiği görüldüğünden, bu karara bağlı olarak 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının onaylanmasına ilişkin dava konusu Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi

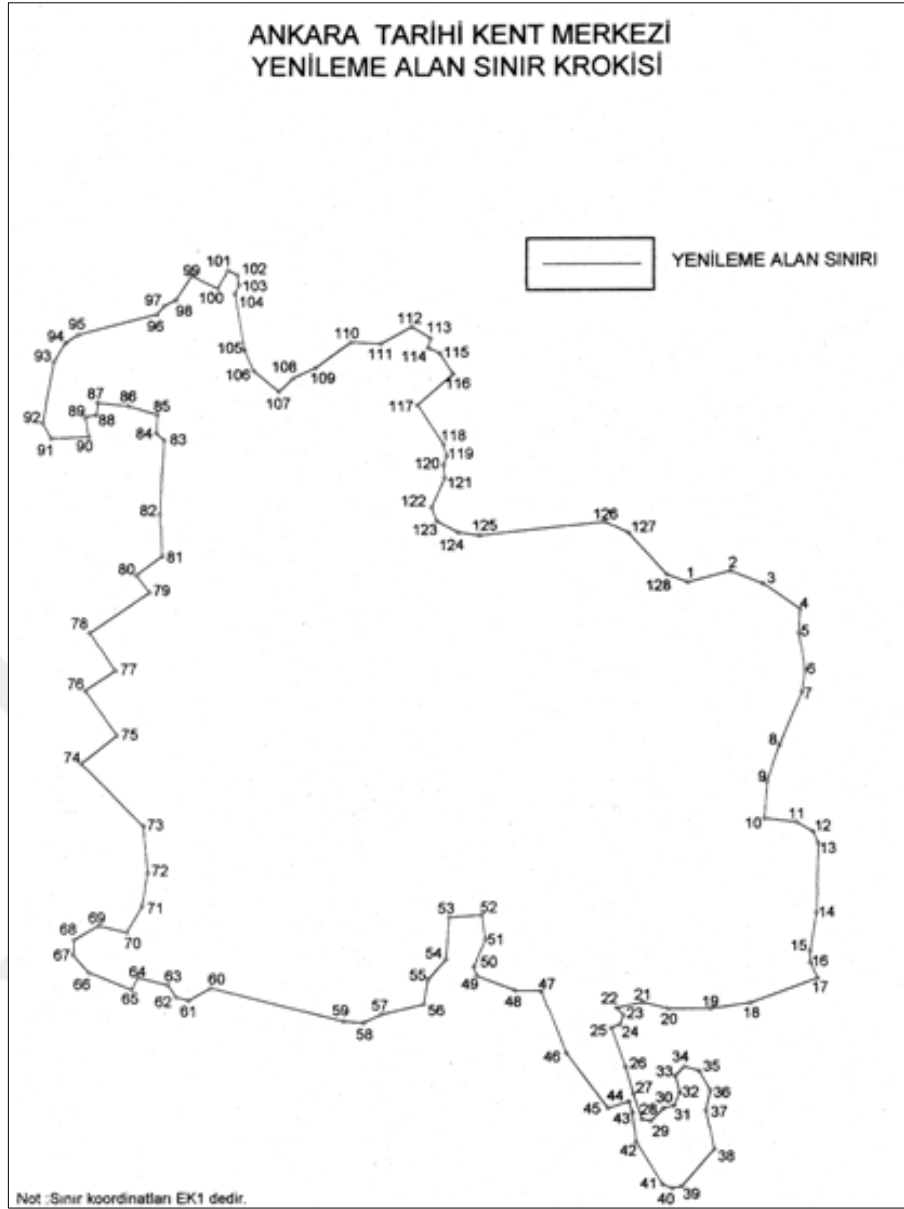
kararının hukuki dayanaktan yoksun kaldığı sonucuna varılmıştır. Açıklanan nedenlerle, dava konusu işlemin iptaline...”

08.01.2009 tarihinde karar vermiştir [62],[63].

2005 yılında Yenileme Alanı ilan edilen Ulus Tarihi Kent Merkezi yenileme alanı kararlar incelendiğinde 08.08.2005 tarihli ve 9289 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ekinde yenileme alanı sınır krokisinde sınır koordinatları verilmesine rağmen sit alanı ve koruma alanlarının ayrı olarak gösterilmediği Ulus Tarihi Kent Merkezi Sit Alanı sınırından daha büyük bir alanı kapsadığı görülmektedir. Ancak 5366 sayılı Kanun'un Uygulama Yönetmeliği'nin (2005), 4. maddesi f bendinde;

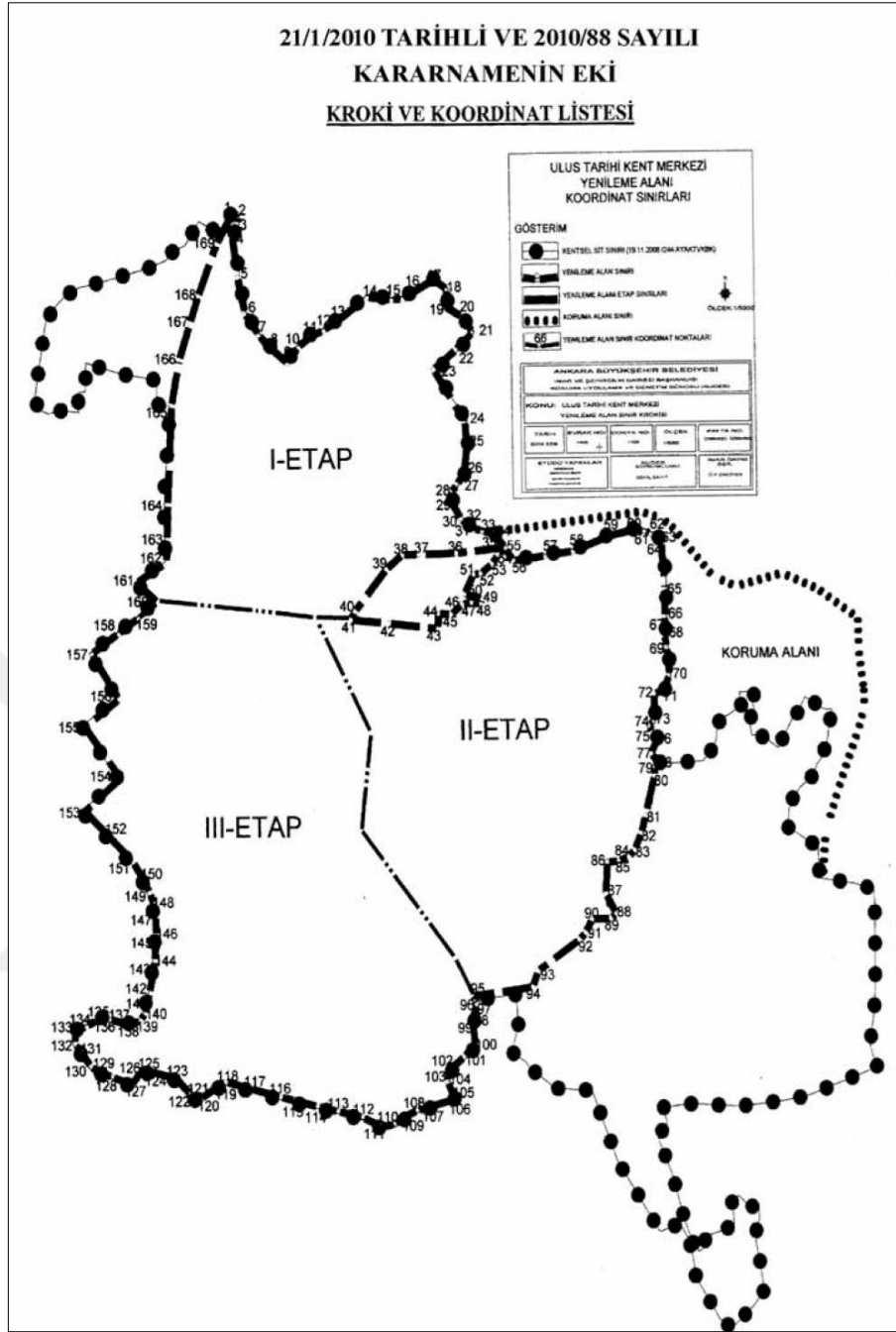
“Yenileme alanı: Sit ve koruma alanı olarak tescil ve ilan edilen bölgeler ile, bu bölgelere ait koruma alanlarının içinde, sınırları yetkili idarenin teklifi üzerine Bakanlar Kurulu'nca kabul edilerek belirlenen alanlar”

olarak tanımlanmış olup Bakanlar Kurulu Kararında koruma alanı sınırı Koruma Bölge Kurulu tarafından belirlenmemiş bir alanı da kapsayacak şekilde “yenileme alanı” ilan edilmesi yasaya aykırı bir uygulama olarak değerlendirilmektedir [62].



Şekil 3. 5 08.08.2005 tarihli ve 9289 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı eki kroki [64]

Mahkemece verilen iptal Kararlarının ardından 21.01.2010 tarihli ve 88 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile 17.02.2010 tarihli ve 27496 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak “Ankara Ulus Tarihi Kent Merkezi” yeniden Yenileme Alanı ilan edilmiştir. Bu kararda 2005 yılı Bakanlar Kurulu kararından farklı olarak yenileme alanı sınırının Kentsel Sit ve Koruma Alanı sınırları içerisinde 3 etaptan oluşan daha küçük bir alanı kapsadığı görülmektedir. (Şekil 3.6)

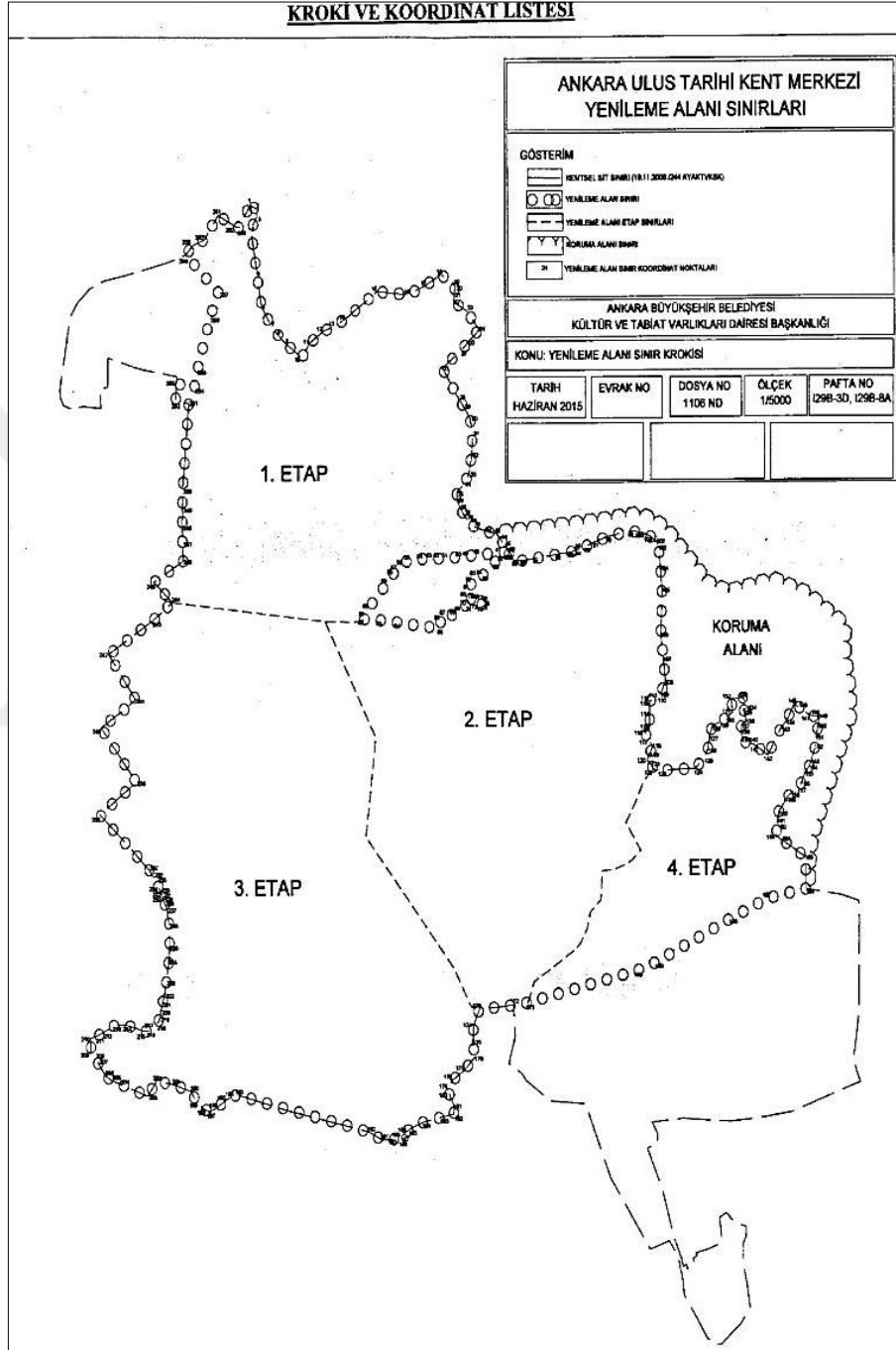


Şekil 3. 6 21.01.2010 tarihli ve 88 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı eki kroki [64]

Mimarlar Odası Ankara Şubesi ve meslek odaları Bakanlar Kurulu kararının öncelikle yürütmesinin durdurulması ve iptali talebi ile dava açmış, Danıştay 14. Daire bu talebi reddetmiştir. Karara itiraz edilmesinin ardından Danıştay 14. Daire yürütmeyi durdurma ret kararını kaldırmıştır [65].

Söz konusu yürütmeyi durdurma kararının ardından Bakanlar Kurulunun 22.06.2015 tarihli ve 7872 sayılı kararı ile 28.06.2015 tarihli ve 29400 sayılı

RG'de yayımlanarak Ankara Ulus Tarihi Kent Merkezi Yenileme Alanı ilan edilmiştir. Söz konusu Bakanlar Kurulu Kararı ekinde yer alan krokide 2010 yılındaki ilanda yer alan alanın yanı sıra 4. Etap bölgesinin de projeye eklendiği görülmektedir. (Şekil 3.7)



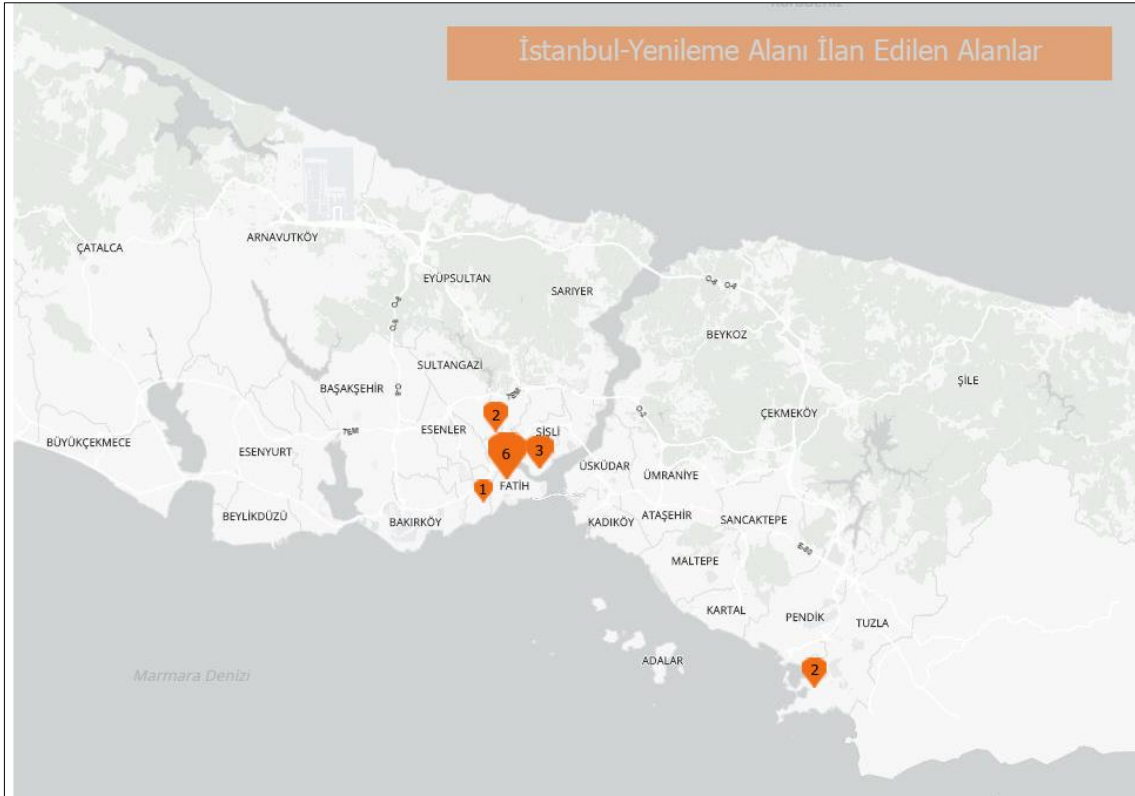
Şekil 3. 7 22.06.2015 tarihli ve 7872 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı eki kroki
[64]

Yenileme alanı ilanından sonra Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi`nin 14.10.2014 gün 1871 sayılı kararıyla "Ulus Tarihi Kent Merkezi 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı" onaylanmıştır. Şehir Plancıları Odası [66];

“Kentsel arkeolojik sit alanına ilişkin herhangi bir çalışma yapılmadan yapılaşmaya izin vermesi, yetersiz analiz ve araştırmalar sonucu üretilmiş olması, korunması gerekli alanlardaki dokuyu bozacak kararlar içeriyor olması, geleneksel dokuya ilişkin izlere aykırılık oluşturması ve çevre yapılaşma alanlarıyla bir geçiş bölgesi önermemesi, arazi kullanım kararlarının (ulaşım, kullanım, bölgeleme, yapılaşma) birbiriyle çelişiyor olması, sit alanları sınırları belirlenirken yeterli özveri gösterilmemesi”

nedenleri ile söz konusu planı yargıya taşımış Ankara 7. İdare Mahkemesi 09.01.2017 tarihinde "Ulus Tarihi Kent Merkezi 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı"nı iptal etmiştir [66]. Ankara Ulus Tarihi Kent Merkezi Projesi ilk ilan edilen yenileme alanlarından olmasına rağmen henüz tamamlanamamış ve çalışmalar halen devam etmektedir.

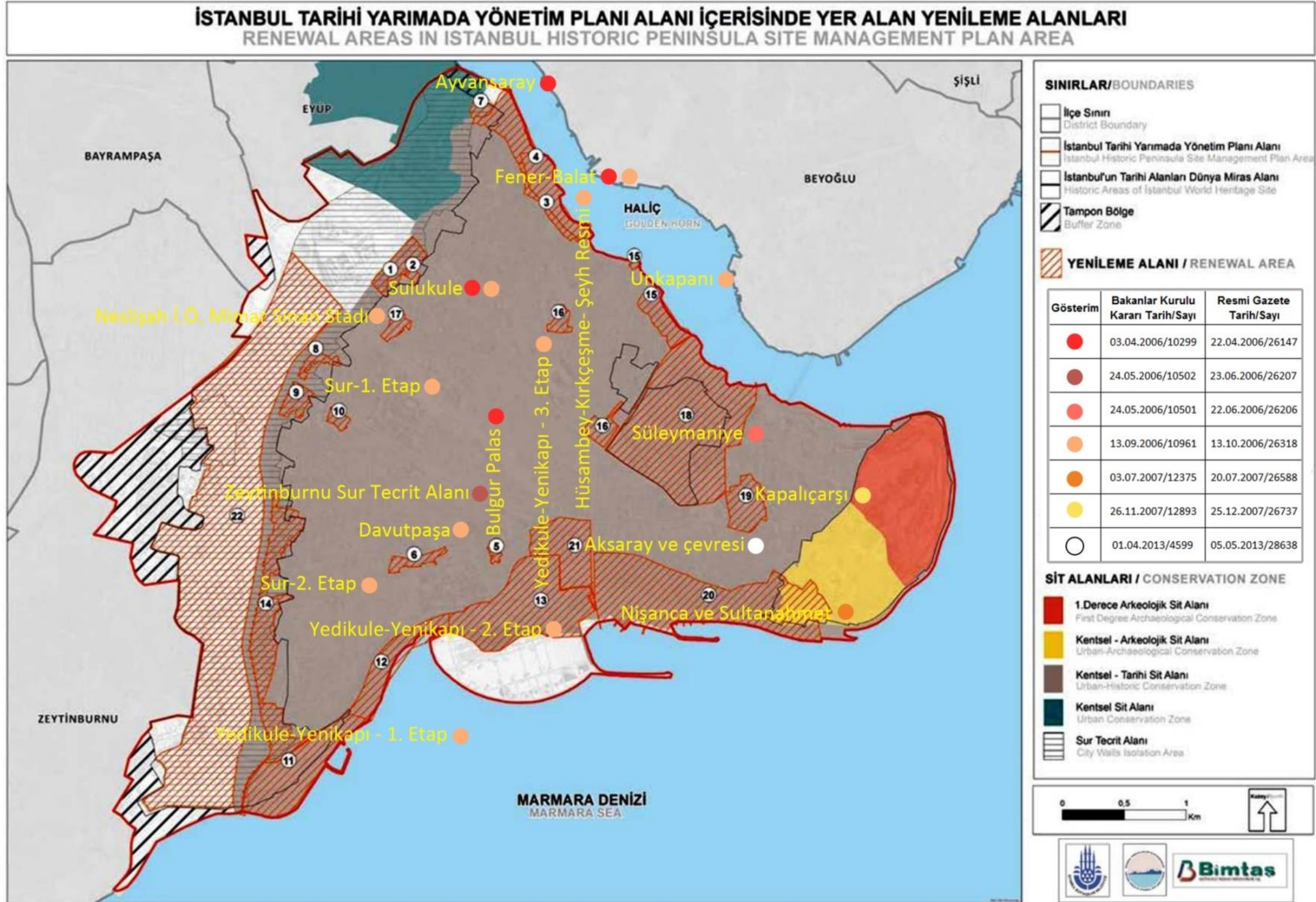
İstanbul içerisinde incelendiğinde ise yenileme alanının tarihi yarımada ve Beyoğlu çevresinde yoğunlaştığı görülmektedir. İstanbul'da bulunan yenileme alanı ilanlarının dağılımı şu şekildedir (Şekil 3.8)



Şekil 3. 8 İstanbul'da bulunan yenileme alanı ilanlarının dağılımı

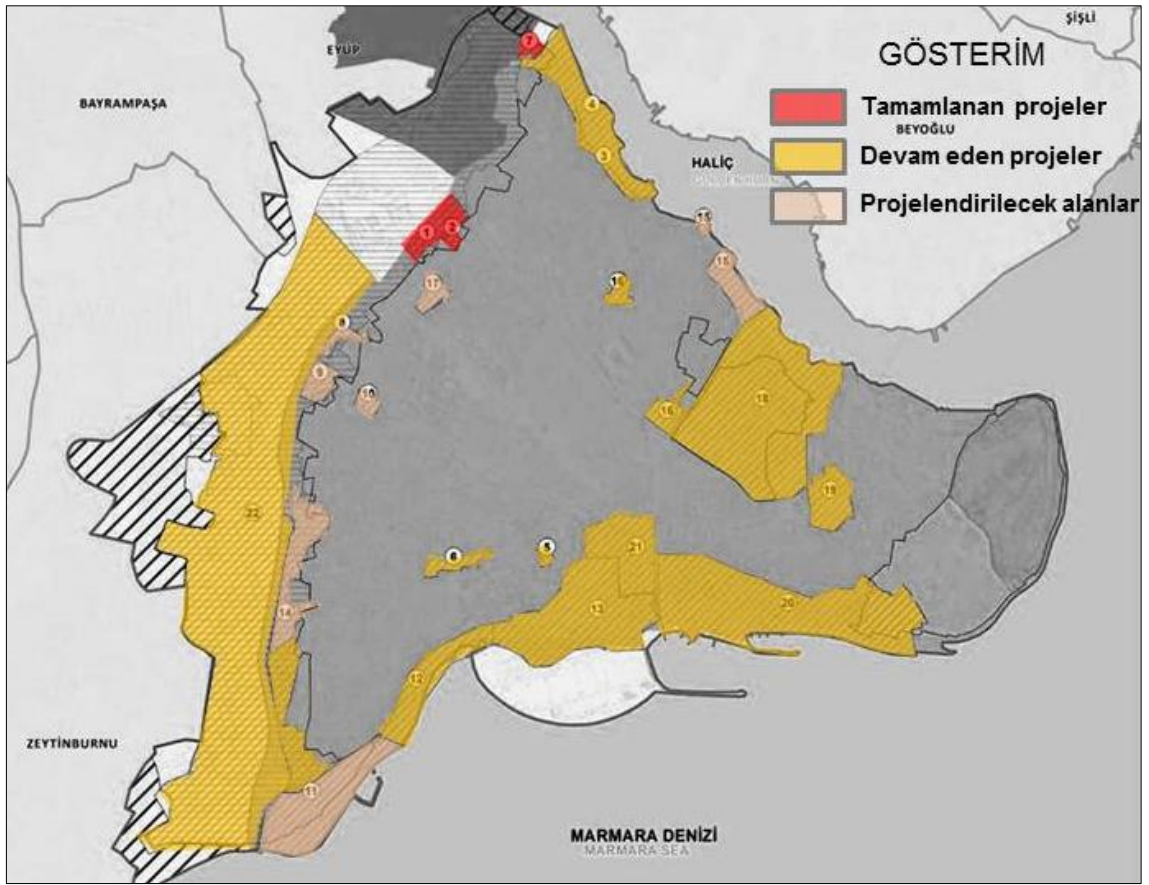
İstanbul'da tarihi yarımada da ilan edilen 6 adet yenileme alanı ilanı bulunmaktadır. Bu alanlar yasanın çıkarıldığı ilk yıllarda, 2005 ve 2007 yılları arasında, ilan edilmiştir. Tarihi yarımada da ilan edilen yenileme alanları ülkemizdeki ilan edilen ilk alanlar olması nedeni ile kamuoyunda sıkça konuşulan projeler olmuştur. İlan edilen projelerin dağılımı ise Aslan [67] tarafından haritalandırılmıştır. Üretilen haritada yalnız Sulukule ve Ayvansaray projelerinin tamamlandığı görülmektedir ki bu projeler Beyoğlu'ndaki Tarlabası projesi ile birlikte ülkemizde de tamamlanmış ilk projeler olma özelliğine sahiptir.

Tarih boyunca birçok uygarlığa başkentlik yapmış olan İstanbul, bugün tarihi yarımada olarak bilinen yerleşmeden oluşmaktadır. Ülkemiz açısından ekonomik ve kültürel anlamda oldukça önem arz eden Tarihi Yarımada'da 5366 sayılı yasa kapsamında ilan edilen 7 adet Bakanlar Kurulu Kararı ile 22 adet yenileme alanı ilan edilmiştir. Bu yenileme alanlarından 21 tanesi Fatih ilçesi, 1 tanesi Zeytinburnu ilçesinde yer almaktadır [68].



Şekil 3. 9 Tarihi Yarımada içerisinde yer alan yenileme alanları [68] üzerinden geliştirilmiştir.

Tarihi yarımada içerisinde ilan edilen yenileme alanlarından Sulukule ve Ayvansaray projeleri dışında tamamlanan yenileme alanı projesi bulunmamaktadır. Bu projelerden “Fener Balat, Bulgur Palas Bölgesi-Davutpaşa Mahallesi, Sur 3. Etap, Süleymaniye, Yedikule-Yenikapı Sahil Şeridi II. Etap, Yedikule-Yenikapı Sahil Şeridi III. Etap, Aksaray ve Yakın Çevresi, Başkanlık-Dariüşşafaka, Kapalıçarşı” yenileme projeleri halen devam etmektedir. “Beyazıtâğa-Ereğli Mahallesi, Sur 2. Etap, Yedikule-Yenikapı Sahil Şeridi I. Etap, Unkapanı ve Nişanca-Sultanahmet Bölgeleri Yenileme Alanları” ise projelendirilecek alanlar arasındadır [67].



Şekil 3. 10 Tarihi Yarımada Yenileme Alanları'nın güncel durumu [67] Verileri doğrultusunda [68] üzerinden yeniden üretilmiştir.

Fatih ilçesinde bulunan yenileme alanlarının 20'si 2006 ve 2007 yılları arasında ilan edilmiş olup 1/5000 Ölçekli Tarihi Yarımada Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı 30.12.2011 tarihinde, 1/1000 ölçekli Tarihi Yarımada Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı 04.10.2012 tarihinde onaylanarak yürürlüğe girmiştir.

Aksaray ve Çevresi Yenileme Alanı ise 2012 yılında yürürlüğe giren Koruma Amaçlı İmar Planından sonra yani 2013 yılında yenileme alanı ilan edilmiştir. Zeytinburnu Sur Tecrit Yenileme Alanı 2006 yılında ilan edilmiş olup 1/5000 ölçekli Zeytinburnu Sur Tecrit Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı 21.07.2007 tarihinde, 1/1000 ölçekli Sur Tecrit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı 16.08.2012 tarihinde onaylanarak yürürlüğe girmiştir [68]. Bu bilgiler ışığında 2006 yılı ile 2012 yılları arasında avan projeler üzerinden sürecin yürütüldüğü anlaşılmaktadır.

5366 sayılı yasa kapsamında İstanbul'da ilk tamamlanan proje olan Sulukule (Haticesultan-Neslişah Mahallesi) 03.04.2006 tarihli 10299 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile 22.04.2006 tarihli 26147sayılı RG'de yayımlanarak yenileme alanı ilan edilmiştir. Sulukule yenileme projesi 5366 sayılı yasa merkezli dönüşümün sürecinin en hızlı ilerlediği ve sonuçlarının somut bir şekilde gözlemlenebildiği tek örnek olarak değerlendirilmektedir. Sulukule uzun yıllar boyunca düzensiz iş kollarına sahip, genel olarak kent içi ve ülke genelinde eğlence sektöründeki ünleri ile tanınan Romanların yaşadığı alan olarak anılmaktaydı [23].

Sur Koruma Bandı içerisinde yer alan proje alanı yaklaşık 90000 m²'lik bir alanı kapsamaktadır. Proje alanında yer alan 12 ada, 378 parselde 42 adeti sivil mimarlık örneği, 15 adet anıt eser bulunmaktadır. Fatih Belediyesine ait olan 13 bin m²'lik alan da yeterli sayıda konut üretimi için projeye dâhil edilmiştir [69].



Şekil 3. 11 Sulukule Kentsel Yenileme Alanı konumu [70]

Kentsel Yenileme Alanı ilanının ardından Tarihi Yarımada'nın tamamına ilişkin 1/5000 ölçekli KANİP 2011 yılında ve 1/1000 Ölçekli KAUİP ise 2012 yılında onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Ancak proje alanının ilk avan projesi 02.11.2007 tarihinde, ikincisi ise 25.07.2012 tarihinde yenileme kurulu kararı ile uygun bulunmuştur. Bu bağlamda proje koruma amaçlı imar planı bulunmaksızın avan proje üzerinden yürütülmüş ve daha sonra hazırlanan KAİP'te

“Yenileme Alanlarında ilgili İstanbul Yenileme Alanları Koruma Bölge Kurulunca onaylı avan projelerdeki fonksiyon, yapılaşma koşulları ve irtifa şartları geçerlidir...”

plan notu ile planlar projeye uygun hale getirilmiştir [67].

Alanın yenileme alanı ilan edilmesi çeşitli tartışmaları gündeme getirmiştir. Tartışmalar devam ederken 19.10.2006 tarihli 11296 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile 13.12.2006 tarihinde 26375 sayılı RG'de yayımlanarak alandaki bazı taşınmazlar için acele kamulaştırma kararı alınmıştır. Yapılan itirazlar sonuçsuz bırakılarak 2008 yılında yıkımlar başlamıştır [71].

Projenin başlaması ile birlikte “projeye katılım konusu” kamuoyunda sıkça tartışılır hale gelmiştir. Sulukule’de yaşanan gelişmelerle birlikte çeşitli gönüllülerden oluşan farklı platformlar oluşturulmuştur. Bu platformlardan Sulukule Platformu ile MSGSÜ, YTÜ, İTÜ, ODTÜ ve çeşitli üniversitelerden öğrenci, akademisyen ve farklı meslek gruplarından aktivistlerden oluşan oluşum, Sınır Tanımayan Otonom Plancılar (STOP) girişimi, tarafından alternatif Sulukule yenileme projesi hazırlanmış; ancak proje ilgili idarelerce kabul görmemiştir [72]. Bu kapsamda projeye katılımın yerel halkın ve yerel inisiyatiflerin katılımının sağlanamaması gibi nedenlerden dolayı avan projenin yürütmesinin durdurulması ve işlemin iptali” istemi ile meslek odalarınca 2008 yılında dava açılmıştır. Ancak İstanbul 4. İdare Mahkemesi 02.06.2009 gün, 2009/758 esas sayılı kararı ile yürütmeyi durdurma talebini reddetmiştir [73]. Yürütmenin durdurulmaması projenin hızla ilerlemesinin önünü açmıştır. Her ne kadar 27 Nisan 2012 tarihinde avan projelerin kamu yararına uygun olmadığı gerekçesi ile mahkemece oybirliği ile iptal kararı verilmiş olsa da öncesinde yürütmenin durdurulması kararı verilmediğinden, işlem hukuka uygunluk karinesinden yararlanmıştır [74]. Sonuç olarak Sulukule Yenileme Projesi ile ilgili olarak mahkeme iptal kararı vermiş olmasına rağmen idare, mahkeme kararını, imkânsızlık halinin varlığı nedeni ile uygulayamamıştır [75].

Günümüz perspektifinde ülkemizdeki ilk örneklerden olan Sulukule Projesine bakıldığında 620 hak sahibinin 556'sı ve 400 kiracı ailenin 337'si ile anlaşamaya varılarak alana yaklaşık 45 km uzaklıktaki Arnavutköy, Taşoluk mevkiindeki TOKİ konutlarına yerleştirilmiştir [76]. Bu ailelerin birçoğu yerleştirildikleri yerde yaşayamayıp Sulukule yakınlarında yerlere tekrar yerleşmişlerdir [76]. Uygulamanın tamamlandığı ilk proje olması nedeni ile Sulukule Projesi 5366 sayılı yasanın işleyişi konusunda bize ipuçları vermektedir. Bu kapsamda kentsel

yenilemenin fizik mekan özelinde ele alındığı, sosyal politikaların geliştirilmediği imar planları tamamlanmadan avan projeler üzerinden yürütülen uygulamaların olduğu, mülkiyet çözümünün acele kamulaştırma aracı ile ele alındığı bir süreçten söz etmek mümkündür.

İslam [22] bu süreci küresel ölçekteki yeni soylulaşma dalgasının farklı tezahür şekillerinden biri olarak değerlendirerek “devlet eksenli soylulaşma” olarak nitelendirmiştir. Yerinden edilme yalnız proje alanı ile sınırlı olmayıp yakın çevresindeki sakinler için de bir tehdit olmakta soylulaşmanın mahalle özelinde kalmayıp kent bütününe yayılacağı kentsel ayrışmanın açık şekilde hissedileceği bir kent modeline doğru sürecin evrileceği düşünülmektedir [23]. 3 adet Yenileme Alanı ilanı bulunan Beyoğlu’na bakıldığında 7 adet yenileme alanı bulunmaktadır. Bu alanlardan biri kamuoyunda sıkça yer bulan Tarlabası projesi olup henüz 1. Etabı tamamlanmıştır. Tarlabası, 5366 sayılı yasa uyarınca 20.02.2006 tarihli ve 10172 sayılı Bakanlar Kurulu Kararıyla 28.03.2006 tarihli ve 26122 sayılı RG’de yayımlanarak “yenileme alanı” ilan edilmiştir. Yenileme alanının ilk etabı 20.000 metrekare içerisinde 9 adet imar adasını kapsamaktadır. Proje alanında 210’u tescilli 278 binayı içine almaktadır. Söz konusu yenileme projesinde Sulukule örneğinde yaşanan süreç benzer şekilde ilerlemiş, yaşayanların çoğu yerinden edilmiştir. Türkün ve Sarioğlu [19] 2012 yılına gelindiğinde Tarlabası’nın büyük oranda boşaldığı, mülk sahiplerinin çoğunun evlerini sattığı, satmayı reddedenlerin ise kamulaştırma tebligatları aldığını aktarmaktadırlar. Ayrıca proje kapsamında “korunması gerekli” şerhlerine rağmen tescilli binalar yıkılmış ve yeniden fonksiyon değişikliği yapılarak inşa edilmiştir. Bu kapsamda Tarlabası örneğinde yerinden edilmenin yanı sıra kentsel dokunun da yenilendiği, kullanım fonksiyonlarının değiştiği, zaman içerisinde yakın çevresine de sirayet edecek şekilde “soylulaştırma” yapıldığı bilinmektedir.

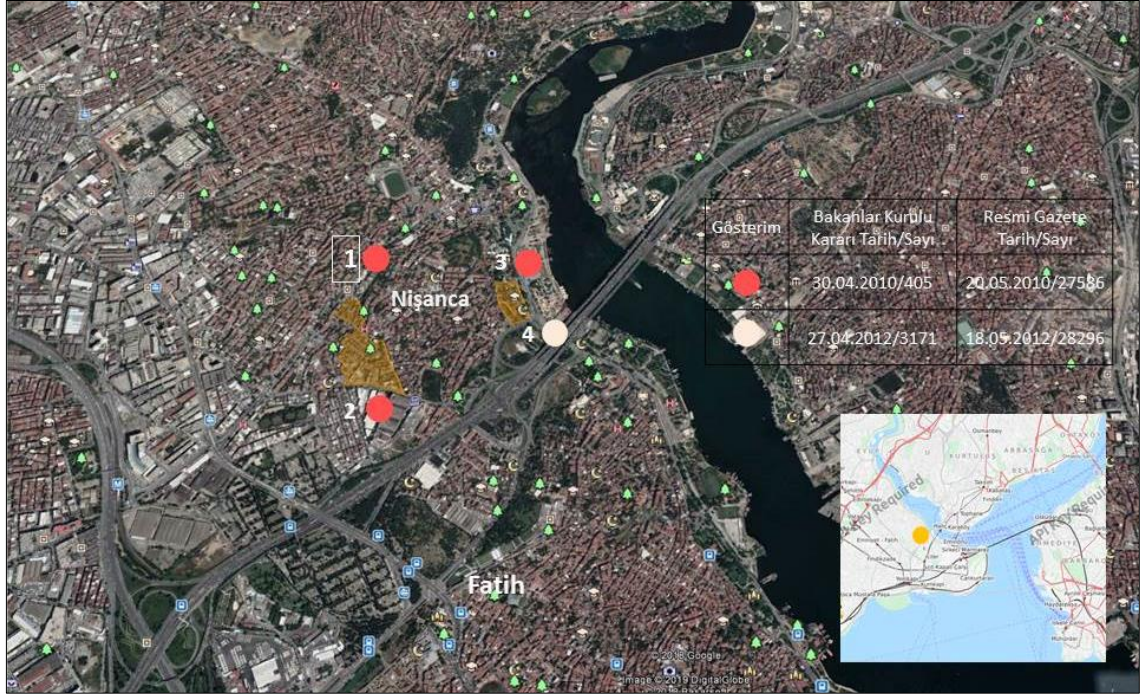
Beyoğlu’nda yer alan Perşembe Pazarı projesi halen devam eden projeler arasında yer almaktadır. 2010 yılında yenileme alanı ilan edilen Perşembe Pazarı Yenileme alanı sınırı, kentsel sit alanının dışına çıkarak Arap Camii önündeki 1483, 1484, 1475 ve 1476 sayılı yapı adalarını da içerecek şekilde

geniştirilmiştir. Söz konusu genişlemenin nedenine ilişkin bilimsel bir gerekçenin sunulamadığından bahisle meslek odalarınca yenileme alanı ilanına ilişkin dava açılmıştır. Davaya konu olan yenileme alanı ilanına ilişkin 2014 yılında Danıştay 14. Daire tarafından yürütmeyi durdurma kararı verilmiş ardından 2015 yılında da yenileme alanı ilanı iptal olmuştur [77], [78]. İptal Kararının ardından İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nce yeniden çalışmalar başlatılmış ve 2017 yılında Perşembe Pazarı alanın revize edilmesi ile birlikte yeniden yenileme alanı olarak ilan edilmiştir. İstanbul I Nolu Yenileme Kurulu ile yapılan mülakat sonucunda Tarlabası ile birlikte ilan edilen Galata Kulesi ve çevresi, Tophane Bölgesi, Cezayir Çıkmaı ve çevresi, Belediye Binası ve çevresi, Bedrettin Mahallesiine ilişkin henüz onaylı bir avan proje bulunmadığı bilgisine ulaşılmıştır (Şekil 3.12).



Şekil 3. 12 Beyoğlu içerisinde yer alan yenileme alanları

Tarihi Yarımada'nın hemen çeperinde bulunan Eyüp Nişanca Mahallesiine ilişkin 2 adet yenileme alanı ilanı bulunmaktadır. Bu ilanlardan biri 2010 yılına, diğeri 2012 yılına aittir. Ancak Proje henüz hayata geçirilememiştir (Şekil 3.13).



Şekil 3. 13 Eyüp Sultan ilçesinde yer alan yenileme alanları

İstanbul'un Anadolu yakasında bulunan doğu ilçelerinden olan Tuzla ilçesinde 2 adet yenileme alanı ilanı bulunmaktadır. Bu ilanın ilki Köyiçi mevkiinde bulunan Kentsel ve III. Derece Arkeolojik Sit alanında 15.05.2006 tarihli 10455 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile 02.06.2006 tarihli ve 26186 sayılı Resmi gazetede yayımlanarak ilan edilmiştir. Söz konusu Yenileme alanı ilanından ancak 10 yıl sonra; alanın 1/1000 ölçekli KAUİP Revizyonu İstanbul II. Numaralı Yenileme Alanları Koruma Bölge Kurulunun 18.10.2016 tarihli ve 1726 sayılı kararı ile uygun bulunmuş İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.12.2016 tarihli toplantısında görüşülerek onaylanmıştır [79]. Tuzla Köyiçi mevkiine ilişkin 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı 14.01.2005 gün ve 79 sayılı Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile uygun bulunarak, İstanbul II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'na gönderilmiş ve Koruma Kurulu tarafından 26.11.2005 gün ve 79 sayılı karar ile uygun bulunmuştur. 1/5000 ölçekli KANİP doğrultusunda Tuzla Belediyesi'nce hazırlanan 1/1000

ölçekli KAUİP 2006 yılında hazırlanarak Koruma Kuruma kuruluna görüş için gönderilmiş ancak aynı yıl Yenileme Alanı ilan edilmesi ile planın onaylanması aksaklığa uğramıştır. Bölgenin sorumlu kurulu olan İVNKTVKBK, 2007 yılında Yenileme Kurulu kurulması ile Koruma Planı yetkisi başka bir kuruma geçmiştir [80]. Bu kapsamda Avcıoğlu [80] bölgenin 2863 sayılı Kanuna tabi iken planlama çalışmalarında son aşamaya gelinmiş olmasına karşın 5366 sayılı kanun ile Yenileme Alanı ilan edilmesinin ardından planlama ve uygulama açısından sürecin aksaklığa uğradığını, sit alanı içerisindeki kültür ve tabiat varlıklarına yönelik alınması gereken kararların yetki karmaşası ile geciktiğini aktarmaktadır.

Tuzla İlçesinde yer alan diğer yenileme alanı ise Kamil Abduş Gölü Çevresi ve İçmeler mevkiinde yer almaktadır. Ülkemizdeki diğer örneklerin aksine Doğal Sit Alanı olma özelliğine sahip olan Kamil Abduş gölü çevresi ve İçmeler mevkiindeki yenileme alanı 27.10.2008 tarihli 14349 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile 04.12.2008 tarihli 27074 sayılı Resmi gazetede yayımlanarak ilan edilmiştir. Söz konusu alanda mülkiyet problemi olmayan bölgede rekreasyon çalışmaları başlamış olup alan bütününde henüz proje tamamlanamamıştır [81],[82] (Şekil 3.14).



Şekil 3. 14 Tuzla ilçesinde yer alan yenileme alanları

Karaman ili kent merkezinde bulunan bazı alanlar 19.12.2005 tarihli 9893 sayılı Bakanlar Kurulu ile 20.01.2006 tarihli ve 26055 sayılı RG’de yayımlanarak yenileme alanı ilan edilmiştir. Böylece Ankara ve İstanbul dışında ilk defa bir Anadolu kenti yenileme alanı ilan edilmiştir. Aktekke Camii ve Müze Çevresi, Merkez Kale Çevresi, Merkez Topucak Mahallesi ve Topucak Hürrem Dayı Evi ve Çevresi olmak üzere 4 ayrı bölge 5366 sayılı yasa kapsamına alınmıştır. Konya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu’ndan edinilen bilgilere göre bu alanlardan Topucak Mahallesi kent merkezi ve Hürrem Dayı Evi ve Çevresi kentsel sit alanı içerisinde bulunmaktadır. Kale ve Aktekke Camii çevresi ise koruma alanı statüsündedir. Aktekke Camii - Müze Çevresi ile Merkez Kale Çevresi bölgesinde kalan bölge ise 22.03.2011 tarihli 1635 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile 28.04.2011 tarihli ve 27918 sayılı RG’de yayımlanarak yenileme alanı ilan edilmiştir. Söz konusu bölge sağlıklaştırma projesi olarak yürütülmektedir. Merkez Topucak Mahallesinde Kentsel sit alanı içerisinde bulunan alana ilişkin KAİP 2012 yılında onaylanmıştır. Söz konusu alanın avan projelerinin onaylanması ise 2018 yılında gerçekleşebilmiştir. Ülkemizdeki 5366

sayılı yasanın ilk örneklerden olan Karaman'da uygulama projesi süreci ise devam etmektedir.



Şekil 3. 15 Karaman ilinde bulunan yenileme alanları

Kütahya 24.04.2006 tarihli 10362 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile 07.05.2006 tarihli ve 26161 sayılı RG'de yayımlanarak yenileme alanı ilan edilmiştir. Ancak Kütahya Belediyesi'nden edinilen bilgiye göre 1987 tarihinde onaylanan Koruma Amaçlı İmar Planında belirlenmiş olan sit alan sınırlarının güncellenmesi gündeme gelmiş, 2012 yılında da koruma amaçlı imar planlarının revize edilmesi gerekliliği doğmuştur. 2019 yılı itibari ile projeye ilişkin onaylanmış avan proje ve koruma amaçlı imar planı reviyonu bulunmadığı gibi 2009 yılında kurulmuş olan Kütahya Koruma Kurulun'a sunulan herhangi bir çalışma bulunmamaktadır. Kütahya Belediyesi ile yapılan görüşmede 5366 sayılı Kanunun uygulama zorluğu nedeni ile projenin ilerlemesinde etkin bir düzenleme olmadığı bu sebeple projenin ilerleyemediği bilgisine ulaşılmıştır.

Samsun; Yenileme alanı ilan edilen alanlar içerisinde ilk ilanlardan olan Samsun ili İlkadım İlçesinde bulunan Kale ve Ulugazi Mahalleleri sınırları

içerisindeki alan, 16.10.2006 tarihli ve 11265 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile 08.12.2006 tarihli 26370 sayılı RG’de yayımlanarak yenileme alanı ilan edilmiştir. Samsun örneğinde diğer örneklerin aksine üzerinde hâlihazır bir kullanıcısı bulunmamaktadır. Kent merkezinde bulunan, 1994 yılında kapatılan tütün fabrikası uzun yıllar boyunca boş kalmış ve köhneme tehlikesi ile karşı karşıya kalmıştır. Bu sebeple yenileme alanı ilan edilen alan 2009 yılında Samsun Büyükşehir Belediyesi tarafından ihale edilerek 30 yıl süre ile kiralanmıştır. Restorasyon çalışmalarının ardından 2012 yılında tamamlanarak; meydan ve cadde arasında, açık oturma alanlarının, restoran ve kafelerin olduğu, dükkân ve mağazaların önemli yer kapladığı, kültür ve sergi alanlarının, ofislerin yer aldığı bir yerleşim olarak işlevlendirilmiştir [83]. Ayrıca Us [83] projenin, 2013 ICSC Avrupa Alışveriş Merkezi Ödülleri’nde, “Avrupa’nın En İyi Yenileme Projesi Jüri Özel Ödülü” ve kendi kategorisinde “Avrupa’nın En İyi AVM’si Onur Ödülü” ile 2013 ArkiPARC Gayrimenkul Ödülleri’nde “En İyi Alışveriş Merkezi” ödülüne layık görüldüğünü aktarmaktadır.



Şekil 3. 16 Samsun ili yenileme alanı sınırı



Şekil 3. 17 Samsun Yenileme Projesine ilişkin görseller [83]

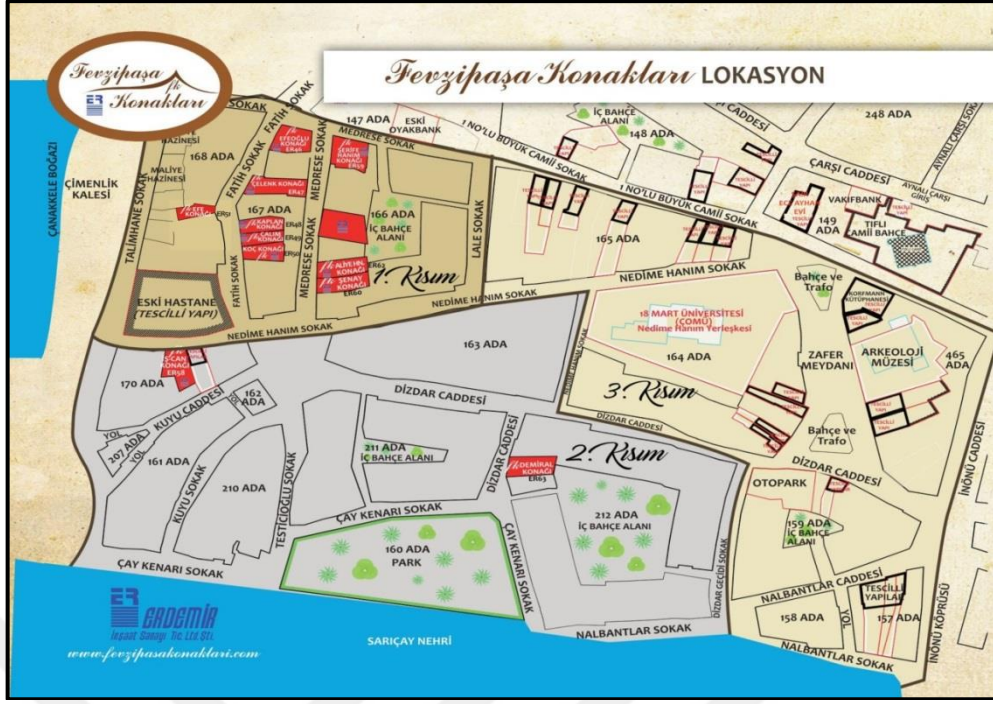
Kahramanmaraş Dulkadiroğlu ilçesinde yer alan Ekmekçi ve Kurtuluş Mahallelerinde yaklaşık 10 ha'lık alan 19.03.2007 tarihli 11886 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile 07.04.2007 tarihli 26486 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak Yenileme Alanı İlan edilmiştir. Anadolu kentlerindeki ilk ilanlardan olan Kahramanmaraş örneği kent merkezinin turizme kazandırılması amacı ile yenileme alanı ilan edilmiş olup ancak 2011 yılında Koruma Amaçlı İmar Planı onaylanabilmiştir [84], [85].

Çanakkale'nin merkezinde en eski yerleşim yeri alanı olarak kabul edilen Fevzipaşa, Kemalpaşa ve Namık Kemal Mahallelerinde çöküntü alanı haline gelmiş bulunan kentsel sit alanı içerisindeki bazı alanlar yeni bir cazibe merkezi haline getirileceği umudu ile 06.07.2007 tarihli 12428 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile 31.07.2007 tarih 26599 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yenileme alanı ilan edilmiştir. Ancak geçen süre içerisinde Çanakkale Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'ndan edinilen bilgiye göre yenileme projelerinin hazırlanmasına yönelik karşılaşılan sorunlar ve 5366 sayılı Kanun'un kapsamlı

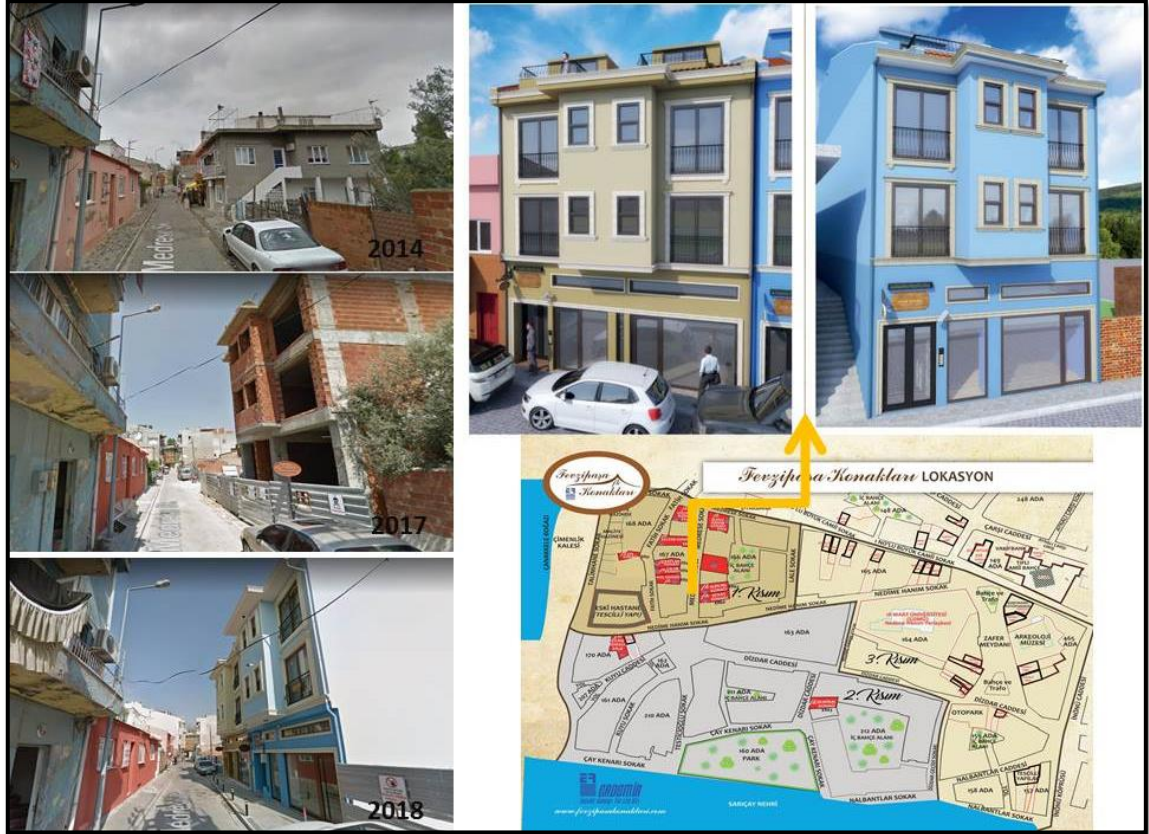
bir süreci içeriyor olması nedeni ile Çanakkale Belediyesi'nin talebi üzerine 23.02.2011 tarihli 1489 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile 09.04.2011 tarihli ve 27900 sayılı RG'de yayımlanarak yenileme alanı iptal edildiği tespit edilmiştir. Bu kararla ülkemizde ilk defa bir yenileme alanı mahkeme kararı olmaksızın Bakanlar Kurulu Kararı ile iptal edilmiştir. Söz konusu alanın yenileme alanı ilanını iptal edilmişse de alana ilişkin kentsel dönüşüm çalışmaları Çanakkale Belediyesi ve Çanakkale Kent Konseyi beraberliğinde devam etmektedir [86]. 2017 yılında başlayan proje alanında şuanda kentsel dönüşüm çalışması kentsel sit alanı içerisinde tescilli olmayan yapıların yeniden inşası şeklinde özel sektör öncülüğünde ilerlemektedir. Çanakkale örneği 5366 sayılı yasadaki beklentiler ve gerçekleştirilenler özelinde incelenmesi gereken önemli bir örnek olarak değerlendirilmelidir.



Şekil 3. 18 Çanakkale Kentsel Sıt Alanı ve Fevzipaşa Mahallesi Özel Koruma Alanı Kentsel Yenileme Projesi sınırı

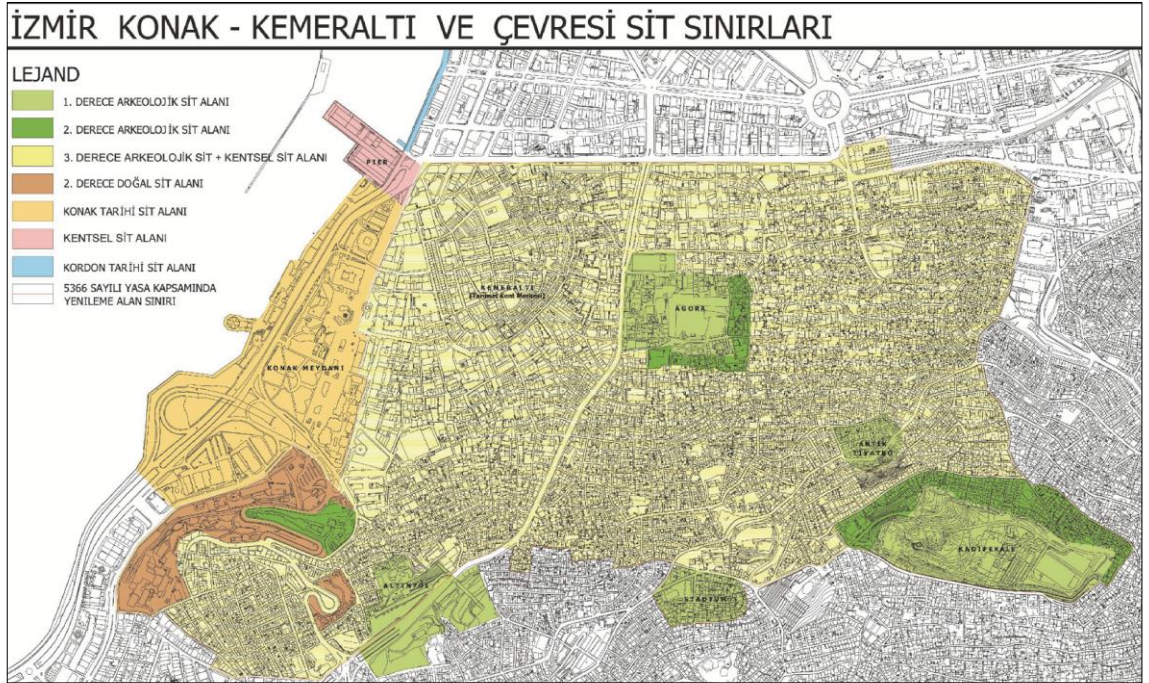


Şekil 3. 19 Fevzipaşa Mahallesi Özel Koruma Alanı Kentsel Yenileme Projesi Vaziyet Planı [86]



Şekil 3. 20 Fevzipaşa Mahallesi Özel Koruma Alanı Kentsel Yenileme Projesine ilişkin görseller [86],[87] 'den yararlanılarak hazırlanmıştır.

İzmir ili sınırları içerisinde Kadifekale'den Tarihi Kemeraltı'na kadar uzanan alan 01.10.2007 tarih 12668 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile 31.10.2007 tarihli 26686 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak Yenileme Alanı ilan edilmiştir. Kentleşme süreci boyunca merkezi iş alanının kuzeyine doğru yer değiştirmesi ile kentin ticaret merkezi olma niteliğini kaybetmeye başlamış ve kentin farklı bölgelerinde ortaya çıkan modern yaşam alanlarının konut bölgelerinde boşalmayı beraberinde getirmiştir. Bu kapsamda terkedilen yapılar tahrip olmaya başlamış ve çöküntü alanlarının oluşmasına neden olmuştur. Çöküntü alanı oluşumunu engellemek tarihi dokunun korunmasını sağlamak amacı ile yenileme alanı ilan edilen alan yaklaşık 252 ha alanı kapsamaktadır [88].



Şekil 3. 21 İzmir ili yenileme alanı ve sit sınırı [88]

Söz konusu alanda Helenistik dönem, Antik Roma, Bizans, Cumhuriyet Dönemlerine ev sahipliği yapmış 2500 yıllık tarihe sahip 23 Han, 8 müze, 34 Çeşme, 11 Hamam, 14 Arkeolojik alan, 44 cami-mescit, 11 sinagog, 2 kilisesi ile bir açık hava müzesi konumunda 1.500 tescilli binası; ayrıca 150.000 günlük ziyaretçi ve 15.000 işyeri ile yoğun bir ticaret merkezi bulunmaktadır [88].

2007 yılında yenileme alanı ilan edilen alana ilişkin 2013 yılında koruma ve kullanma bütünlüğü içerisinde bütüncül bir yaklaşımla ele alınması

gereksinimini karşılamak ve alanın sağlıklılaştırılması, canlandırılması amacı ile İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından 2013 yılında “İzmir Tarih Projesi” başlatılmıştır. Projenin hedef kitlesinin tüm İzmir halkı olduğu belirtilerek proje kapsamında koruma, geliştirme ve yaşatma projeleri; sağlıklılaştırma ve canlandırma projeleri; aydınlatma, ulaşım, vb altyapı çalışmaları yürütülmektedir [89]. Proje kapsamında yürürlükteki koruma amaçlı imar planları, mahalli sınırlar ve yeraltı kültür katmanları temel alınarak İzmir Tarih Proje alanı 19 alt bölgeye ayrılmıştır [88].



Şekil 3. 22 İzmir Tarih Projesi alt bölgeleri [88]

İzmir Tarih Projesi Tasarım Stratejisi Raporunda [88] belirtildiği üzere projenin geldiği aşama incelendiğinde 19 alt bölge üzerinde noktasal müdahalelerin yapıldığı görülmektedir. Örneğin 1. Alt bölge olan Agora Bölgesinde Agora Kazı Evi Restorasyonu ve Agora Kazı Alanı İçerisinde Kamulaştırma ve Yıkım Çalışmaları Neticesinde Ortaya Çıkan Duvarların Basit Bakım Onarımı projelerinin tamamlandığı Agora Müze ve Sergi Evi Restorasyonu ve Agora Giriş Kapısı projelerinin devam ettiği Tasarım Strateji Raporunda belirtilmektedir. 19 Alt bölge özelindeki projelerin genel olarak restorasyon ve cephe sağlıklılaştırma projesi olduğu anlaşılmaktadır. Toplam 60 projenin 29 adetinin tamamlandığı,

25 adetinin devam ettiği, 6 projenin ise fikir aşamasında olduğu Tasarım Strateji raporunda aktarılmaktadır. Değerlendirmek gerekirse İzmir'deki yenileme alanına yönelik çalışmanın 5366 sayılı yasadan beklentiler üzerine değil yenilemenin olması gerektiğine inanılan kapsamlı bir stratejik çalışma olarak ele alındığı anlaşılmaktadır.

Trabzon'da bulunan bazı alanlar, 04.04.2011 tarihli 1592 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile 15.04.2011 tarihli ve 27906 sayılı RG'de yayımlanarak yenileme alanı ilan edilmiştir. 22.03.2013 tarihli ve 1114 sayılı Trabzon Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu Kararı ile 1/5000 ve 1/2000 ölçekli Nazım İmar Planı, 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı ve 1/500 ölçekli Kentsel Tasarım Projesi (avan proje)¹ onaylanmıştır. BİMTAŞ tarafından hazırlanan Koruma Amaçlı İmar Planı ve avan projenin onaylanmasının ardından 22.04.2013 tarihli 4648 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile 18.05.2013 tarihli ve 28651 sayılı RG'de yayımlanarak mülkiyeti Hazine'ye ait bazı taşınmazlar Trabzon Büyükşehir Belediyesi'ne devredilmiştir. 2014 yılına gelindiğinde ise Sit Alanı içerisinde bulunan bazı taşınmazların kamulaştırılmaya başlanılmıştır [89]. Trabzon Büyükşehir Belediyesi'nden edinilen bilgiye göre Trabzon kentsel yenileme alanında uygulama aşamasına geçilmiş ancak henüz inşaatla başlanılmamıştır.

¹Kentsel Tasarım Projesi ibaresi Trabzon Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 26.08.2016 tarihli ve 3046 sayılı kararı ile "Kentsel Tasarım Avan Projesi" olarak düzeltilmiştir.



Şekil 3. 23 Yenileme Alanı ilan edilen Trabzon Ortahisar I ve II Nolu Kentsel Sit Alanı



Şekil 3. 24 BİMTAŞ tarafından hazırlanan Trabzon Ortahisar Kentsel Yenileme Projesine ilişkin görsel [90]

Gaziantep'te bulunan Tepebaşı Mahallesi'nde bulunan bazı alanlar 24.06.2013 tarih 4977 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile 27.07.2013 tarihli ve 28720 sayılı RG'de yayımlanarak yenileme alanı ilan edilmiştir. Gaziantep Büyükşehir Belediyesi'nden edinilen bilgiye göre üzerinden geçen 6 yıl içerisinde projelendirme aşamasına gelinmiş olup henüz onaylanan plan ve proje bulunmamaktadır.

3.3 Değerlendirme

5366 Sayılı Kanun'un yürürlüğe girmesinin ardından ülkemizdeki kentsel sit alanlarının yenilenmesinin bir uygulama aracı olmuştur. 2005 yılından çıkarılan yasanın ardından günümüze dek 32 adet yenileme alanı ilan edilmiştir. Bu ilanların büyük kısmı 2006 ve 2007 yılları arasında çıkarılmıştır. Ancak edinilen tecrübeler ile yasadaki beklenenlerin uygulamada gerçekleştirilemediği idarelerce anlaşılmış ve ilk yıllardaki kadar tercih edilmemeye başlanılmıştır. Yasanın çıkarıldığı dönemde yaşanan yasadaki muğlaklıklar idarelerce yorum farklılıklarına yol açmış mahkeme içtihatlarınca zaman içerisinde yasanın mevzuat hükümleri bütününde değerlendirildiğinde sınırları ve yetkileri şekillenmiştir. Öyle ki iki tezat kavram olan yenileme ve koruma kavramları aynı cümle içerisinde tasvir edildiğinde korunması gerekli kentsel sit alanlarının yıkılıp yeniden yapılabileceği algısı oluşmuş ve idareler tescilli kültür varlıklarını bile yıkarak proje uygulamasına devam etmişlerdir. Yasanın avan proje uygulamalarını düzenliyor olması nedeni ile koruma amaçlı imar planları olmaksızın avan projeler ile projenin yürütülebileceği yorumuna neden olmuştur. Ancak bu yorum da mahkeme kararları ve ardından çıkarılan Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğindeki koruma amaçlı imar planlarına yenileme alanlarının eklenmesi hükmü ile terkedilmeye başlanılmıştır. Bununla birlikte yasadaki beklenen hızın sağlanamıyor oluşu idarelerin 5366 sayılı yasayı tercihlerini etkilemiştir.

Ülkemizdeki yenileme alanı ilanlarından 14 adetinin İstanbul için 5 adet ilanın ise Ankara için yayımlandığı görülmektedir. Ankara'daki yenileme alanı ilanlarının 3'ü Ulus Kent Merkezi'ndedir. İlk ilanın ardından gelen 2 ilan da

mükerrer olup çeşitli mahkeme kararları doğrultusunda alanın revize edilmesi hususundadır. İstanbul içerisinde incelendiğinde ise yenileme alanının tarihi yarımada ve Beyoğlu çevresinde yoğunlaştığı görülmektedir. 14 adet Bakanlar Kurulu Kararı ile 36 adet yenileme alanı ilan edilmiştir. Bu alanlardan yalnız Sulukule, Ayvansaray ve Tarlabası (1. Etap) tamamlanabilmiştir. Diğerleri ise ya devam etmekte ya da projelendirme aşamasındadır. Tamamlanan Sulukule ve Tarlabası örneklerinden tecrübe edilenler ise projelerin mekansal yapının iyileştirilmesine odaklanması, bütüncül planlama yerine noktasal çözümlerinin getirilmesi, katılımın sağlanamaması, sosyal politikaların geliştirilememesi, yerinden edilme ile sonuçlanması, soylulaştırma sürecinin hızlı şekilde gözlemlenmesi, sosyal açıdan sürdürülebilir olmayan sonuçların ortaya çıkması, alanın yıkılıp yeniden yapılması yönünden projelerin ele alınmasıdır. Ülkemizde geneline bakıldığında ise tamamlanan projeler arasında Samsun Yenileme Alanı projesi bulunmaktadır. Söz konusu Samsun örneğinde ise yasa İstanbul örneklerinden farklı olarak ele alınmış, proje süreci yıkıp yeniden yapma yerine terkedilmiş tütün fabrikasının yeniden işlevlendirilerek restore edilmesi ve kente kazandırılması şeklinde ilerlemiştir.

Karaman Kent Merkezinde bulunan kentsel sit alanı ve çevresindeki bazı alanlar 5366 sayılı yasanın yürürlüğe girdiği ilk yıllarda yenileme alanı statüsüne getirilmiştir. Böylece İstanbul ve Ankara dışında Anadolu kentleri içerisinde ilk defa bir kent 5366 sayılı yasa kapsamına alınmıştır. Ancak diğer örneklerde de tecrübe edildiği gibi yasanın uygulamadaki beklenen çabukluğuna erişilememiş alanın koruma amaçlı imar planları ilanın ardından geçen 7. yıl olan 2012 yılında onaylanabilmiştir. Alana ilişkin avan projelerin onaylanması ise 2018 yılında mümkün olabilmiştir. 2006 ve 2007 yıllarında yenileme alanı ilan edilen Kütahya ve Kahramanmaraş illerinde de benzer süreçlerin yaşandığı, projelerin henüz tamamlanamadığı görülmektedir. Daha sonraki dönemlerde yasa kapsamında değerlendirilen Trabzon ve Gaziantep örneklerinde ise projelendirme çalışmaları devam etmektedir. 2011 yılında yenileme alanı ilan edilen Trabzon örneğinde, 2013 yılında Bakanlar Kurulu Kararı ile bedelsiz devir kararı alınmıştır. Bu da yasanın yerel yönetimler tarafından tercih edilme

nedenlerinden biri olarak karşımıza çıkmaktadır. Öyleki ülkemizdeki 32 adet yenileme alanı ilanı bulunmakta ve bu ilanlardan 9 adeti için toplam 13 adet Acele Kamulaştırma Kararı, 5 adeti için toplam 7 adet Bedelsiz Devir Kararı alınmıştır. Acele Kamulaştırma Kararı veya Bedelsiz Devir Kararı alınmayan örnekler ise proje aşamasında ya da tamamlanamamış projeler olduğu tespit edilmiştir.

2007 yılında 5366 sayılı yasa kapsamına alınan İzmir örneğinde ise 2013 yılında “İzmir Tarih Projesi” başlatılmış ve 19 Alt bölge özelindeki projelerin genel olarak restorasyon ve cephe sağlıklılaştırma projesi olarak ele alındığı görülmüştür. Yenileme alanına yönelik çalışma yenilemenin olması gerektiğine inanılan kapsamlı bir stratejik çalışma olarak ele alındığı görülmüştür.

2007 yılında yasa kapsamına alınan Çanakkale örneğinde ülkemizde ilk defa mahkeme kararı olmaksızın Belediyesinin talebi üzerine Bakanlar Kurulu Kararı ile “yenileme alanı ilanı” iptal edilmiştir. Ancak alana ilişkin kentsel dönüşüm çalışmaları Çanakkale Belediyesi ve Çanakkale Kent Konseyi beraberliğinde devam etmektedir. 2017 yılında başlayan proje alanında şuanda kentsel dönüşüm çalışması kentsel sit alanı içerisinde tescilli olmayan yapıların yeniden inşası şeklinde özel sektör öncülüğünde ilerlemektedir. Çanakkale örneği 5366 sayılı yasanın idareler özelinde uygulanabilirliğinin tartışılmasında önemli bir örnek olarak değerlendirilmelidir.

Yenileme Alanı İlan Edilen Kentsel Sit Alanlarına Bir Örnek: Balbey Kentsel Yenileme Projesi

Çalışmanın bu bölümünde Yenileme alanı ilan edilen Balbey Mahallesi Yenileme Projesi incelenecektir. Balbey Mahallesi Yenileme Alanının detaylı süreç analizi yapılarak, 5366 sayılı yasanın çıkışından 14 yıl sonra, bir alanın neden yenileme alanı ilan edildiğine ilişkin bulguları ortaya koymak bu bölümün amacını oluşturmaktadır. Bu kapsamda Yöntem başlığı altında belirtildiği üzere Balbey Mahallesi Yenileme Projesi özelinde Antalya Büyükşehir Belediyesi Arşivi'nde yer alan plan ve projeye ilişkin ikincil verilerin incelenmesi dışında Antalya Büyükşehir Belediyesi'nden 1 Müdür 2 Uzman ile yarı yapılandırılmış görüşme tekniği ile mülakat yapılmıştır. Mülakatta 3 adet soru yöneltilmiştir;

- Balbey neden yenileme alanı ilan edildi?
- Projenin geldiği aşama nedir?
- 5366 sayılı yasa proje alanına ne gibi bir çözüm getirmiştir?

İkincil veri incelemesi ve yapılan mülakatlardan elde edilen sonuçlar çalışmanın bu bölümünde sunulmaktadır.

4.1 Konum

Antalya ülkemizin güney batısında bulunan, Akdeniz'in kuzey sahillerine kıyısı olan, Anadolu'nun "Teke Yöresi" olarak bilinen bölgenin merkezi konumunda yer alan bir kent olup doğuda Mersin ve Karaman, batıda Muğla, kuzeyde Burdur, Isparta ve Konya ile komşudur. Antalya günümüzde ülkemizin en önemli Turizm destinasyonlarından biri haline gelmiştir. Aru'ya [31] göre;

"Antalya kenti gerek kuruluşunu, gerekse gelişmesini herşeyden önce konumuna borçludur. Körfezin Anadolu'nun içine doğru en çok sokulduğu yerde kurulmuş olan kent, kıyı Anadolu'nun başlangıcıdır."

Balbey Mahallesi Antalya ili Muratpaşa ilçesinde yer almaktadır. Balbey planlama alanı batısında İsmet Paşa Caddesi doğu ve kuzeyinde Fahrettin Altay caddesi güneyinde ise Cengiz Toytunç Caddesi ile çevrilidir. Bölgenin güneyinde “Sobacılar Çarşısı”, Antalya’nın turizm ve kültür açısından sembol niteliğindeki 3. Derece Arkeolojik ve Kentsel Sit Alanı olan “Kaleiçi” ile Kentsel Sit Alanı niteliğindeki Haşimişcan Mahallesi bulunmaktadır. Ayrıca alanın doğusunda Doğu Garajı Özel Proje Alanı ile Antalya Büyükşehir Belediyesi tarafından yürütülen Ali Çetinkaya Yayalaştırma Projesi bulunmaktadır. Ayrıca, Balbey Mahallesi Kentsel Sit Alanı Kaleiçi Kentsel Sit Alanı’ndan sonra Antalya’daki en büyük kentsel sit alanı olma özelliğine sahiptir. Bulduğu merkezi konum, tarihi ve kültürel öneme sahip miras alanlarını barındırması sebebi ile çeşitli dönemlerde işlevsel ve mekânsal dönüşüm taleplerinin odağı olmuştur.



Şekil 4. 1 Konum

4.2 Tarihsel Gelişim

Türkiye’nin Batı Akdeniz Bölgesinde bulunan Antalya, Teke Yöresi olarak bilinen bölgenin merkezi konumundadır. Tarih boyunca birçok medeniyete ev sahipliği

yapan kentin çevresinde yaşadığı bilinen en eski kavim “Solim”lerdir. Bölgenin Grek tarihi, M.Ö. 1100 yılı civarında Truva’nın düşüşünden sonra bir grup insanın Anadolu’nun güneyinde Pamphylia’ya, bir grubun ise Kilikia’ya göçerek yerleşim kurmaları ile başlamaktadır. M.Ö. VI. yüzyıldan sonra ise Lidya krallarının bölgede yerleşim gösterdiği, M.Ö. 546’da Pers Kralı Kyros tarafından bütün Lidya Krallığı ile birlikte Antalya ve çevresi de Persler’in eline geçtiği bilinmektedir. Pers hakimiyeti uzun sürmemiş Büyük İskender’in M.Ö. 334’de Küçük Asya’ya geçmesine kadar sürmüştür [92], [93].

Antalya Bölgesi, M.Ö. 323’te Büyük İskender’in ölümü ile önce generallerinden Antigonos’un yönetimi altına girmiş sonra Selevkoslar’ın Asya Krallığı ile Ptolemaisler arasında sık sık el değiştiren bir bölge olmuştur. Bergama Kralı II. Attalos (M.Ö. 159-138) Büyük İskender’in ölümünden sonraki karışıklıklardan ve el değiştirmelerden yararlanmış ve Pamphylia bölgesinin bir kısmını ülkesine dahil etmiştir. II.Attalos bölgede bir şehir ve deniz üssü kurulması emrini vermiştir. Sonuç olarak Antalya’nın Bergama Kralı II.Attalos tarafından kurulduğu kabul edilerek “Attalia, Atalia, Satalia ve Adalya” adlarının da buradan geldiği bilinmektedir [92], [93].

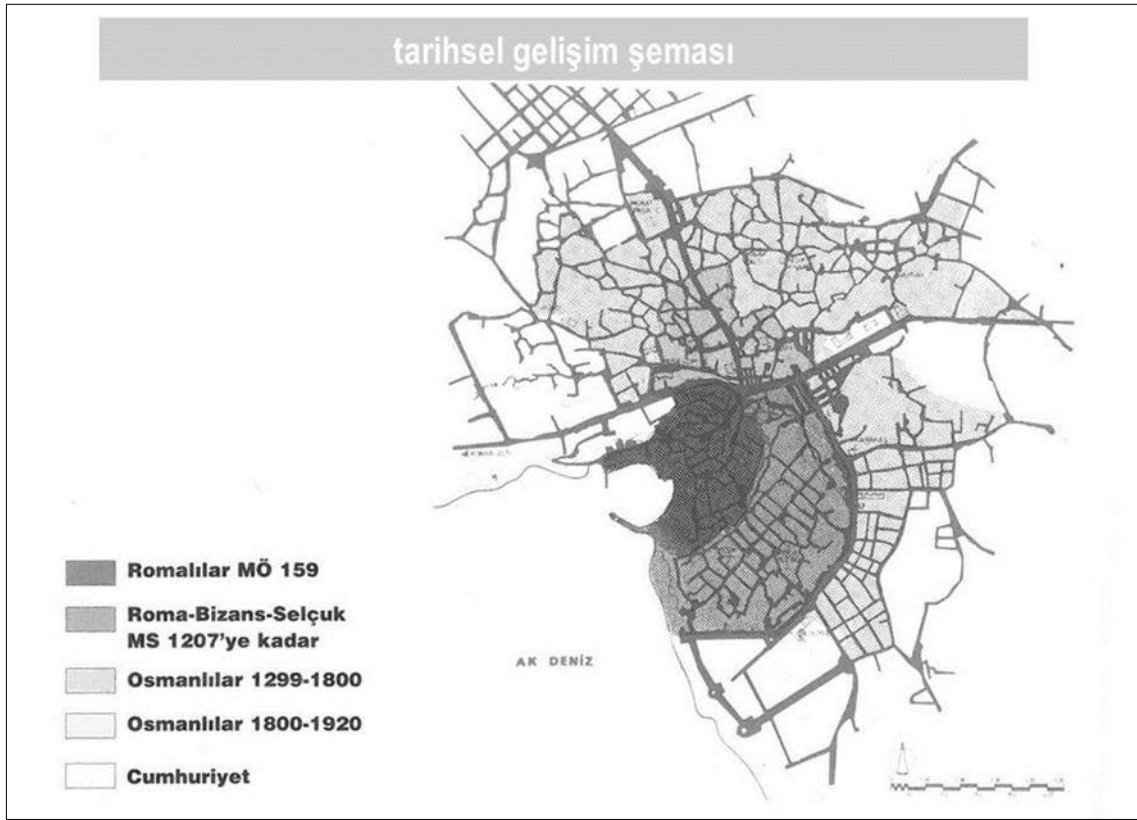
Uzun Yıllar boyunca Bizans Hakimiyetinde kalan Antalya, Türk İslam devletlerinin de ilgisini çekmiş ve bölge Bizans ile Türk İslam devletleri arasında el değiştirmiştir. 5 Mart 1207’de Selçuklu Sultanı Gıyaseddin Keyhüsrev tarafından fethedilen bölge, daha sonra Osmanlı Dönemine de ev sahipliği yapmıştır. Antik dönemden günümüze dek Liman kenti olma özelliğini sürdürmüştür [92], [93].

Antalya bir kıyı kenti olması dolayısı ile yerleşim liman ve çevresinde kurulmuştur. Kalın sur duvarları ile korunan kent, Osmanlı hakimiyetinden sonraki güvenlik ortamı içerisinde, 15. yy sonlarından itibaren kale dışına taşmıştır. Sur dışındaki bu yoğunluk topografyaya uygun olarak, limanı çevreleyen surla neredeyse radyan bir şekilde gelişim göstermiştir [94].

Genel olarak konut alanlarının Haşımışcan ve Balbey Mahallesi, ticaret alanlarının ise Kalekapısı bölgesinde konumlandığı bilinmektedir. Balbey

Mahallesinin bir diğeri ismi ise Baba Beğ olup adını Osmanlı valilerinden Bali Bey tarafından yaptırılan camiden aldığı düşünülmektedir [95].

Aru'nun [31] 1998 yılında yaptığı Türk Kent Dokularının İncelenmesine ilişkin çalışmasında Antalya kentinin dönemlere göre gelişim şeması hazırlanmıştır. Yapılan bu çalışmada Yat Limanı ve çevresinin Romalılar dönemi (M.Ö 159), Limanın güneydoğusunda bulunan Haşimişcan Mahallesi'nin Roma-Bizans-Selçuk Dönemi (MS 1207), Kalekapısı ve Balbey Mahallesi'nin bir kısmının bulunduğu alanın Osmanlı Döneminde (1299-1800) gelişim gösterdiği aktarılmaktadır [31].



Şekil 4. 2 Tarihsel gelişim şeması [31]

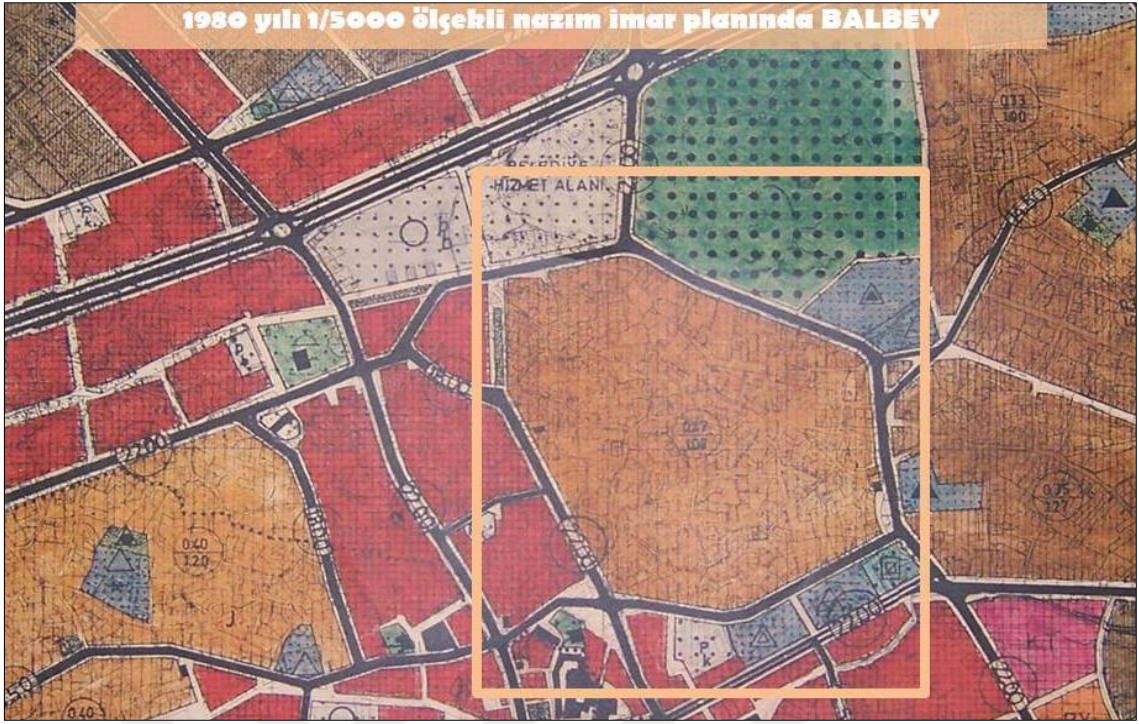
4.3 Balbey Yenileme Alanı İlanına Kadar Yaşanan Planlama Süreci

Antalya'nın bilinen en eski imar planınının 25 Mart 1920 yılında İtalyan Mühendis G. Scarpa tarafından yapıldığı kabul edilmektedir. Hazırlanan imar planı paftası daha çok dönemin mevcut arazi kullanımını gösteren bir çalışma olarak değerlendirilmektedir [30].

Cumhuriyet dönemi Antalya'sının ilk imar planı ise 1955 yılında İller Bankası tarafından Türkiye çapında düzenlenen "Antalya İmar Planı" yarışması sonucunda elde edilmiş, 1957 yılında İmar İskân Bakanlığı tarafından onaylanmıştır. Antalya merkezini kapsayan imar planı artan nüfus ve kent gelişimi göz önüne alındığında yeni yerleşim alanlarına ihtiyaç duyulmuş yeni bir plan revizyonu gündeme gelmiştir. Bu kapsamda İller Bankası tarafından yaptırılan 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı, 1969 yılında İmar ve İskan Bakanlığınca onaylanmıştır. Onaylanan nazım imar planının ardından yapımına başlanılan 1/1000 ölçekli uygulama planı ise tamamlanamamıştır.

1980'li yıllara kadar yanlış ölçümler, tutarsız veriler, uygulamaya dönük çözümsüzlükler, çevreye uyum sağlanamaması gibi nedenlerden ötürü sağlıklı imar planları hazırlanamamıştır. Her şeyden önce kentin bir kıyı kenti olarak ele alınmadığı, kıyı kullanımına ve günümüzde Antalya ekonomisinde temel sektör olan turizm sektörüne ilişkin kararlar getirilmediği, kıyı alanlarının etkili kullanılmadığı gerekçeleri ile yeniden planlama çalışmaları yapılması gerekliliği doğmuştur [96], [97].

1977 yılında Antalya İmar Planları serbest şehir plancısı Zühtü CAN'a verilmiştir. Antalya'nın ilk analitik etütler ile hazırlanmış kapsamlı imar planı olma özelliğine sahip 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı 1979 yılında mülga Antalya Belediyesi Meclisince uygun bulunmuş, 1980 yılında İmar ve İskan Bakanlığınca onanmıştır. Kaleiçi bölgesinin onama sınırı dışında bırakıldığı planda Balbey Bölgesi ise "Orta Yoğunluklu Konut Alanı" olarak planlanmıştır. Söz konusu plana esas 1/ 1000 ölçekli Uygulama İmar Planında alanın mevcut yol ve bina dokusuna uygun konut adaları oluşturulmuştur. Ana ulaşım akslarına cepheli yapı adalarına arkad kullanımlarının da yer aldığı 5 ve 7 katlı blok yapı düzenli "Ticaret" kullanım kararı getirilmiştir [98].



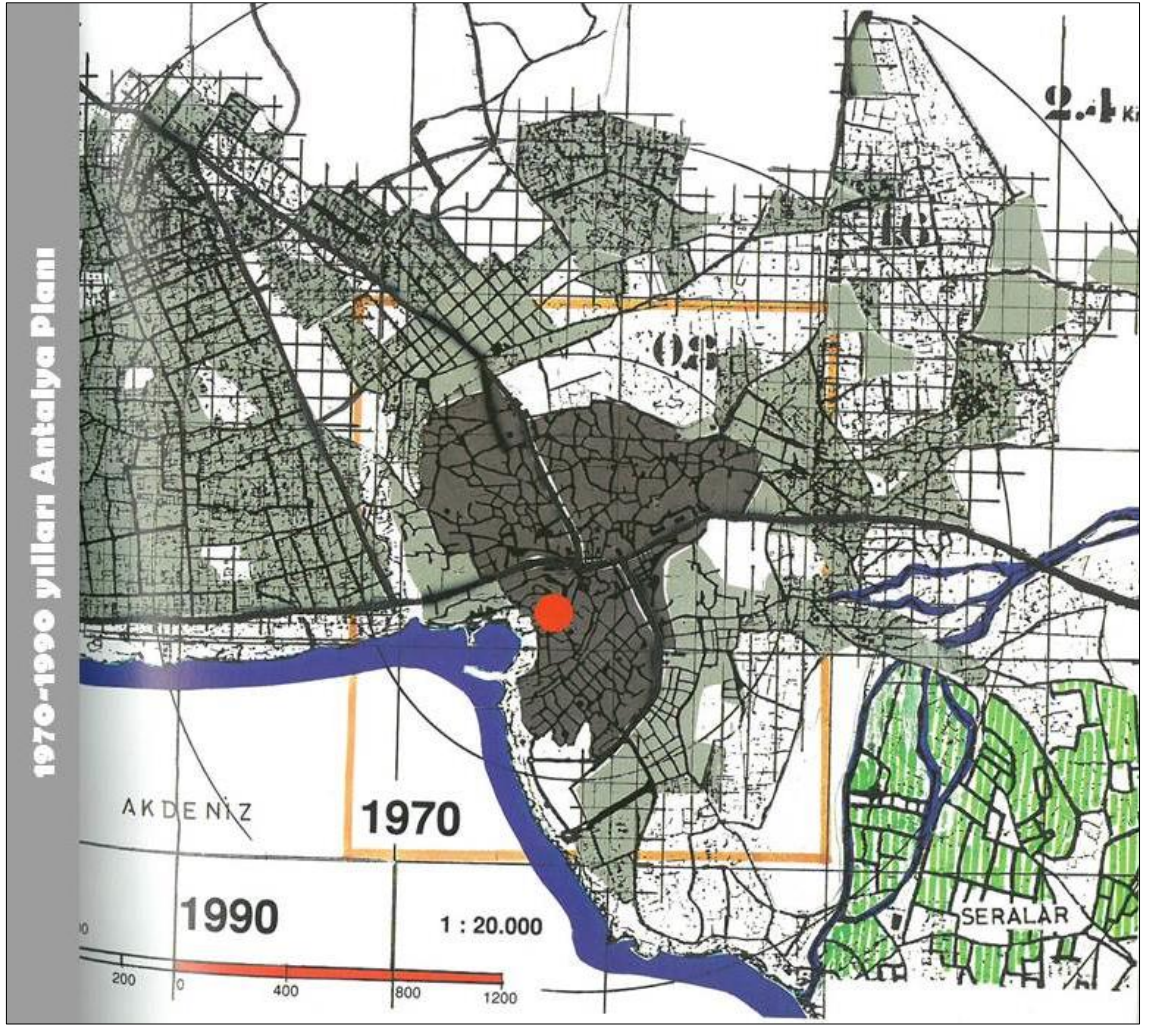
Şekil 4. 3 1980 yılı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Balbey, ABB arşivi.



Şekil 4. 4 1980 yılı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Balbey, ABB arşivi

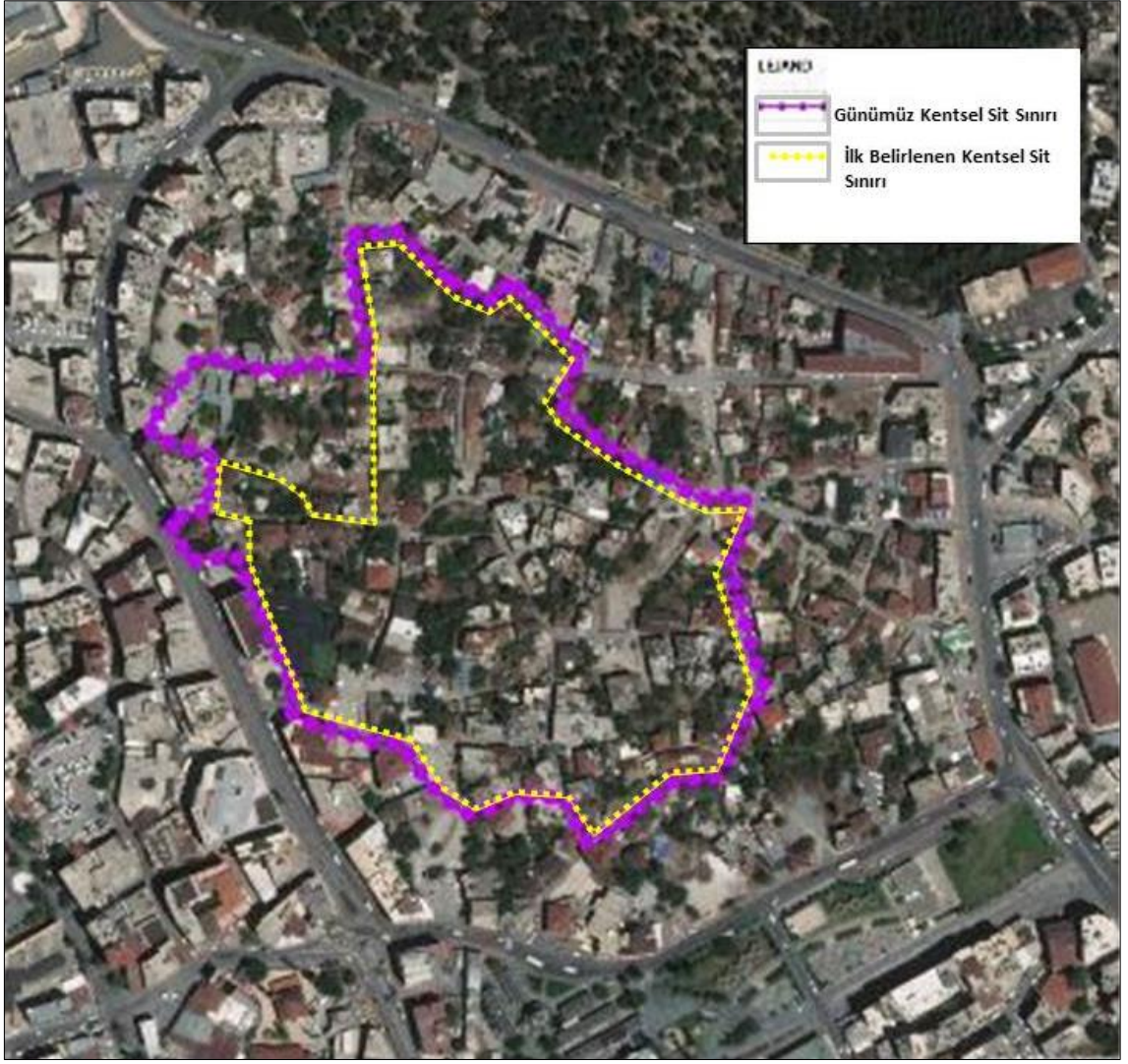
80'li yıllara doğru yaşanan petrol buhranı, arazi temini, finansman ve işletme problemleri nedeni ile yavaşlayan turizm yatırımlarını geliştirmek üzere 12.03.1982 tarihinde Resmi Gazete'de yayınlanan 2634 sayılı "Turizmi Teşvik Kanunu" 1983 yılında yürürlüğe girmiştir [99]. Turizm Teşvik Kanunu ile birlikte kentte turizmin gelişmesi, turizme hizmet eden hizmetler sektörünün gelişmesi, ticari faaliyetlerin artması gibi nedenlerle kente göç artmış 1990 yılına gelindiğinde Antalya Türkiye'nin en çok nüfus artış hızına sahip kenti olmuştur. Nüfus artışı, gecekondulaşmayı beraberinde getirmiş, arsa spekülasyonları ve gelişim üzerindeki talepler kentin büyümesinde baskı oluşturmuştur [97].

Aru [31] tarafından , Turizm Teşvik Kanununun çıkarılmasının da içerisinde bulunduğu 1970 ile 1990'lı yılları arasında Antalya kentinin nüfusunun yaklaşık 4 kat büyüdüğü belirtilmiştir. Aynı çalışmada [31] 1990 yılı Antalya kentinin plan dokusu hazırlanmış, buna göre 1970-1990 yılları arasında Antalya'ya 355 ha gelişme dokusu eklenmiştir.



Şekil 4. 5 1970-1990 yılları Antalya Planı yerleşim dokusu [31]

Sokak dokusu ve mahalle bütünlüğü olarak dönemin özgün yerleşme karakterine sahip olan Balbey Mahallesinde, Antalya Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 27.06.1990 tarih ve 851 sayılı kararı ile korunması gerekli sokaklar belirlenmiş, korunacak yollar ve korunması gerekli kültür varlıkları tescil edilmiş; yürürlükteki imar planlarının iptal edilerek bu alandaki Koruma Amaçlı İmar Planı'nın hazırlanmasına, bu planlar hazırlanıncaya kadar kurul görüşü olmadan uygulama yapılmamasına karar verilmiştir. 27.06.1990 tarih ve 851 sayılı kararın geçerliliğinin kabul edildiği 29.01.1992 tarih ve 1300 sayılı karar ile de "Kentsel Sit Alanı ve Etkileme Geçiş Alan" sınırları belirlenmiştir [100]. Belirlenen "Kentsel Sit Sınırı" Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 21.05.2012 tarihli 619 sayılı ve 06.05.2013 tarihli 1665 sayılı kararları ile genişletilmiştir [98].



Şekil 4. 6 Balbey Mahallesi Kentsel Sit Sınırı

1990 yılında Kentsel Sit Alanı olarak ilan edilen Balbey Mahallesiine ilişkin hazırlanan Koruma Amaçlı İmar Planı, Antalya Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nca 06.01.1994 tarih ve 2098 sayılı karar ile uygun bulunmuştur.

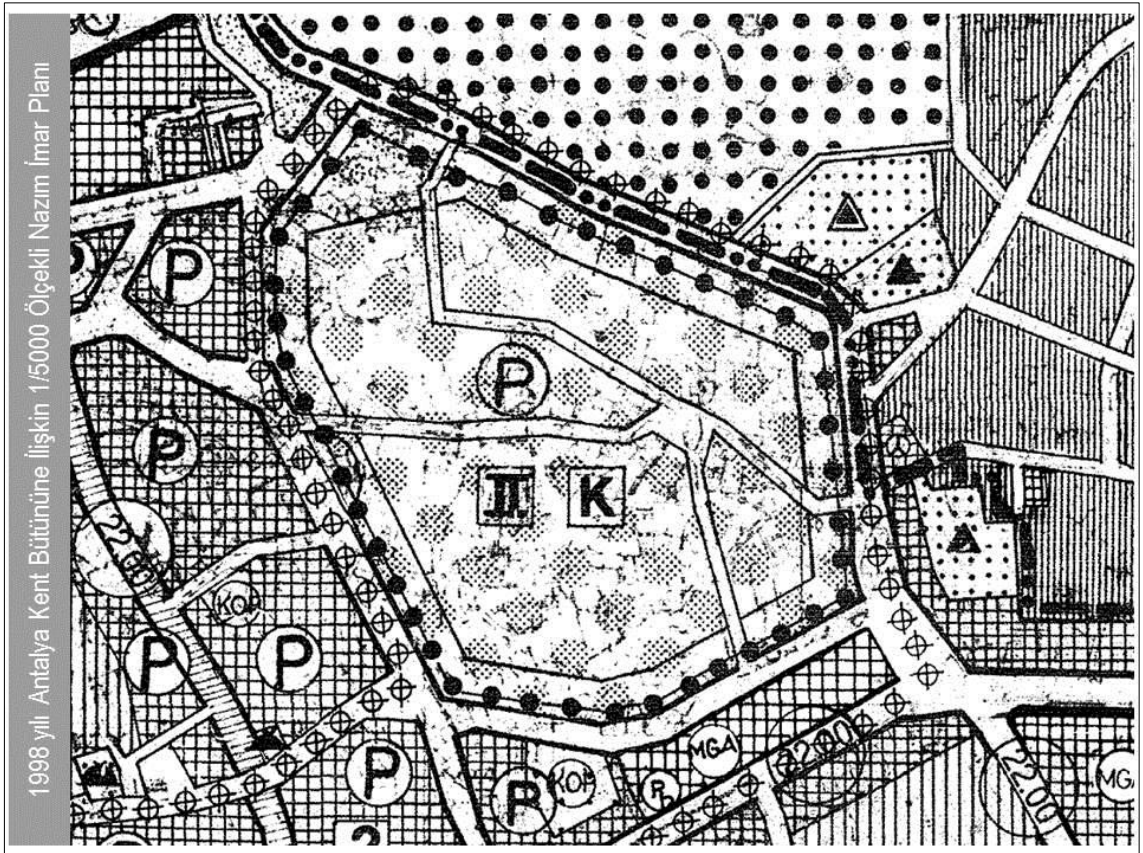


Şekil 4. 7 1994 yılı Balbey Mahallesi 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı, ABB arşivi

Baran İDİL tarafından hazırlanan bu planda, bölgenin geleneksel yerleşme karakterine göre planlanmaya ve Koruma-kullanma dengesi kurulmaya çalışıldığı, tescil kararlarının aynen korunduğu, tescile uygun kültür varlıkları önerisinin getirildiği 2013 yılı Balbey Bölgesi Koruma Amaçlı İmar Planı açıklama raporunda aktarılmaktadır. Ayrıca raporda plan, uygulama parcelasyon çalışmaları ile Koruma amaçlı plan kararlarının bütünleştirilemediği, uygulama sonrası oluşan yapı adaları Koruma Kurulunca onanan parcel kararları arasındaki çelişkiler nedeniyle net uygulama kararları verilemez ve plan uygulanamaz hale geldiği ifade edilmektedir [100].

1994 yılında Antalya, Büyükşehir statüsüne getirilmiştir. Bu kapsamda Antalya Büyükşehir Belediye Başkanlığınca yeni bir nazım imar planı yapımı gündeme gelmiştir. UTТА Ltd Şti. tarafından hazırlanan, 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni

Planı 21.11.1995 tarihinde, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı 08.11.1996 tarihinde Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile onaylanmıştır. Ancak planın askıya çıkışından itibaren tarım alanlarının yerleşime açılması, sosyal ve teknik altyapı alanlarındaki yetersizlikler nedeni ile Meslek odalarınca itiraz edilmiş ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının bir kısmı 1998, 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planının bir kısmı 2002 yılında Mahkemece iptal edilmiştir [30]. 1998 yılında yeniden hazırlanan Antalya Kent Bütününe yönelik 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisininin 30.07.1998 tarih ve 36 sayılı kararı ile onaylanmış, kullanım kararı değişmemiştir [100].

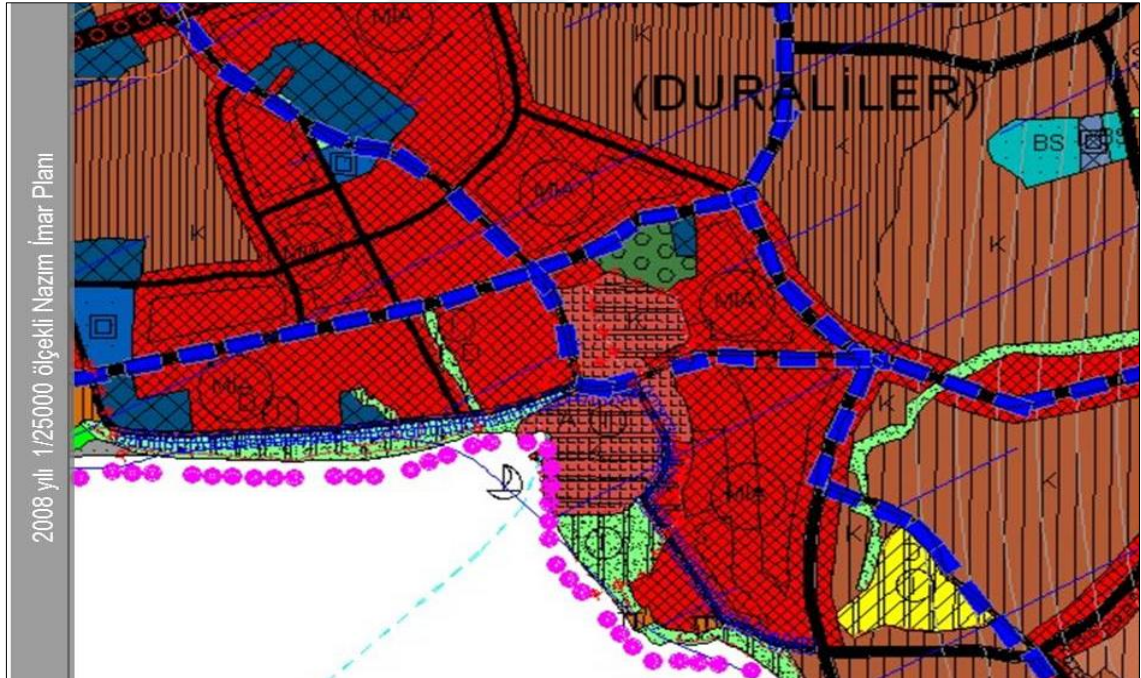


Şekil 4. 8 1998 yılı Antalya Kent Bütününe İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı - Balbey ve Çevresi, ABB arşivi

2000’li yıllara gelindiğinde kent merkezi, turizm ilanı ve beraberinde gelen göç faktörünün etkisi ile yetersiz kalmış, bütüncül bir planlama yapılmadan kullanımlara devam edilmesi koruma ve kullanma dengesi içerisinde çözümlenmesi zor problemlere neden olmuştur. Yerel yönetimler ve meslek odalarınca da takip edilen bu konu siyasi temsilcilerin seçim vaatleri arasında yer

almıştır. Seçimler sonrası kent merkezinin çözümlenebilmesi idari yapılanma nedeni ile mümkün olamamıştır. Bu kapsamda Antalya Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca belirlenen sınırlar tarihi kültürel değerlerin yoğun olduğu yerleşim alanlarını korumak, kullanmak, sektörel kalkınmayı ve planlı gelişimi sağlamak "turizm ve ticaret kenti" niteliğini geliştirmek amacıyla Kültür ve Turizm Koruma Ve Gelişim Bölgesi ilan edilmek üzere Kültür ve Turizm Bakanlığına teklif edilmiştir [100], [30]. Bu kapsamda kent merkezi 22.12.2004 tarihli ve 8321 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile 31.12.2004 tarih ve 25687 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak "Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi" olarak ilan edilmiştir. Yaklaşık 90 ha'lık kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgesinin, merkezini Kaleiçi ve yat limanı oluşturmakta Balbey Mahallesi bu bölgenin Kuzey- Doğusunda yer almaktadır [100].

"Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi" olarak ilan edilen kent merkezine ilişkin Büyükşehir Belediyesince hazırlanan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı 15.02.2008 tarihinde onaylanarak yürürlüğe girmiş olup kent merkezi "Merkez Koruma ve Dönüşüm Alanı" olarak belirlenmiştir.

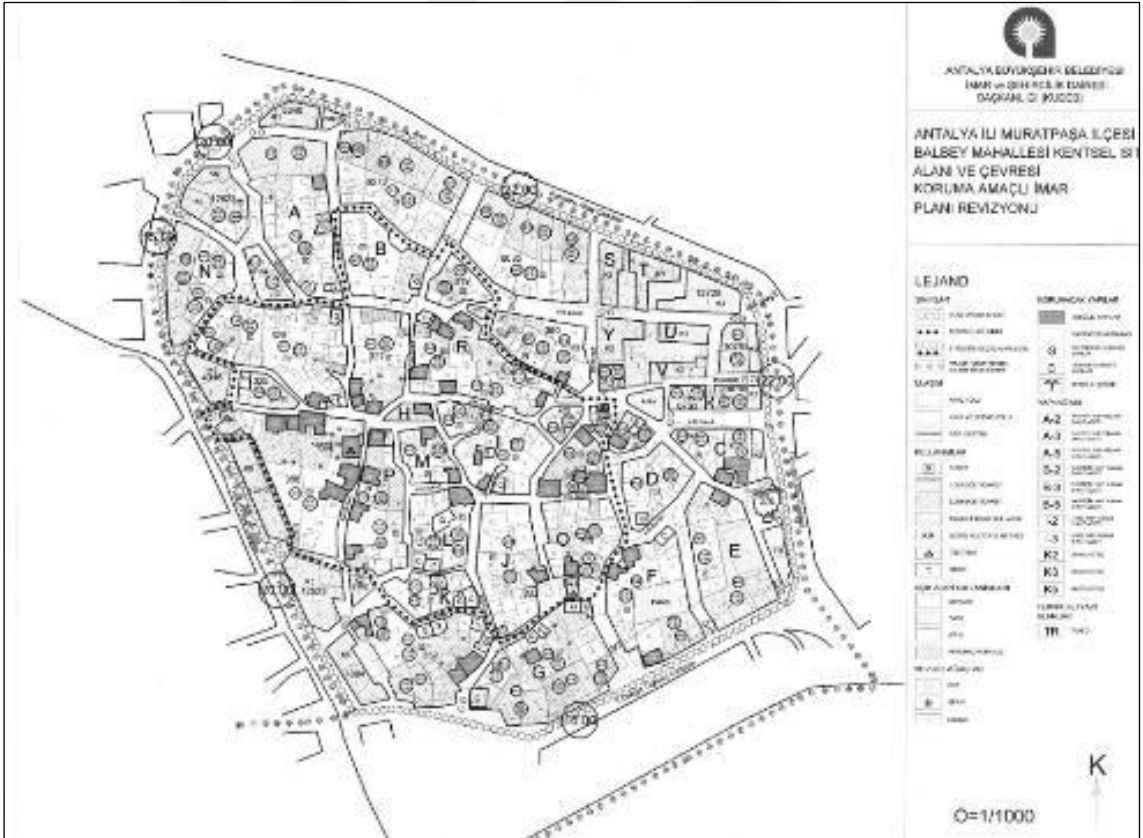


Şekil 4. 9 2008 yılı 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı – Balbey ve Çevresi, ABB arşivi

1/25000 ölçekli Nazım İmar Planının onaylanmasının ardından Büyükşehir Belediyesince hazırlanan 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Revizyonu, Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 15.08.2013 tarih 1927 sayılı kararıyla uygun bulunmuş, 19.12.2013 tarihinde Kültür ve Turizm Bakanlığınca onaylanmıştır. 2013 yılında onaylanan Balbey Mahallesi Koruma Amaçlı İmar Planı açıklama raporunda, söz konusu planda kent kimliğini güçlendirmek, uzmanlaşmış bir kent dokusu ve nitelikli çalışma alanları oluşturmanın hedeflendiği, bu hedefe ulaşabilmek için; kent merkezinde yer alan çalışma alanlarının desantralizasyonunun sağlanmasının öngörüldüğü, merkez bölgesinde yığılmış olan çalışma alanlarının uzmanlık alanlarına göre alt merkezlerde toplanması plan stratejisi olarak benimsendiği belirtilmiştir. Ayrıca aynı raporda merkez kullanımları ile turizme yönelik ticaret, sosyal ve kültürel kullanımları geliştirmeye yönelik koruma işlevlendirme ve canlandırma amaçlı dönüşüm projeleri kapsamında koruma amaçlı imar planı, kentsel tasarım projeleri yapılabileceği kararı getirilen bu planlarda çalışma alanlarının desantralizasyonunun tamamlanmasından sonra merkezde boşalan alanların tanımlanarak dönüşüm projelerinin hazırlanması ve kent merkezine hak ettiği itibarı kazandıracak bu projelerin hayata geçirilmesi hedeflendiği ifade edilmektedir. 2013 yılında onaylanan, bir kısmı halen yürürlükte olan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı incelendiğinde bölgenin Koruma Ağırlıklı Projeler kapsamında değerlendirilmesi ön görüldüğü, kent merkezinin bir bölümünü oluşturan alanda “pansiyon” ölçeğinde “turizm kullanışları”nın da yer alabileceği kararı getirildiği anlaşılmaktadır. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında ise alanda önceki uygulamalarda yaşanan sorunlar nedeni ile parsel bazında plan kararları üretildiği belirtilmektedir [100].



Şekil 4. 10 2013 yılında onayanan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Revizyonu, ABB arşivi



Şekil 4. 11 2013 yılında onaylanan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Revizyonu, ABB arşivi

Balbey Mahallesi bulunduğu konum ve bulundurduğu tarihi ve kültürel miras değerleri ile stratejik bir öneme sahiptir. Bir Turizm Kenti olan Antalya için uygulanamayan plan ve projeler ile çözüme kavuşturulamamış sorunlar nedeni ile yıpranmış ve köhnemiş bu kent dokusunun koruma kullanma dengesi içerisinde değerlendirilmesi son derece önem arz etmektedir.

2013 yılında onaylanan Koruma Amaçlı İmar Planına esas imar uygulaması, planlama alanında çeşitli tarihlerde yapılmış farklı zayıat oranları ile düzenlenen 18. Madde uygulamaları nedeni ile hazırlanamaz hale gelmiştir. Bu kapsamda uygulama yapılamayan plan üzerinde projelendirme yapmak oldukça güç hale gelmiş ve merkezi idarelerce yeni yöntem arayışlarının zemini oluşmuştur.

4.4 Balbey'in Yenileme Alanı İlanı

Balbey Mahallesinde 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun kapsamında 16 ha'lık alan 23.03.2015 tarihli ve 2015/7456 sayılı Bakanlar Kurulu kararına istinaden 24.04.2015 tarihli ve 29336 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak "Yenileme Alanı" ilan edilmiştir. 2018 yılında onaylanan Balbey Mahallesi 1. Etap 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planları Açıklama Raporunda belirtilen "Yenileme Alanı" ilanının gerekçeleri ise aşağıdaki maddeler ile özetlenebilir:

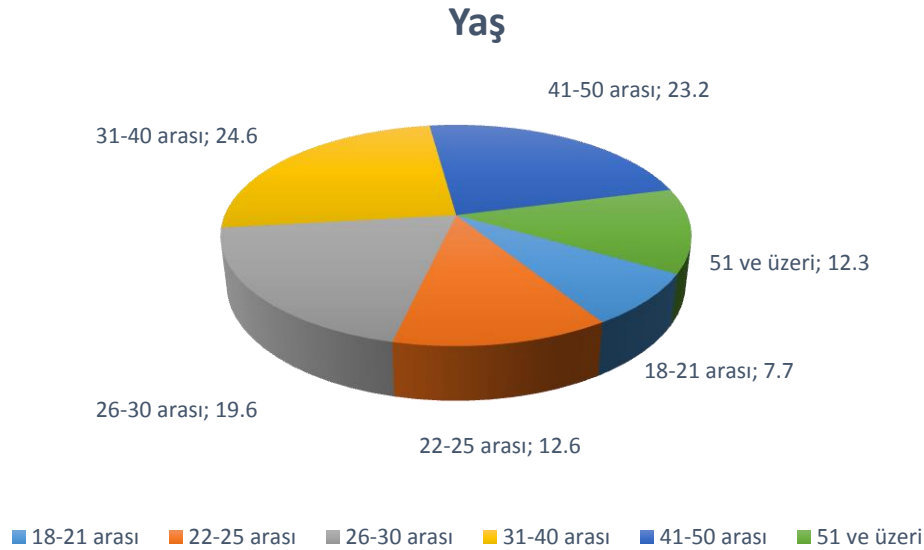
- Alanın yıpranmış ve kentsel sit özelliğini kaybetme tehlikesi ile karşı karşıya olması
- Koruma Amaçlı İmar Planının alan içerisinde problemlerin çözümü için yeterli bir metot olamaması (korunması gerekli taşınmazların restorasyon, restitüsyon projeleri tanımlanmasına karşın yapım sürecini vatandaşa bırakılması, vatandaş açısından maddi yük getirdiği gerekçesi ile uygulanabilirliğin kısıtlanması)
- 5366 sayılı yasa kapsamında "Proje yönetimi, alan yönetimi, kamulaştırma işlemleri, mülkiyet çözümü, yatırımcının tanımlanması,

uygulama projelerinin hazırlanması ve örgütlenmenin kurgulanması gibi süreçlerin” tanımlandığı bir yönetim modelini içeriyor olması.

2015 yılında Yenileme Alanı ilan edilen Balbey Mahallesi'nin sosyal, ekonomik ve mekânsal dinamiklerinin irdelenmesi alanın neden yenileme alanı ilan edildiğini daha iyi anlamamız adına faydalı olacaktır. Bu kapsamda Proje Alanının sosyal yapısı, ekonomik yapısı ve alana ilişkin mekânsal veriler sonraki bölümde aktarılmaktadır.

4.5 Balbey Mahallesi'nin Sosyal Yapısı

Balbey Mahallesi'nin 2018 yılı nüfusu 1029 kişidir. 2014 yılında Antalya Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılan alan araştırması¹ sonuçlarına göre araştırmaya katılanların %7,7'sinin 18-21 yaş, %12,6'sının 22-35 yaş, %19,6'sının 26-30 yaş, %24,6'sının 31-40 yaş, %23,2'sinin 41-50 yaş ve %12,3'ünün 51 ve üzeri yaş dilimleri aralığında olduğu görülmektedir [95].



Şekil 4. 12 Balbey Mahallesi'nde araştırmaya katılanların yaş dağılımı [95]

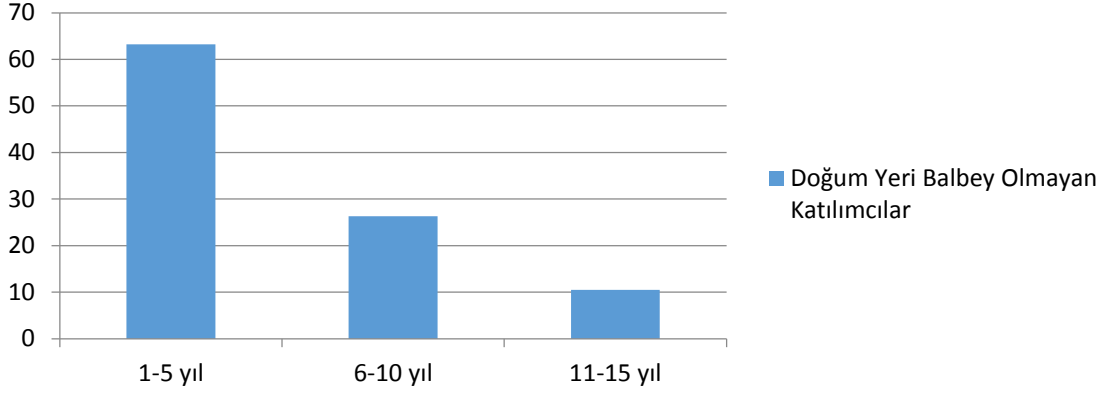
¹ Anket Balbey Mahallesi ve çevresinde (Yüksekalan, Elmalı, Tahıl pazarı, Kışla, Haşimişcan ve Balbey Mahalleleri), bu bölgede ikamet etmekte olan 3000 kişi ve bu bölgede ikamet etmemekle birlikte çeşitli nedenlerle alanın kullanıcısı olan 1000 kişi ile gerçekleştirilmiştir. Bu anketlerden 185 adeti Balbey Mahallesi'nde yaşayan rastgele seçilmiş hanelerde yüzyüze görüşme tekniği ile 62 adeti ise Balbey Mahallesi'nde yaşamayıp Balbey'i kullanan kişilerle yüzyüze görüşme tekniği ile gerçekleştirilmiştir. Ayrıca Balbey'in çevresinde yaşayan 2815 kişi ile yine yüzyüze görüşme tekniği ile anket yapılmıştır.

Aynı araştırmada katılımcıların %20,8'i doğum yerinin Balbey Mahallesi olduğu, tespit edilmiştir. Başka yerde doğup daha sonra Balbey'de ikamet etmeyi ya da işyeri olarak hizmet vermeyi tercih edenlerin oranı %78,3'tür. Başka yerde doğup şuan ikamet eden ya da işyeri hizmeti verenlerin bölgeyi tercih etme sebepleri olarak merkeze yakınlık, kira ücretlerinin düşük olması gösterilmektedir. Katılımcıların yaş gruplarına göre doğum yerleri dağılımına bakıldığında 18- 21 yaş grubunda olan katılımcıların yarısının, 31-40 ve 41-50 yaş grubunda olan katılımcıların da %33,3'ünün doğum yerlerinin Balbey Mahallesi olduğu aktarılmaktadır.

Tablo 4. 1 Doğum yerlerinin Balbey olup olmadığı [93]

Doğum yerlerinin bu mahalle olup olmadığı	Yaş						Total
	18-21 arası	22-25 arası	26-30 arası	31-40 arası	41-50 arası	51 ve üzeri	
Evet	50,0%		14,3%	33,3%	33,3%		21,7%
Hayır	50,0%	100,0%	85,7%	66,7%	66,7%	100,0%	78,3%
Toplam	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

2018 yılı KAUİP Açıklama Raporunda doğum yeri Balbey Mahallesi olmayan katılımcıların %63,2'inin bölgede ikamet etme süresinin 1 ile 5 yıl arasında, %26,3'ünün 6-10 yıl arasında, %10,5'inin 11-15 yıl arasında olduğu aktarılmaktadır. Bu veriler ışığında doğum yeri Balbey olmayanların büyük bir kısmı araştırma tarihi itibari ile son 5 yıl içerisinde bölgeye geldikleri görülmektedir.



Şekil 4. 13 Doğum yeri Balbey olmayanların mahallede bulunma süreleri, [95] verileri doğrultusunda hazırlanmıştır

2013 yılına ait KAUİP açıklama raporunda Balbey Mahallesi ve çevresine ilişkin yapılan araştırma sonuçlarında araştırmaya katılanların %51,4'ünün her gün, % 30,7'sinin haftada en az bir kez Balbey'i kullandığı aktarılmıştır. Kullanma amacına bakıldığında; %32,3'ünün evine ya da işyerine giderken mahalleyi geçiş alanı olarak kullandığı %24,3'ünün ise işyerlerinin mahallede olmasını sebebi ile Mahalleyi Kullandığı, %28,6'sının akrabalarının ya da arkadaşlarının orada yaşamaları sebebiyle bölgeyi kullandıkları tespit edilmiştir. Bu kapsamda Balbey'in daha çok bir geçiş alanı olarak kullanıldığı görülmektedir.

Tablo 4. 2 Balbey Mahallesi'nin en önemli sorunu sorusuna verilen cevaplar, [95]

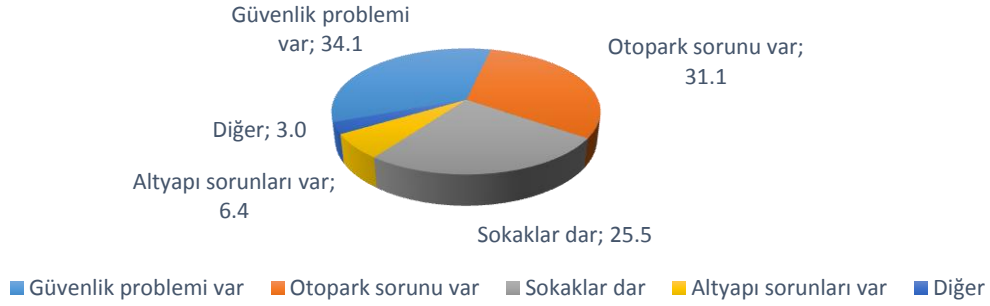
Balbey Mahallesinin en önemli sorunu	Balbey Mahallesi	Balbey Mahallesi Çevresi	Balbey Mahallesi Sokak
Yol, asfalt, kaldırım	6,6	8,4	7,4
Trafik	11,0	28,5	32,2
Elektrik-aydınlatma	6,9	2,8	2,5
Otopark	21,6	19,9	9,1
Ulaşım	1,5	-	-
Çöp-temizlik-çevre kirliliği	16,7	6,6	7,4
Park-bahçe-çevre düzenlemesi	5,1	4,2	7,4

Ses ve gürültü kirliliği	1,7	-	-
Güvenlik	10,8	15,5	19,0
Sorun yok	6,9	6,0	5,8
Altyapı	4,2	2,0	5,0
Pahalılık	2,5	5,0	-
Turizm	1,7	-	-
Çarpık kentleşme	-	2,2	-
Belediye, yönetim	-	2,6	-
Diğer	2,9	1,4	4,1
Toplam	100,0	100,0	100,0

Sosyal yapı araştırmalarını incelemenin bir diğer ayağı ise mahalle kullanıcılarının gözünden yaşadıkları, çalıştıkları çevrenin sorun tespitini yapabilmektir. Bu kapsamda Antalya Büyükşehir Belediyesinin Balbey Kentsel Yenileme Alanı özelinde 2018 tarihli Koruma Amaçlı İmar Planı için yaptıkları alan çalışmasında 3 ayrı grup özelinde çalışılmıştır. Bu gruplar ise Balbey Mahallesi'nde Yaşayanlar, Çevre Mahallelerde yaşayanlar ve herhangi bir sebeple orada bulunanlardır. Balbey Mahallesi'nde yaşayan katılımcılar bölgenin en önemli sorunu olarak %21,6 ile otopark, %16,7 ile çevre kirliliği, %11 ile trafik, %10,8 ile güvenlik problemleri cevabını vermişlerdir. Çevre mahallelerde bulunan katılımcılar ise %28,5 ile trafik, %19,9 ile otopark, %15,5 ile güvenlik problemlerinin mahallenin en önemli sorunu olarak tanımlamışlardır. Balbey Mahallesi'nde herhangi bir sebeple bulunan katılımcılara göre ise; en önemli sorun olarak %32,2 ile trafik ve %19 ile güvenlik olarak tanımlanmıştır. Bu verilere göre yorumlamak gerekirse otopark ve trafiğin her 3 araştırma grubu için önemli bir sorun olmasına karşın Balbey çevresinde yaşayanlar ve herhangi bir sebeple bulunan grubun güvenlik problemi cevabını daha sık tekrarlaması dikkat çekici bulunmaktadır. Buna göre çevrede yaşayanlar mahallede yaşayanlara göre Balbey'i daha az güvenli bulmaktadırlar (Tablo 4.2).

Aynı araştırmanın sonucuna göre Balbey'de yaşayan katılımcılara mahallede yaşamının en olumlu ve en olumsuz yönleri sorulmuş olup en olumlu yönünün

%93,2 oranla merkeze yakınlık olduğu tespit edilmiştir. En önemli 3 sorun arasında güvenlik problemi katılımcılar arasında en sık tekrarlanan 4. Sorun olurken aynı katılımcılar %34,1 oranla en olumsuz yanının güvenlik olduğunu belirtmişlerdir. Bu sıralamayı %31,1 oranla otopark ve %25,5 oranla sokakların darlığı takip etmektedir (Şekil 4.14).



Şekil 4. 14 Balbey Mahallesi'ne yaşamın en olumsuz yönü, [95]

Söz konusu araştırmada Balbey'de yaşayan katılımcıların %90,1'i bölgede bulunmaktan memnun olmakla birlikte katılımcıların %72,5'inin taşınma eğiliminde olmadıkları tespit edilmiştir. Taşınma eğiliminde olmamalarının gerekçesinin ise merkeze yakınlık olduğu 2018 KAUIP açıklama raporunda aktarılmaktadır (Tablo 4.3).

Tablo 4. 3 Balbey'de yaşayanların mülkiyet yapısına göre memnuniyet araştırması, [95]

Bu Mahallede Bulunmaktan Memnun Olup Olmadıkları	Mülkiyet durumu			Toplam
	Mülk sahibi (tek tapulu)	Mülk sahibi (hisseli)	Kiracı	
Evet	93,1%	86,7%	89,3%	90,1%
Hayır	6,9%	13,3%	10,7%	9,9%
Toplam	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Mahallede yaşayanların mülkiyet durumlarına göre bölge memnuniyetinin değerlendirilmesi, projede sorun tespit edilmesi yönünden son derece faydalı bulunmaktadır. Hisseli mülkiyet yapısı projenin geliştirilmesinde oldukça sıkıntılı olabilmektedir. Hissedarlar için de uzlaşarak kendi mülkiyet sınırları içerisinde uygulama yapmak, projelendirmek zor olmaktadır. Bu kapsamda hisseli mülk sahibi ve kiracıların da bölgede yaşıyor olmaktan memnun olmaları önemli bir bulgu olarak değerlendirilebilir. Tek tapuya sahip kullanıcıların %93,1'i mahalleden memnunken, hisseli tapuya sahip kullanıcıların %86,7'si kiracıların %89,3'ü mahallede yaşamaktan memnunnardır. Hisseli mülk sahibi ya da kiracı olarak alanda yaşayanlar mahallede kalmak istiyor ise mülk sahibi ve kiracıların alan içerisinde korunmaları yönünde proje geliştirmenin önemli olduğu vurgulanmalıdır.

Yaş gruplarına göre memnuniyet araştırmasında ise tüm yaş gruplarından katılımcının bölgede yaşamaktan memnun olduğu memnuniyet oranının genç ve orta yaş grubundaki insanlarda daha yüksek olduğu tespit edilmiştir. Bu da çalışma hayatına katılan nüfusun işyerlerine yakın olmaktan memnun olduğu sonucunu bizlere göstermektedir [95].

Tablo 4. 4 Balbey'de yaşayanların yaş gruplarına göre memnuniyet araştırması, [95]

Bu mahallede bulunmaktan memnun olup olmadıkları	Yaş						Toplam
	18-21 arası	22-25 arası	26-30 arası	31-40 arası	41-50 arası	51 ve üzeri	
Evet	100%	86,5%	92,5%	91,9%	90,2%	84,0%	90,6%
Hayır		13,5%	7,5%	8,1%	9,8%	16,0%	9,4%
Toplam	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Değerlendirmek gerekirse Balbey Mahallesi kent merkezine yakın konumu ve taşıdığı kültürel değerler ile yaşayanların orada bulunmaktan memnun oldukları, trafik, fizik mekan koşullarındaki olumsuzluklar ve güvenlik gibi temel problemlerine karşın alandan ayrılmayı düşünmedikleri sonucuna

ulaşmaktadır. Orta yaş nüfusun fazla olduğu mahallede çalışma yerlerine yakınlık konusunun önemli bir etken olduğu düşünülmektedir. Konut alanları dışında barındırdığı işyerlerinin de merkezi konumu nedeni ile burada yer aldığı bilinmektedir. Ancak çevrede yaşayanlar için güvenlik problemi, otopark ve trafik problemleri en önemli sorun olarak tanımlanırken genel olarak bir yerden bir yere gitmek için geçiş güzergahı olarak kullandıkları tespit edilmiştir. Sonuç olarak merkezi konumu nedeni ile kullanıcılar açısından stratejik değere sahip mahallenin en önemli sorunları arasında güvenlik ve fizik mekan koşullarının gösteriliyor oluşu bölgede kapsamlı bir çalışmanın yapılması gerekliliğini vurgulamaktadır.

4.6 Balbey Mahallesi'nin Ekonomik Yapısı

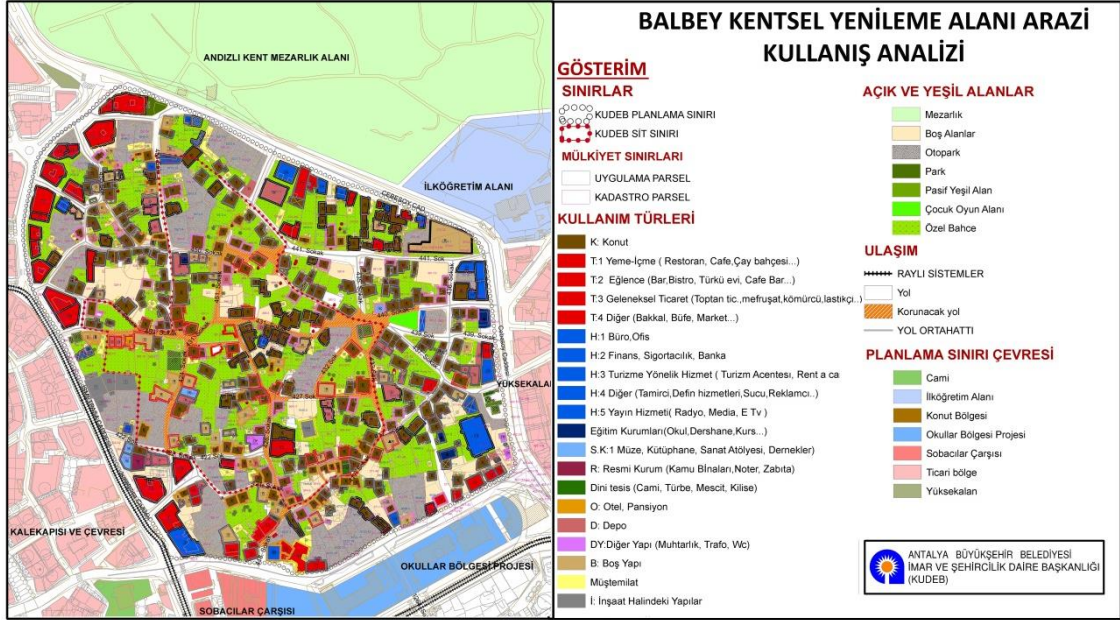
Antalya konumu, iklimi ve barındırdığı doğal ve kültürel miras alanları ile ülkemizin başlıca turizm kentlerindedir. Turizmin başlıca sektör olduğu ticaret ve tarım sektörlerinin de yoğun olarak faaliyet gösterdiği bir ekonomik altyapıya sahiptir. Antalya'daki ticaret sektörü, toplam gelirlerin %34'ünü oluşturmakta ve Antalya'da ihracatın %67'si ve ithalatın %60'ı Avrupa Birliği üye ülkeleri ile gerçekleşmektedir [95].

Balbey Mahallesi ise Antalya'nın merkezinde bulunduğu konum ve tarihi, kültürel miras alanı ile Antalya için stratejik bir yapıya sahiptir. Köhneme ve çöküntü bölgesi olma riski altındaki bölgede kentsel sit alanı içerisinde konut kullanımları yer alıyorsa da etkileme geçiş bölgesinde yoğun olarak ticari faaliyetlerin yürütüldüğü görülmektedir. Yapılan iş kolları arasında bankacılık, eğitim hizmetleri, mefruşat, mobilya satışı, mezarlık alanına hizmet veren ticari kullanımlar yer almaktadır.

4.7 Balbey Mahallesi'ne İlişkin Mekânsal Veriler

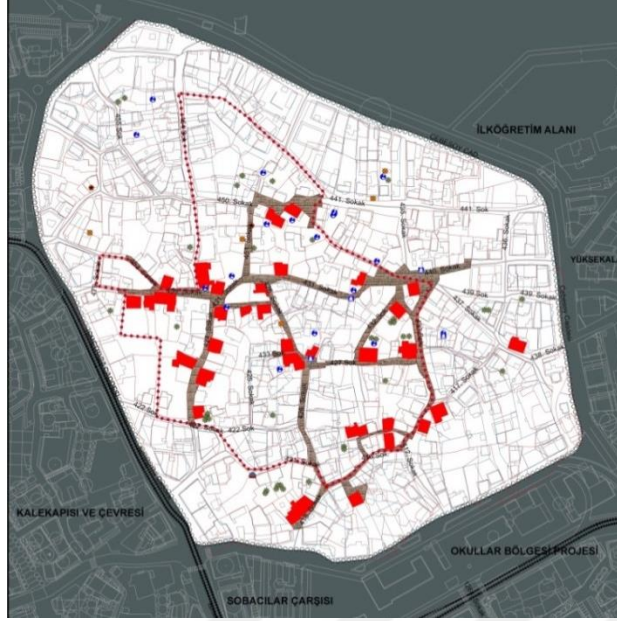
Proje alanı 21.6 hektarlık bir alanı kapsamaktadır. Arazi kullanışı incelendiğinde Sit Alanı içerisinde kalan bölümün genel olarak konut fonksiyonunda olduğu görülmektedir. Etkileme geçiş alanının zemin kat genel kullanımı da ticaret olup üst katlarda ise büro ofis ve konut kullanımının da olduğu tespit edilmiştir. İsmet

Paşa ve Fahrettin Altay caddeleri boyunca büro, bankacılık, eğitim hizmetleri, mefruşat, mobilya satışının yapıldığı mağazaların yer almaktadır. Alanın kuzeyinde ise Mezarlık alanına komşu olması sebebi ile mezarlık alanına hizmet veren ticari kullanımlar yer almaktadır [100].



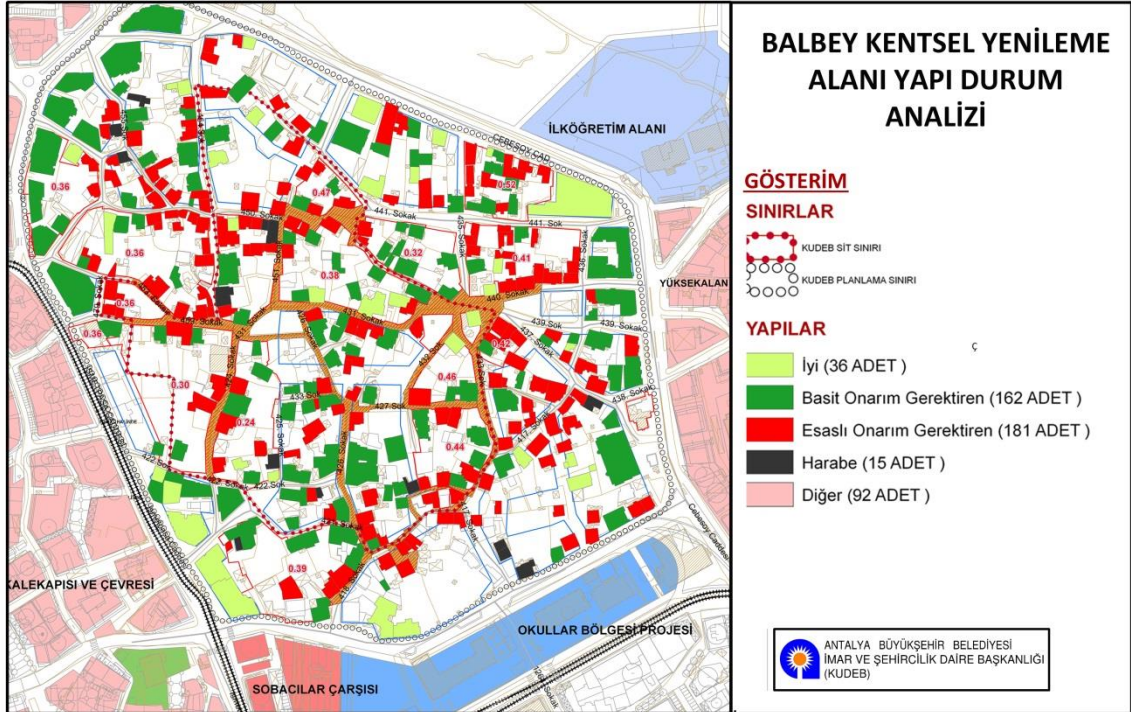
Şekil 4. 15 Balbey Mahallesi arazi kullanım analizi, ABB arşivi

Proje alanında toplam 43 adet tescilli kültür varlığı bulunmaktadır. Bu varlıkların 3'ü çeşme olup 40 adet yapının da 3 tanesi yıkıldığı için alanda yer almamaktadır. Tescilli kültür varlığı niteliğindeki bu yapılar, İki katlı, tek veya çift cumbalı, cumbaaltı silmeli ya da ahşap kaplamalı, dış cephelelerdeki saçak tavanları dahil hemen hemen bütün tavanlar ahşap süslemelere sahip, özellikle çitalarla yapılan ahşap süslemeli çoğu özel bahçeli yapılardır [100].



Şekil 4. 16 Balbey Mahallesi tescilli yapılar, ABB arşivi

Proje alanındaki yapı durum analizine bakıldığında 15 adet harabe, 181 adet esaslı onarım gerektiren yapı, 162 adet basit onarım gerektiren yapı, 36 adet iyi durumda yapının bulunduğu görülmektedir.



Şekil 4. 17 Balbey Kentsel Yenileme Alanı yapı durum analizi, ABB arşivi

Tescilli Yapıların genel durumuna bakıldığında ise geneli itibari ile esaslı onarım gerektiği görülmektedir. Mekanın algılanabilmesi adına proje alanındaki tescilli yapılara ait Büyükşehir Belediye Arşivinde bulunan fotoğraflar şu şekildedir.

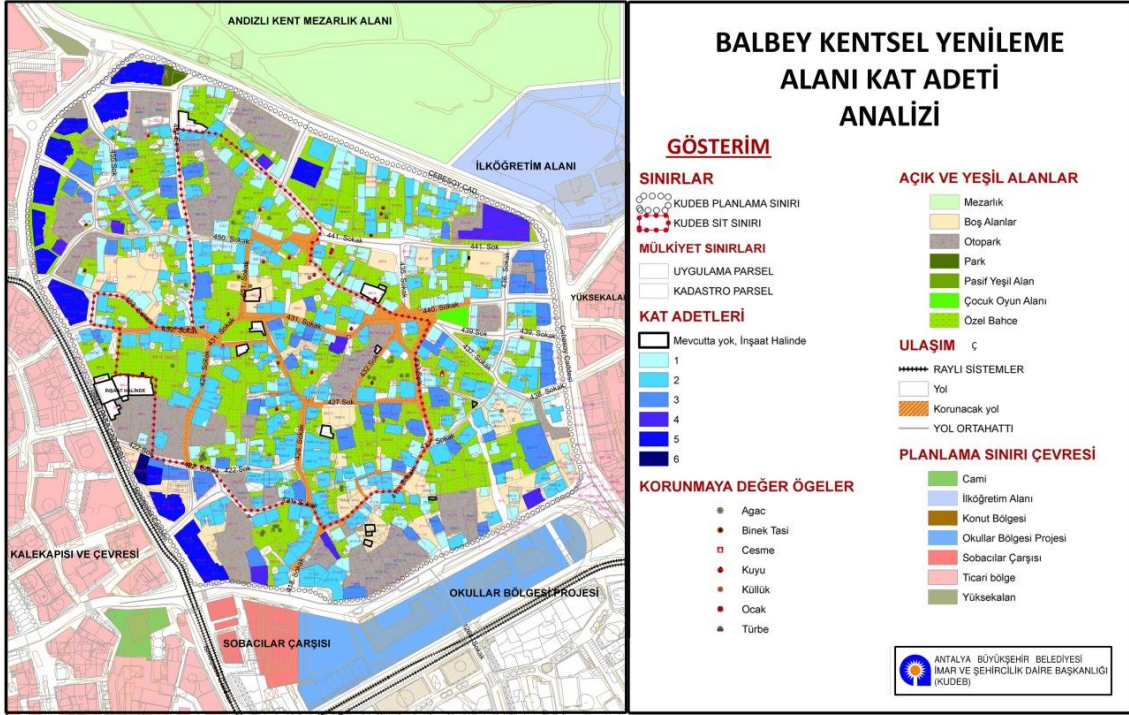


Şekil 4. 18 Balbey Mahallesi'nden görseller, ABB arşivi



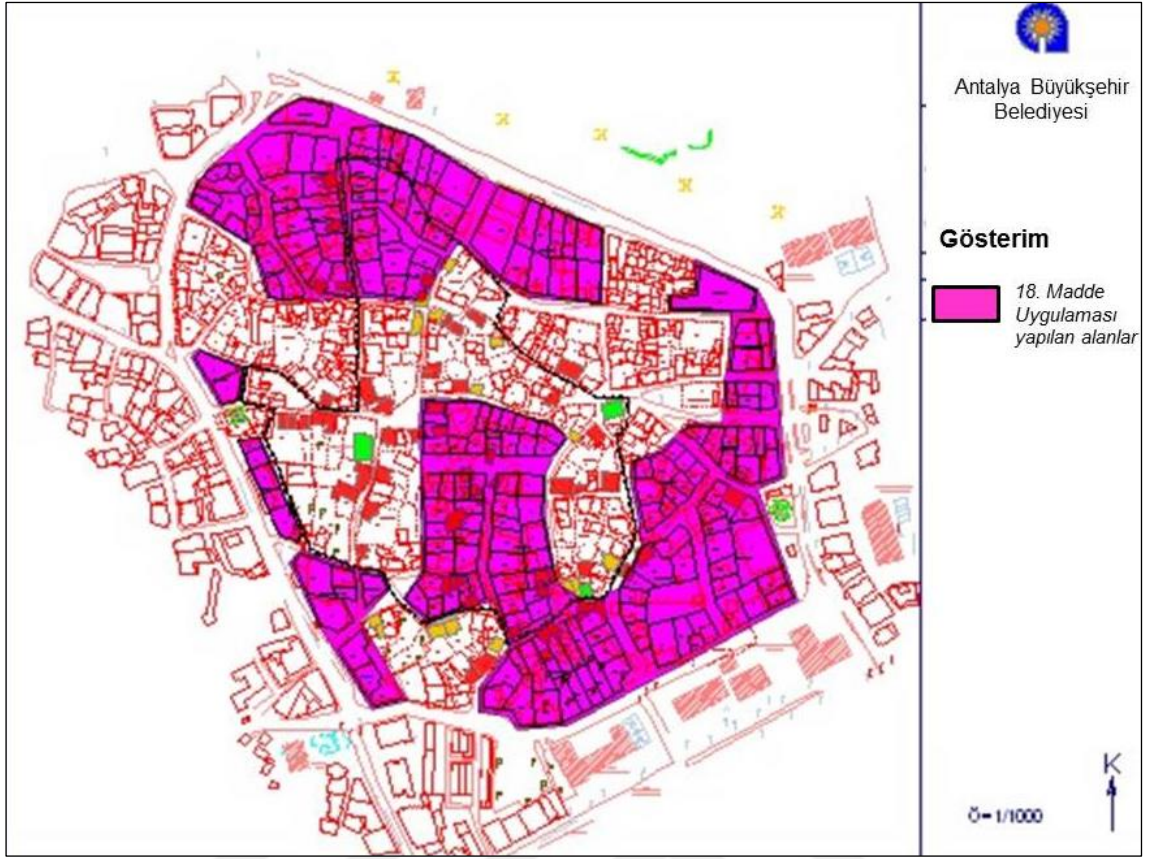
Şekil 4. 19 Balbey Mahallesi'nden görseller, ABB arşivi

Proje alanının kat adeti analizi incelendiğinde Kentsel Sit Alanı içerisinde genellikle 2 katlı yapıların bulunduğu, etkileme geçiş alanında ise 5-6 katlı yapıların yer aldığı görülmektedir (Şekil 4.18, 4.19). Alanın kuzey ve doğu tarafında kalan etkileme geçiş alanındaki bu yüksek katlı bloklar Kentsel sit alanının algılanmasını engellemektedir.



Şekil 4. 20 Balbey Kentsel Yenileme Alanı kat adeti analizi, ABB arşivi

Alanın mülkiyet dokusu incelendiğinde toplam 21.6 ha lık planlama alanında mülkiyetin geneli özel mülkiyet olup alanın yalnız %5.3'ü kamu mülkiyetidir. Ayrıca alanda 1980 ve 1990 yılları arasında 23 adada uygulama yapılmış olup bu çalışmalar sonrası imar plan ve uygulamadaki uyumsuzluk bölgedeki mekânsal gelişmeyi olumsuz yönde etkilemiş hatta durdurmuştur. Uygulamaya ilişkin mülga Harita ve İstimlak Şube Müdürlüğünün Teknik raporunda çeşitli tarihlerde yapılan uygulamalar neticesinde komşu adaların farklı zayıat oranları ile uygulamaya alındığı belirtilmektedir. Bu uygulamalar sonucunda sit alanı ve etkileme geçiş alanı içerisinde bütüncül bir planlama ve projelendirme yapılmasının zorlaştığı anlaşılmaktadır (Şekil 4.20).



Şekil 4. 21 18. Madde Uygulaması görmüş alanlar, ABB arşivi

4.8 Balbey Yenileme Projesinin Güncel Durumu

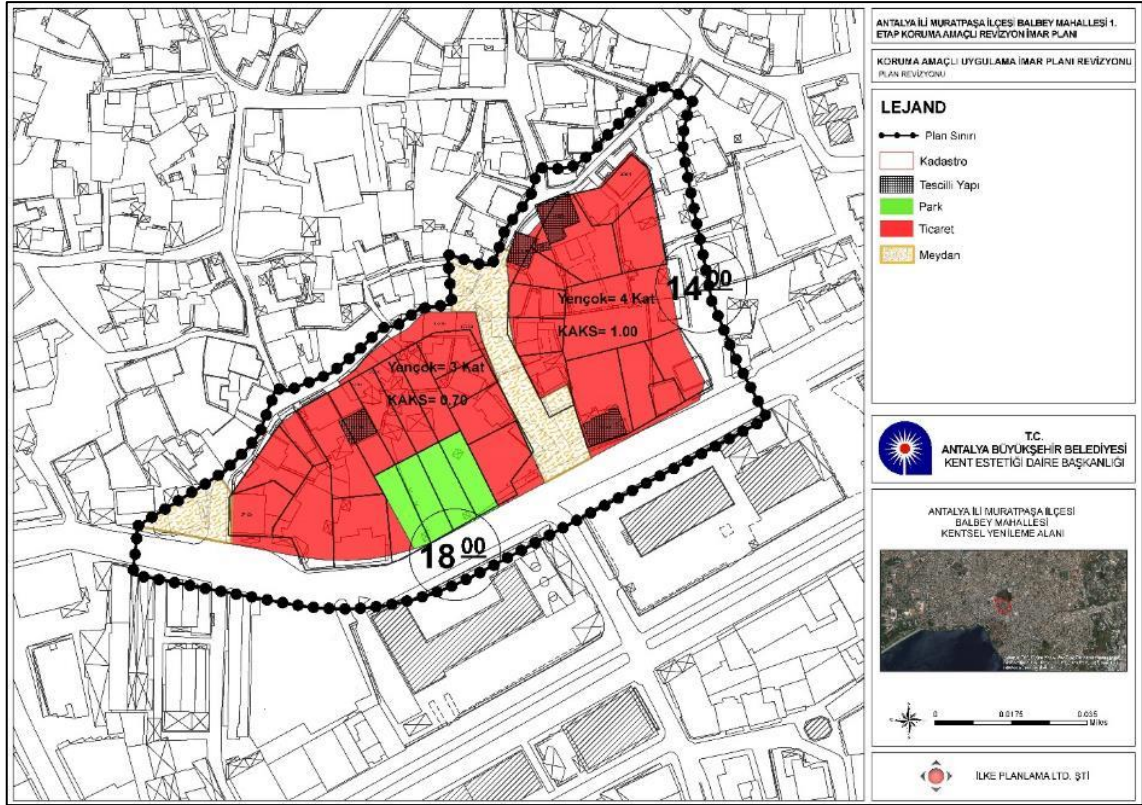
2015 yılına gelindiğinde Balbey Mahallesi 5366 sayılı Kanun Kapsamında “Yenileme Alanı” ilan edilmiştir. Alanın Yenileme Alanı ilan edilmesinin ardından proje çalışmaları başlamıştır. Bu kapsamda Proje alanının güneyinde bulunan, uzlaşma oranının en yüksek olduğu bölge olan 1.Etap Yenileme Alanı Projesi Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından 30.04.2018 tarih ve 7668 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur. Söz konusu kararda ayrıca 2013 yılında onaylanan Koruma Amaçlı İmar Planlarının kabul edilen avan projeye göre revizyonunun hazırlanarak Kurul’a iletilmesine karar verilmiştir. Söz konusu kararın ardından Antalya Kent Merkezi Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi sınırları içerisinde kalan Balbey Mahallesi Kentsel Yenileme Alanına İlişkin 1/5000 ölçekli 1. Etap Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Revizyonu ve 1/1000 ölçekli 1. Etap Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Revizyonu Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu’nun 20.09.2018

tarihli 8222 sayılı kararı ve Kültür ve Turizm Bakanlığınca 27.08.2018 tarihli 2018-6/1 sayılı kararları doğrultusunda onaylanmıştır. Ayrıca Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 20.09.2018 tarihli 8223 sayılı kararı ile onaylanan plana uygun olarak detaylı, uygulamaya yön verecek avan projenin hazırlanarak Kurul'a iletilmesi istenilmiştir.

1.Etap proje alanına ilişkin onaylanan 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı Revizyonu incelendiğinde Alanın %77'sinin Ticaret Alanı olarak planlandığı ve alanda konut fonksiyonuna yer verilmediği görülmektedir. Kat yüksekliğinin 3- 4 kat olarak tasarlanan alanda park ve meydan kullanımlarının artırıldığı bununla birlikte tamamı ticaret fonksiyonu planlı alanın toplam inşaat alanı kullanımının da %135 oranında artırıldığı tespit edilmiştir (Şekil 4.22, 4.23).



Şekil 4. 22 2018 yılında onaylanan 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Revizyonu, ABB arşivi



Şekil 4. 23 2018 yılında onaylanan 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Revizyonu, ABB arşivi

Tablo 4. 5 1/1000 ölçekli KAUIP Revizyonu ve meri plan fonksiyon alanları, [101]

Fonksiyon	MERİ PLAN		PLAN REVİZYONU	
	Alan	İmar Hakkı	Alan	İmar Hakkı
Konut	2,810.39	4,738.61	–	–
Meydan	456.57	0.00	2,368.56	0.00
Park	1,068.28	0.00	1,136.13	0.00
Ticaret	2,291.17	3,812.14	10,626.76	8,949.50
Yol	7,505.02	0.00	–	–
TOPLAM	14,131.44	8,550.74	14,131.44	8,949.50

Koruma Amaçlı İmar Planlarının onaylanmasının ardından AKVKBK'nın 27.12.2018 tarih ve 8656 sayılı kararı ile 1. Etap Proje Alanına ilişkin

parselasyon planlarının uygun bulunduğu, 8660 sayılı kararı ile mimari uygulama projelerinin uygun olduğuna karar verilmiştir. Ayrıca 8660 sayılı karar ile detaylı peyzaj ve çevre düzenleme projelerinin hazırlanarak Kurul'a iletilmesine karar verilmiştir. Henüz peyzaj ve çevre düzenlemesine ilişkin herhangi bir karar bulunmamaktadır.

06.02.2019 tarih 712 sayılı Cumhurbaşkanlığı kararı ile 07.02.2019 tarih ve 30679 sayılı Resmi gazetede yayımlanarak Yenileme Alanının tümüne ilişkin Acele Kamulaştırma Kararı alınmıştır. Kamuoyunda oluşan tepkiler ve hak sahiplerinin projeyi desteklemesindeki yaklaşımlarının değişmesi nedeni ile dönemin Belediye Başkanı tarafından Mahallede toplantı gerçekleştirilmiştir. Bu kapsamda bir düzeltme yapılarak 07.03.2019 tarih 808 sayılı Cumhurbaşkanlığı kararı ile 08.03.2019 tarih ve 30708 sayılı Resmi gazetede yayımlanarak 30679 sayılı acele kamulaştırma kararı iptal edilip yalnız 1. Etap Proje alanındaki uzlaşamayan, ulaşılamayan, ve 10 metre karenin altında hissesi bulunan parseller üzerinde Acele Kamulaştırma kararı alınmıştır.

Projenin geldiği bu aşamada henüz inşaat aşamasına geçilememiştir. 31.03.2019 tarihinde yapılan yerel seçimler sonrasında değişen yönetimin inisiyatifine göre proje şekillenecektir.

4.9 Balbey Yenileme Projesine Katılım

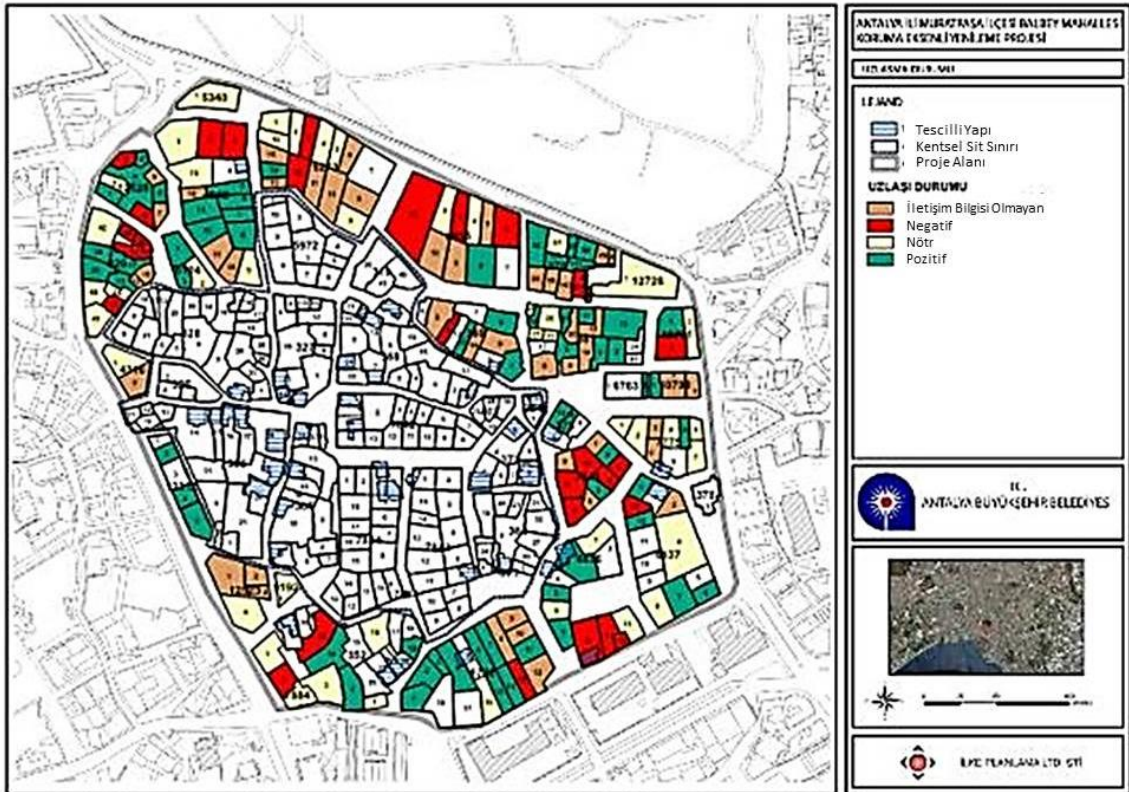
Balbey Kentsel Yenileme Projesinin katılım süreci incelendiğinde 2016 yılının sonundan itibaren "Odak Grup Görüşmeleri, Bire Bir toplantılar, Conjoint Metoduyla uygulanan saha araştırması, Ön Uzlaşma sürecinde görüşmeler" yapıldığı bu uygulamalar ile katılımcı bir süreç izlendiği 2018 yılı KAUİP Açıklama Raporunda aktarılmaktadır. Ayrıca raporda, Plan ve Projenin hak sahipleri, yatırımcı ve sivil toplum kuruluşları ile yapılan görüşmelerin neticesinde olduğu, Balbey Koruma Eksenli Kentsel Yenileme Projesinde katılımcı süreçlerde elde edilmesi planlanan çıktıların ise;

1- Hak sahiplerinin alana ilişkin sorun ve ihtiyaçlarının tespiti

2- Yenileme projesine ilişkin hak sahibi ve yatırımcıların görüşlerinin alınması,

- 3- Hak sahiplerinin hak algısının ortaya çıkarılması,
- 4- Hak sahibi ve yatırımcıların beklentilerinin tespiti,
- 5- Uzlaşma modelinin oluşturulması,
- 6- Bu veriler ışığında hak sahipleri tarafından benimsenecek, ekonomik olarak hayata geçebilecek ve alanın kimliğini koruyacak planlamanın ve projelendirmenin yapılması şeklinde olduğu bildirilmektedir.

Antalya Büyükşehir Belediyesi Kent Estetiği Daire Başkanlığı bünyesinde birebir görüşmeler gerçekleştirildiği, bu görüşmelerin Balbey Kentsel Sit alanı içerisinde yapılmadığı yalnız etkileme geçiş bölgesi içerisinde yapıldığı görülmektedir. Birebir görüşmeler kapsamında 120'den fazla hak sahibi ile görüşme gerçekleştirilmiştir. Buna göre görüşülen hak sahiplerinin %46'sının Kentsel Yenileme Projesini desteklediği, desteklemeyenlerin oranının %21 olarak tespit edildiği, %33'ünün ise çekimser kaldığı aktarılmaktadır (Şekil 4.24)



Şekil 4. 24 Balbey Mahallesi Yenileme Projesi mekansal uzlaşma analizi, ABB arşivi

Mekânsal Uzlaşı Analizi incelendiğinde projeyi desteklemeyenlerin alanın kuzeyinde ve doğusunda yoğunlaştığı görülmektedir. Bu durumun alanın doğusunda bulunan yapıların yüksek yoğunlukla yapılaştığı, bu sebeple haklarında azalma olacağı ve konutlarda küçülme olabileceği endişesi taşıdıkları, kuzeyde bulunan iş yerlerinin kömürcülük ve mezarlık işleri ile ilgili olduğu proje sonrasında mevcut işlerine devam edemeyecekleri endişesi taşıdıkları gerekçesi ile oluştuğu bildirilmektedir [95].

Uzlaşı Görüşmelerine katılan hak sahiplerinin %60'a yakınının, Balbey'de uygulanacak bir Kentsel Yenileme Projesine, mevcut metrekarelerinden fedakârlık yaparak katılmaya gönüllü olduğu açıklama raporunda aktarılmaktadır. Ayrıca hak algısına ilişkin sunulan tespitte ise görüşmelere katılanların imar haklarından ziyade mevcut yapı metrekarelerini hak olarak tanımladıkları göze çarpmaktadır.

Görüşmeler Neticesinde alanda yaşayan hak sahipleri ile bölgeden taşınan hak sahiplerinin tespit ettiği temel sorunlar bazında geniş bir mutabakat bulunduğu bildirilmiş olup alanın sorunları ise Raporda [95] şu şekilde aktarılmaktadır;

- *“Bölgedeki yapıların köhneleşmesi ile beraber alandaki genel sosyal yapının dışındaki kişilerin kiracı veya işgalci olarak bölgeye yerleşmesinin yarattığı problemler.*
- *Alanın, uyuşturucu ve diğer yasalara aykırı eylemlerin odağı haline gelmesi.*
- *Bölgeye ilişkin birçok planın çıkması, iptal edilmesi ve sonucunda alanda yapı onarımı dahil iyileştirme çalışmalarına girişilememesi. Sit alanı ilanı ile binalara müdahale etmenin zorlaşması.*
- *Altyapı yetersizliği ve terk edilmişlikten kaynaklanan fare ve benzeri haşerelerin sağlığı tehdit eder boyuta ulaşması.*
- *Alanın, düzensiz bir açık otopark haline gelmesi. Yol ve yapı önlerinin kanunsuz olarak işgal edilmesi.*

- *Yolların darlığı sebebiyle, itfaiye ve okul servisleri dahil büyük araçların bölgeye girememesi ve bunun sonucunda oluşan güvenlik ve sosyal sorunları.*
- *Bölgedeki kira ve satış değerlerinin çok düşük olması.*
- *Birçok yapının eskimesi, yıpranması ve sağlıklı bir yaşama imkânı sunması.”*

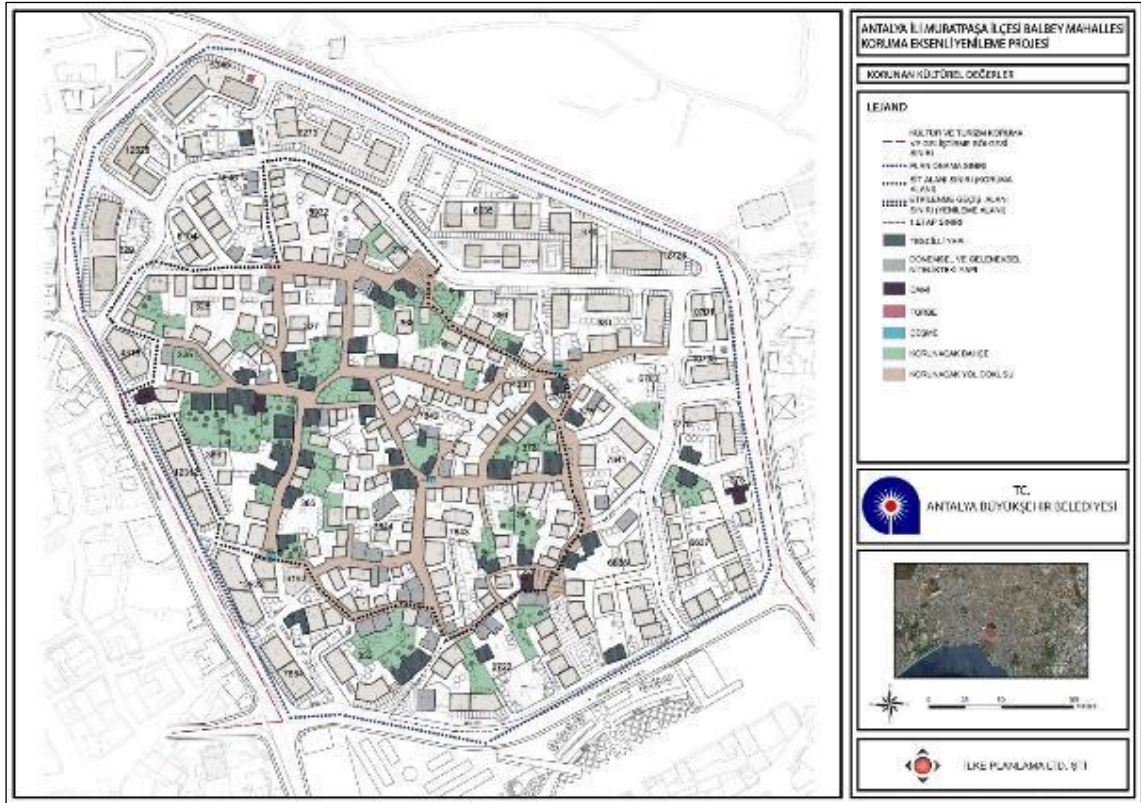
Uzlaşma görüşmeleri neticesinde ortaya konulan sorunların değerlendirilmesi oldukça hassas bir konudur. Sorunun kime ve neye göre belirlendiği iyi analiz edilmelidir. İşgalci olarak nitelendirilen sakinlerin ruhsatsız ve kaçak yapılar ile bölgede barınması kültürel miras niteliği taşıyan tescilli yapıların ve kentsel sit alanının korunmasında önemli bir sorun olabilirken “işgalci ya da kiracı”nın hangi sosyal yapıya ait olmasının sorun oluşturduğu konusu ayrı bir sosyolojik araştırma konusudur. Ki Koruma Amaçlı İmar Planı yapım ekibinde Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi, Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelik hükümlerine göre şehir plancısı, restorasyon konusunda yüksek lisans yapmış mimar ve arkeoloğun yanında sosyolog olmasının önemi burada anlaşılmaktadır. Sosyal açıdan belirlenen sorunların detaylı analizinin yapılarak gerekli açıklamalar ile birlikte plan açıklama raporunda ortaya konulması oldukça önemlidir. Fizik mekândaki köhneme, sağlıklı yaşam koşulları, alanın gelişmesinin önündeki bürokratik engeller uzlaşma görüşmelerinde tespit edilen önemli bulgular olarak değerlendirilebilir.

Uzlaşma sürecini değerlendirmek gerekirse, proje henüz 1. Etap üzerinde yoğunlaşmış olup yenileme alanı ilan edilen bölge bütününde henüz kapsamlı bir uzlaşma çalışması yapılamamıştır. Her ne kadar uzlaşma odaklı koruma eksenli Kentsel Yenileme Projesi denilse de alanın bütününe yönelik avan proje taslağı hazırlanmışsa da öncelikle korunması gerekli kültür varlığına ilişkin henüz kapsamlı bir katılım ve uzlaşma çalışması sunulamamıştır. Sorun tespiti alanın neden yenileme alanı ilan edildiğinin ipuçlarını veriyor olsa da sorunlara ilişkin

uzlaşmacı bir çözümün nasıl getirileceği konusunda çalışmalar devam etmektedir.

4.10 Balbey Yenileme Alanı Avan Proje

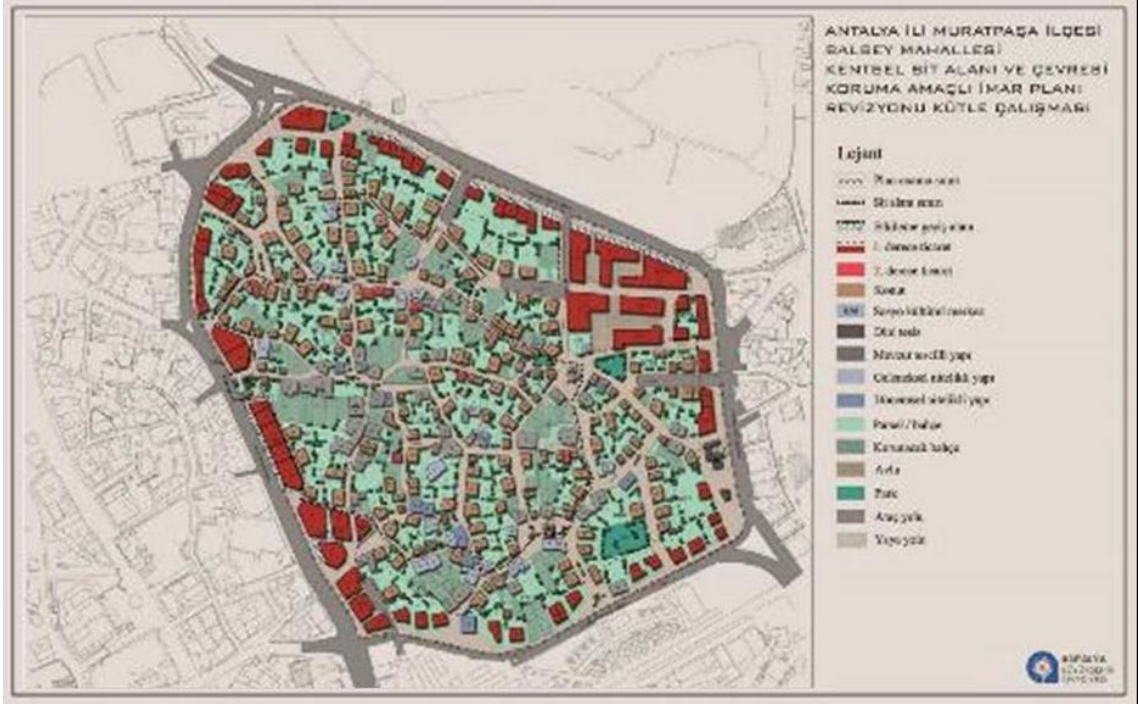
2015 yılında yenileme alanı ilan edilen Balbey Mahallesi'nin bütününe ilişkin avan proje henüz onaylanmamıştır. Taslak olarak hazırlanan avan proje 2018 yılında onaylanarak yürürlüğe giren Balbey Yenileme Alanı 1. Etap Koruma Amaçlı İmar Planı açıklama raporunda kamuoyuna aktarılmıştır. Söz konusu raporda projenin; kültürel varlıkların, yöreye özgü dokunun, mülkiyet örüntüsünün ve mevcut imar haklarının korunması ekseninde geliştirildiği sebeple “koruma eksenli yenileme projesi” olarak betimlendiği ifade edilmektedir. Bu kapsamda taslak olarak sunulan 1. Etap haricinde Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu'nca henüz onaylanmayan avan projede bütün tescilli yapıların korunduğu görülmektedir. Tescilli yapıların dışında dönemsel ve geleneksel nitelikli olarak değerlendirilen yapıların, camilerin, çeşmelerin, bazı bahçe ve sokak dokusunun korunduğu görülmektedir.



Şekil 4. 25 Balbey Mahallesi Yenileme Alanı Avan Projesinde korunan varlıklar [95]

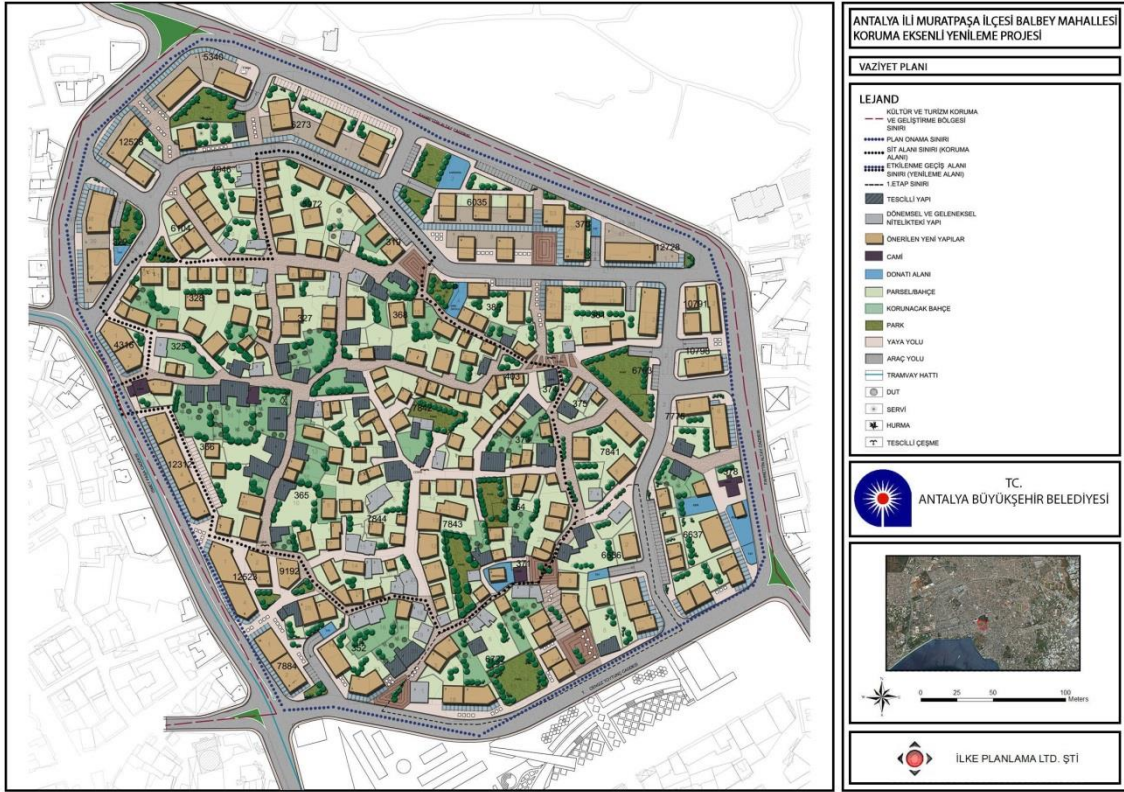
Kentsel Sit Alanı içerisinde mahalle dokusunun korunduğu ancak etkileme geçiş sahası içerisinde yol dokusu ve genişliklerinde, yapı adalarında değişiklikler olduğu görülmektedir. Bu değişimin takip edilebilmesi için 2013 yılında onaylanan Koruma Amaçlı İmar Planı Kütle çalışmasına avan projenin hemen arkasında yer verilmiştir (Şekil 4.26).

2013 yılında onaylanan Koruma Amaçlı İmar Planında bölgeye konut ve ticaret fonksiyonlarının yanında turizm fonksiyonu da getirilmişti. Hazırlanan avan projede ise saha çalışmasında sit alanı içerisinde konut kullanımının talep edildiği anlaşıldığından Kaleiçi'nde olduğu gibi bir turizm gelişimi öngörülmediği belirtilmiştir.



Şekil 4. 26 2013 yılında onaylanan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Revizyonu kütle çalışması [95]

Projenin detaylarına bakıldığında Sit Alanı içerisinde yapılması önerilen yapıların genel olarak 2 kat olarak önerildiği, yapıların geleneksel dokuya uygun olarak tasarlanacağı belirtilmiş ve dokudaki özgün bahçeler aynen korunmuştur. Etkileme geçiş alanında ise yoğunluğun ve özellikle de kuzeydeki yapı adalarındaki yüksekliklerin artırıldığı, yerüstü ve yeraltı otoparklarının çözümlenebileceği yeşil alanlar ayrıldığı görülmektedir. Tasarımın ada bazlı ve bütünsel kurgulandığı görülmektedir. Proje alanının kuzeyinde bulunan mezarlık nedeni ile yol kenarında otopark çözümlenmesi yapılarak yapı adaları mezarlıkla ilişkisi koparılacak şekilde geriye çekilmiştir. Proje alanının doğu ve batı yönünde kalan cadde üzerinde sıcak iklim etkilerini azaltmak amacı ile tasarlanan arkad yapılaşma düzenine sahip ticaret aksları önerilmiş olup sit alanı ile etkileşimi kesmemesi için daha az katlı bloklar tasarlanmıştır. Alanın güneyinde ise bloklar kentsel sit alanına dik olarak planlanarak sit alanına davet sağlanmıştır. Proje alanına ilişkin taslak vaziyet planı ve 3 boyutlu modellemeler Şekil 4.27 ve 4.28'de gösterilmektedir.



Şekil 4. 27 Balbey Mahallesi yenileme alanının taslak vaziyet planı [95]



Şekil 4. 28 Balbey Mahallesi yenileme alanına ilişkin görseller [95]

Balbey Yenileme Alanı Projesine ilişkin hesaplar mevcut durum ve öneri durum şeklinde karşılaştırmalı olarak plan açıklama raporunda yer almaktadır. Burada dikkat çeken konu hesaplamaların “Yenileme Alanı” ve “Koruma Alanı” şeklinde ayrı ayrı paylaşılıyor olmasıdır. Buna göre 1. Etap KAUİP açıklama raporunda kentsel sit alanı “Koruma Alanı” olarak, etkileme geçiş alanı ise “Yenileme Alanı” olarak tanımlanmıştır. 5366 sayılı yasa ile “Yenileme Alanı” kavramı mevzuatımıza girse de koruma ve yenileme kavramlarının bir arada olmasının mümkün olamayacağını bir göstergesi olarak karşımıza çıkmaktadır. Oysa 5366 sayılı yasa ile ilan edilen alanın bütünü “Yenileme Alanı” olarak kabul edilmektedir. Bu kapsamda “yenileme” kavramının mevzuattaki yerinin ve uygulanışının incelenmesine uç verecek bir çalışma olarak değerlendirilebilir.

	KÜLTÜR VARLIKLARI				İMAR PLANI		MEVCUT DURUM		VAZİYET PLANI	
	TESCİLLİ YAPILAR	DÖNEMSEL (C) YAPILAR	GELENEKSEL (G) YAPILAR	TOPLAM	İNŞAAT ALANI (tescilli, c, g hariç)	İNŞAAT ALANI	İNŞAAT ALANI (tescilli, c, g hariç)	İNŞAAT ALANI	İNŞAAT ALANI (tescilli, c, g hariç)	İNŞAAT ALANI
SİT ALANI	9267,45	1120,18	1646,67	12034,3	23128,60	35162,90	22769,49	34803,79	25912,00	37946,30
ETKİLEME GEÇİŞ ALANI	2918,58	699,59	3442,45	7060,62	96771	103831,62	79858,31	86918,93	125864	132924,62
TOPLAM	12186,03	1819,77	5089,12	19094,92	119899,60	138994,52	102627,80	121722,72	151776,00	170870,92

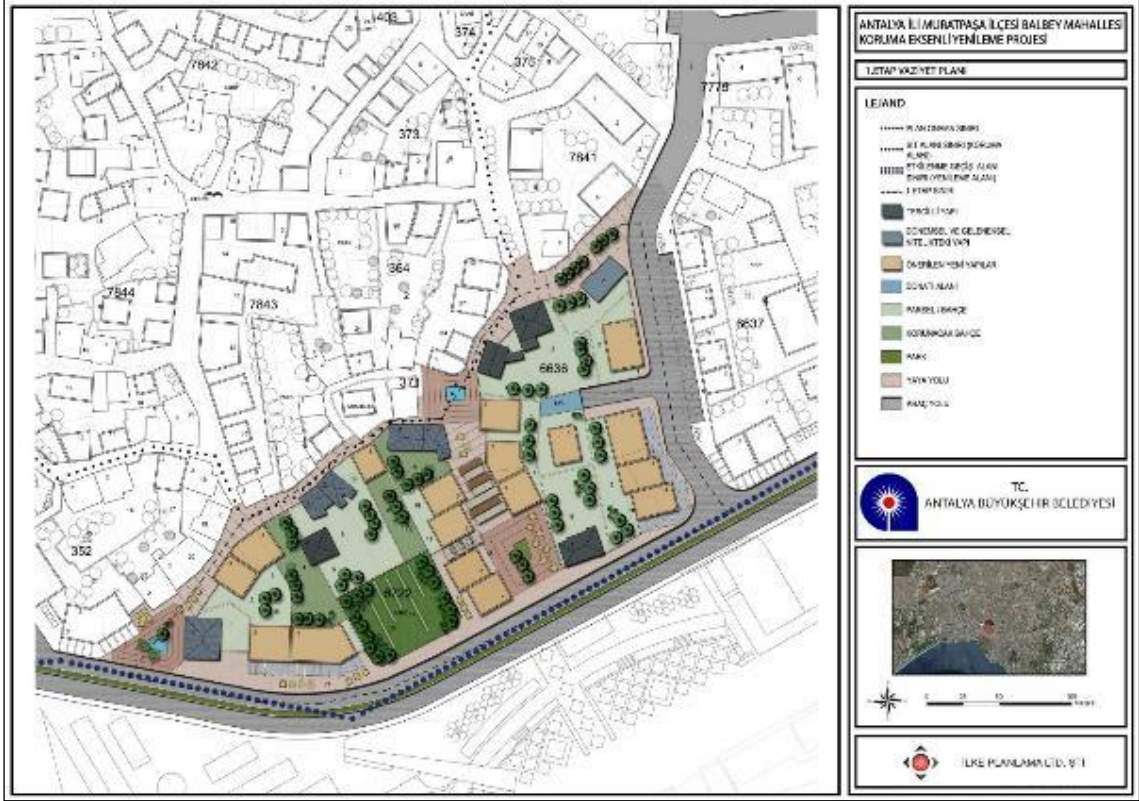
Şekil 4. 29 Balbey Mahallesi yenileme alanı yapılaşma hesabı [95]

	İMAR PLANI	VAZİYET PLANI	ARTIŞ
Sit (Koruma)Alanı	35162,895	37946,3	7,92%
Etkileme Geçiş (Yenileme) Alanı	103831,62	132924,62	28,02%
TOPLAM	138994,515	170870,92	22,93%

Şekil 4. 30 Balbey Mahallesi yenileme alanı yapılaşma artış hesabı [95]

Yapılaşma Hesapları incelendiğinde yaklaşık 19000 m² Kültür Varlığı İnşaat Alanı bulunmaktadır, bu alanın yaklaşık 12000 m²'si sit alanı içerisinde 7000 m²'si Etkileme geçiş alanında bulunmaktadır. Mevcut durumda 121722 m² toplam inşaat alanı bulunurken, mevcut imar planında 138994 m² toplam inşaat alanı öngörülmüştür. Bu değer taslak vaziyet planında %22.93 oranında artırılarak 170870.92 m² olarak tasarlanmıştır. Bu artış oranının %91 oranında etkileme geçiş alanında gerçekleştiği anlaşılmaktadır.

1.Etap Vaziyet Planı incelendiğinde kentsel sit alanına daveti sağlamak amacı ile az katlı ve sit alanına dikey yönde yapılaşmanın tasarlandığı görülmüştür.



Şekil 4. 31 Balbey Mahallesi Yenileme Alanı 1. Etap Vaziyet Planı



Şekil 4. 32 Balbey Mahallesi Yenileme Alanı 1. Etap Proje Alanına ilişkin görseller



Şekil 4. 33 Balbey Mahallesi 1. Etap Proje Alanı 3 boyutlu vaziyet planı, [95]



Şekil 4. 34 Balbey Mahallesi 1. Etap Proje Alanı uydu görüntüsü



Şekil 4. 35 Balbey Mahallesi 1. Etap Proje Alanı mevcut durum ve öneriye ilişkin görseller , [95]



Şekil 4. 36 Balbey Mahallesi 1. Etap Proje Alanı mevcut durum ve öneriye ilişkin görseller , [95]



Şekil 4. 37 Balbey Mahallesi 1. Etap Proje Alanı mevcut durum ve öneriye ilişkin görseller , [95]

Proje alanına ilişkin görseller incelendiğinde köhneme tehdidi altındaki proje alanının bulunduğu konum itibari ile Kaleiçi ve merkezi iş alanına yakın olması sebebiyle kentsel sit alanındaki konut alanları arasında bir ticari aks oluşturularak geçişin sağlanmaya çalışıldığı görülmektedir. Uzlaşma oranının en yüksek olduğu 1. Etap proje alanına ilişkin görseller kıyaslandığında hak sahiplerini alanda korumanın nasıl mümkün olacağı, şuan faaliyet gösteren küçük ölçekli (Çömlekçi, züccaciye, butik vb.) işletmelerin alanda nasıl bir yer bulacağı bilinmemektedir. Kent merkezinde oluşturulması planlanan prestij mekanları, soylulaşma kavramını gündeme getirecek ve zaman içerisinde kent

merkezi içerisinde bir mantar gibi yayılacaktır. Uzlaşma görüşmelerinde negatif görüş beyan eden alanın kuzeyindeki mezarlık hizmetlerine ilişkin işletmelerin, kömürcülerin yerinden edilebileceği endişesi gündeme gelmektedir. Bu kapsamda ülkemizde birçok yenileme uygulamasında tecrübe edilen projenin çok boyutlu düşünülerek tasarlanması gerekliliği bir kez daha anlaşılmaktadır.

4.11 Değerlendirme

2005 yılında yürürlüğe giren 5366 sayılı yasanın çıkarılmasının üzerinden geçen 10 yılın ardından yenileme alanı ilan edilen Balbey özelinde yenileme kavramı irdelenmiştir. Bu kapsamda değerlendirilecek konular 3 aşamada ele alınacaktır. Bunlardan birincisi “Balbey neden yenileme alanı ilan edildi?” İkincisi “Yenileme alanı ilanından beklenen neydi?” son olarak üçüncüsü ise “Balbey’de yenileme alanı ilanından sonra ne oldu?”

- Balbey neden yenileme alanı ilan edildi?

2015 yılında 5366 sayılı yasa kapsamında “yenileme alanı” ilan edilen Balbey, bulunduğu merkezi ve stratejik konumu, barındırdığı kültürel ve tarihi miras değerleri, Antalya Türk Kenti dokusunu koruyarak bu dokuyu gelecek kuşaklara aktarılması açısından önem arz eden önemli bir yerleşim yeridir. 1990’lı yıllara kadar koruma alanı ya da Kentsel Sit alanı statüsünde olmayan mahalle çeşitli dönemlerde planlamaya konu edilmiştir. Söz konusu alanda yapılan imar planları ve çeşitli dönemlerde yapılan imar uygulamaları ile alandaki mülkiyet dokusunun koruma kullanma dengesinde problemlere yol açtığı görülmektedir.

Balbey’in planlama sürecinde yaşanan kırılma noktaları ise Şekil 4.38’deki gibi özetlenebilir;



Şekil 4. 38 Balbey'in planlama sürecindeki kırılma noktaları

Balbey'in planlama sürecindeki kırılma noktaları incelendiğinde 1992 yılına kadar koruma statüsünün getirilmemiş olması nedeni ile her ne kadar mevcut yapı adaları korunmuş olsa da alanın çeperinde 5-7 katlı blokların oluşmasının önüne geçilememiştir. Kentsel sit alanı olmasının ardından şekillenen koruma-kullanma dengesi içerisinde turizm ve ticaret fonksiyonu ile alanın dönüştürülmesi söylemi imar planlarına işlenmiş olsa da uygulamaya geçirilememiştir. Uygulamaya geçirilememesinin başlıca nedenleri;

- Alanın Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde, Kentsel Sit Alanı statüsünde ve Kültür Turizm Koruma ve Gelişim Sınırı içerisinde bulunuyor olması, farklı statüleri aynı anda barındırıyor olmasından kaynaklı yetki karmaşası,
- Alanın Kentsel Sit Alanı olmadan önce imar planlarının yapılmış olması ve bu planlara esas imar uygulamalarının çeşitli tarihlerde farklı zayıt oranları ile yapılmış olması şeklinde özetlenebilir.

Yenileme Alanı ilanına götüren nedenleri anlamak için sosyal ve ekonomik durum tespiti son derece önemlidir. Alanın sosyal yapısı irdelendiğinde konut ve işyeri kullanımının bir arada bulunduğu, alanın yaklaşık %80'inin mahalleye sonradan yerleştiği görülmektedir. Alana sonradan yerleşenlerin büyük çoğunluğu yerleşme nedenini kent merkezine yakınlık olarak tanımlamaktadır. Alana sonradan yerleşenlerin yaklaşık %60'ının da son 5 yıl içerisinde yerleşmiş olduğu görülmektedir. Ayrıca Balbey'de yaşamayan kullanıcılar üzerinde yapılan araştırmaya göre Balbey'in daha çok geçiş yolu olarak kullanıldığı anlaşılmaktadır. Balbey'de yaşayan ve Balbey'de yaşamayan kullanıcılar üzerinde yapılan araştırmada mahallenin en önemli sorununu trafik, otopark ve güvenlik olarak tanımladıkları görülmektedir. Balbey'de yaşayanlar mahallede yaşamamanın en olumsuz yönünü ise güvenlik olarak tanımlamaktadırlar. Buna karşın Balbey'de yaşayan katılımcıların yaklaşık %90'ı bölgede bulunmaktan memnun olup katılımcıların yaklaşık %70'i taşınma eğiliminde olmadıklarını aktarmışlardır. Alanda bulunmanın en önemli nedeninin ise merkeze yakınlık olduğu anlaşılmaktadır. Yaşayanların mülkiyet durumlarına göre memnuniyeti değerlendirildiğinde ise tek tapulu mülk sahibinin yanında hisseli mülk sahibi ve kiracıların da bölgede yaşıyor olmaktan memnun oldukları tespit edilmiştir. Tek tapuya sahip kullanıcıların %93,1'i mahalleden memnunken, hisseli tapuya sahip kullanıcıların %86,7'si kiracıların %89,3'ü mahallede yaşamaktan memnunsunlardır. Hisseli mülk sahibi ya da kiracı olarak alanda yaşayanlar mahallede kalmak istiyor ise mülk sahibi ve kiracıların alan içerisinde korunmaları yönünde proje geliştirmenin önemli olduğu, ülkemizde uygulanmış diğer yenileme

projelerindeki yerinden edilme tecrübelerinin tekerrür etmemesi yönünde proje geliştirmenin gerekliliği vurgulanmalıdır. Sonuç olarak merkezi konumu itibari ile kullanıcılar tarafından tercih edilen mahallerinin en önemli sorunu arasında fizik mekan koşulları ve güvenlik gösteriliyor oluşu bölgede kapsamlı bir çalışmanın yapılması gerekliliğini öne çıkarmakta ve alanın yenileme alanı ilan edilmesinde önemli bir dinamik olarak değerlendirilmektedir.

Mekânsal veriler incelendiğinde ise alanın en önemli probleminin tarihi ve kültürel miras özelliği taşıyan tescilli kültür varlıklarının köhneme ve yok olma tehlikesidir. Alanda toplam 43 adet tescilli kültür varlığı bulunmaktadır. Bu varlıkların 3'ü çeşme olup 40 adet yapının da 3 tanesi yıkıldığı için alanda yer almamaktadır. Tescilli Yapıların genel durumuna bakıldığında geneli itibari ile esaslı onarım gerektiği görölmektedir. 1980 yılı imar planından gelen kentsel sit alanı çeperinde etkileme geçiş alanı içerisinde bulunan, ana yollar üzerinde yapılaşan 5-7 katlı blok yapı düzenindeki yapılar kentsel sit alanını algılanmasında ve kent merkezindeki önemli yerleşim yerleri ile ilişkisinin kurulmasında önemli bir problem oluşurmaktadır. Kültür varlıklarının kente kazandırılması ve kentli ile ilişkisinin kurulması, bu sayede köhneme tehlikesinden arındırılması ve kent merkezindeki güvenlik probleminin ortadan kaldırılması da çözümlenmesi gereken bir sorun olarak göze çarpmaktadır. Kent merkezinde bulunan alanın yalnız %5'inin kamu mülkiyetinde olması geri kalanın ise özel mülkiyete konu olması, 1980 ve 1990 yılları arasında çeşitli tarihlerde yapılan uygulamalar neticesinde komşu adaların farklı zayıat oranları ile uygulamaya alınmış olması ise sit alanı ve etkileme geçiş alanı içerisinde bütüncül bir planlama ve projelendirme yapılmasını güç hale getirmektedir. 1992 yılında Kentsel Sit alanı ilan edilen ve çeşitli tarihlerde uygulama görmüş parsellerin intikal, imar uygulaması sonucu hisselendirilmesi ve çeşitli nedenlerle el değiştirmesi çok parçalı bir mülkiyet deseni önümüze sunmaktadır. Ayrıca 10 metrekaresinin altında hisseli tapusu bulunan, tapu kaydına ulaşılamayan ya da kendisine ulaşılamayan malikler de bütüncül bir projelendirmenin önündeki zorluklar arasında yer almaktadır.

Bu kapsamda 2015 yılında Balbey Mahallesi kentsel sit alanı ve etkileme geçiş alanı;

- Alanın köhneme tehdidi altında olması ve kentsel sit özelliğini kaybetme tehlikesi ile karşı karşıya olması,
- Korunması gerekli taşınmazlar için restorasyon, restitüsyon projelerinin vatandaş için zahmetli ve maliyetli bir süreç içeriyor olması,
- Koruma Amaçlı İmar Planları ile mülkiyet problemlerinin çözümlenememesi, çok hisseli mülkiyet desenine sahip olması, bazı maliklere ya da tapu kayıtlarına ulaşılamaması,
- Kapsamlı bir proje modelinin ortaya konulamaması (yatırımcı, finans, kamulaştırma, örgütlenme modeli) nedenleri ile yenileme alanı ilan edildiği anlaşılmaktadır.

5366 sayılı yasanın yukarıda bahsi geçen “koruma amaçlı imar planı” ile çözümlenemeyen problemlere ne gibi bir çözüm getirdiği hususunu değerlendirmek gerekirse, yasa bu problemlere temelde 2 şekilde çözüm olabilmektedir. Bunlardan ilki “Acele Kamulaştırma Yetkisi”; ikincisi ise “finans desteği”dir. Bu çözümlenmeleri yaparken alanın bütününe ilişkin 06.02.2019 tarihli 712 sayılı Cumhurbaşkanlığı kararı ile 07.02.2019 tarihli ve 30679 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak Acele Kamulaştırma kararının alınması bu savı güçlendirmektedir. Ayrıca Balbey’in Ankara ve İstanbul örnekleri dışında acele kamulaştırma kararı alınan ilk ve günümüzde tek örnek olması vurgulanması gereken bir konudur. Henüz alanın bütününe yönelik avan proje onaylanmadan alanın bütününde acele kamulaştırma kararı alınmış olmasının kamuoyunda sıkça yer bulması ve eleştirilmesi, 2019 yerel seçim arifesinde kararın düzeltilmesi yönünde etkili olmuştur. Bu kapsamda avan projesi onaylanmış bulunan 1. Etap proje alanında uzlaşılamayan, maliki bulunamayan ve 10 metre karenin altında hissesi bulunan parseller şeklinde düzeltilmiş, 07.03.2019 tarihli 808 sayılı Cumhurbaşkanlığı kararı ile 08.03.2019 tarihli 30708 sayılı Resmi gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Bu kapsamda Balbey’in yenileme alanı ilanında yasa teklifinin ortaya çıkışındaki temel gerekçeyle paralel

olarak yasanın yerel yönetimlere daha etkin yetki sunması önemli bir faktör olmuştur.

Yenileme alanı ilanından beklenen neydi?

5366 sayılı yasanın çıkış amacı eski kent dokuları ile kültürel miras alanlarının köhneme ve çöküntü bölgesi haline gelmesi tehdidine karşılık yerel yönetimlere verilen daha etkin yetki ile söz konusu alanların hızlıca günümüz koşullarına uygun olarak kente kazandırılması şeklinde özetlenebilir. Bu amaca uygun olarak yetki ve mülkiyet çatışmalarının önüne geçmek amacı ile o tarihe dek süregelen kamulaştırma sürecinin dışında daha etkin yetkilere sahip olacak düzenlemeler söz konusu yasa ile getirilmiştir. Bu kapsamda en dikkat çekici düzenleme projenin avan proje temelinde ilerlemesi ve alanda acele kamulaştırmaya olanak sağlanmasıdır.

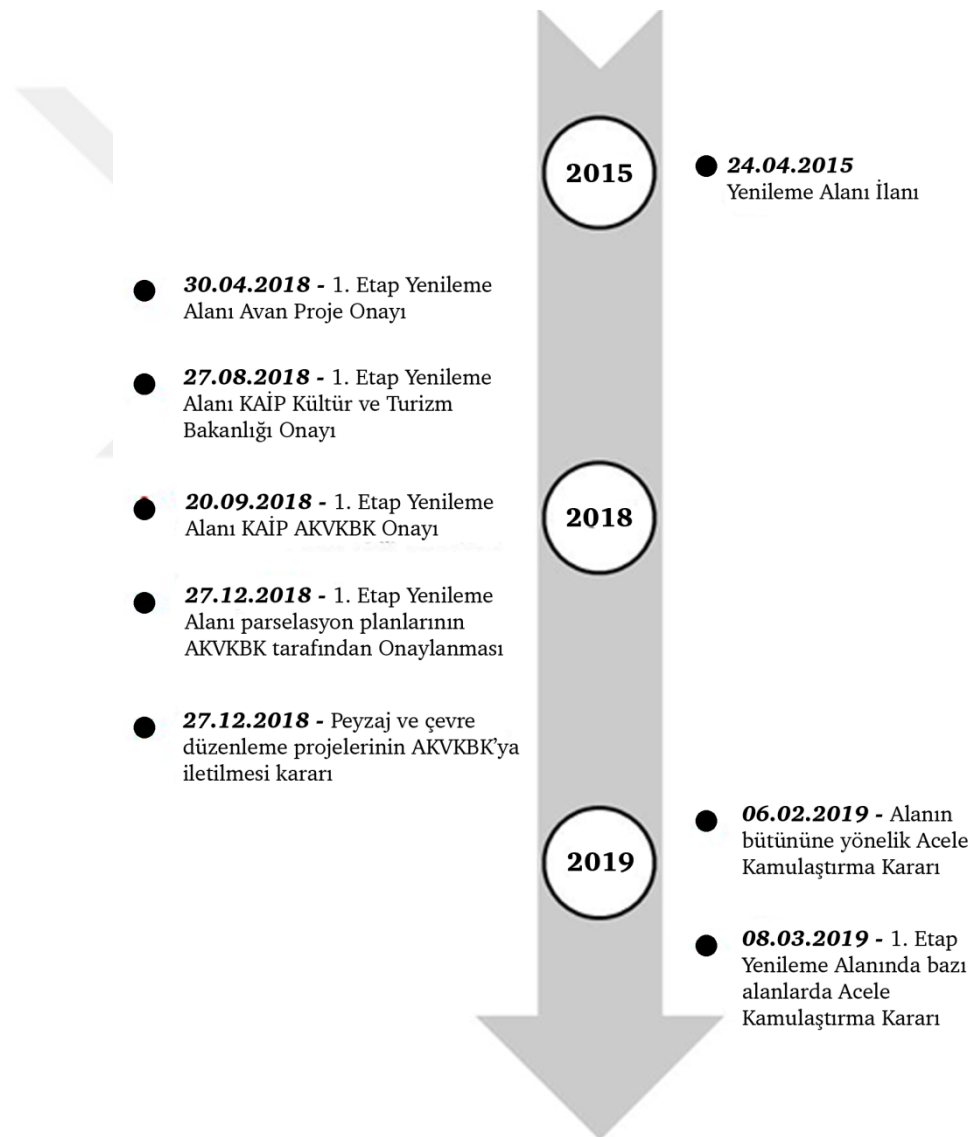
Kentsel sit alanı ve etkileme geçiş alanı içerisinde çözüme kavuşturulamayan sorunların çözümü ve bir an önce uygulamaya geçirilebilmesi umudu ile yenileme alanı ilan edilen Balbey’de projeden beklenenin 5366 sayılı yasadaki beklenilenle paralel olduğu söylenebilir. Bu kapsamda proje yönetimi, alan yönetimi, kamulaştırma işlemleri, mülkiyet çözümü, yatırımcının tanımlanması, uygulama projelerinin hazırlanması ve örgütlenmenin kurgulanması gibi süreçlerin detaylandırılacağı kentsel yenileme sürecinde yönetim modelinin tanımlanarak alanın hızlı bir şekilde kente kazandırılması beklenmekteydi.

- Balbey’de yenileme alanı ilanından sonra ne oldu?

Balbey’in yenileme alanı ilanı süreci ve beklentilerin irdelenmesinin ardından projede gerçekleşen süreci irdelenmek 5366 sayılı yasanın uygulanmasının değerlendirilmesi açısından son derece önemli bulunmaktadır. Öyle ki yasa kapsamında ilan edilen/ edilecek yenileme alanları için yol gösterici olacağı düşünülmektedir.

Balbey’in Kentsel Sit Alanı olarak belirlenmesinin ardından başlayan planlama ve projelendirme çalışmaları 2015 yılında alanın yenileme alanı ilan edilmesi ile daha yoğun şekilde devam etmiştir. Bu kapsamda alanda uzlaşma görüşmeleri,

anket ve kamuoyu araştırması yapılmış alan özelinde kapsamlı analitik çalışmalar gerçekleştirilmiştir. Uzlaşma odaklı koruma eksenli Kentsel Yenileme Projesi olarak tanımlanan projede alanın bütününe yönelik avan proje taslağı hazırlanmış olup kentsel sit alanı içerisinde henüz kapsamlı bir katılım ve uzlaşma çalışması gerçekleştirilememiştir. Yapılan analitik çalışmalar neticesinde taslak avan proje hazırlanmış ve etkileme geçiş alanı üzerinde en fazla uzlaşma sağlanan bölge olan 1.Etap Yenileme Alanı Projesi Yenileme Alanı ilanından ancak 3 yıl sonra 2018 yılında AKVKBK tarafından uygun bulunmuştur. Balbey'in Yenileme Alanı İlanının ardından devam eden süreç Şekil 4.39'da özetlenmektedir.



Şekil 4. 39 Balbey Yenileme Alanı İlanı sonrası yaşanan gelişmeler

Çalışma Alanı Balbey, “Yenileme Alanı” İlan edildikten sonra bölgeye ilişkin Yenileme Kurulu kurulmamış yetkili kurul Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu olmuştur. 2014 Yerel seçimlerinde 1 yıl sonra 2015 yılında Yenileme Alanı ilan edilen bölgeye ilişkin alınan ilk karar 2018 yılına rastlamaktadır. Geçen 3 yıl içerisinde 1992 yılından günümüze dek yapılan çalışmalar değerlendirilmiş ve kapsamlı bir analitik çalışma yürütülmüştür. 2018 yılında ancak 1. Etap Yenileme Alanına ilişkin süreç başlamış, avan proje, koruma amaçlı imar planı, parselasyon, uygulama projesi Antalya Büyükşehir Belediyesi, Kültür ve Turizm Bakanlığı ve AKVKBK arasındaki bürokratik işlemler ile devam etmektedir. 1992 yılında Kentsel Sit Alanı İlanı ile 2863 sayılı Kanun’a tabi alan statüsünde olan alan, 2004 yılında Kültür Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi İlan edilmiştir. Yetki karmaşası, mülkiyet ve uygulama problemleri nedeni ile köhneme tehdidi altındaki alanın geliştirilmesine yönelik olarak Yenileme Alanı ilan edilen bölge 5366 sayılı yasa kapsamına alınmıştır. Projenin geldiği aşamaya kadar geçen süreç irdelendiğinde 5366 sayılı yasanın yetki karmaşasına yönelik bir çözüm getiremediği, bürokratik işlemlerin sanılanın aksine azalmadığı görülmektedir. 2863 sayılı yasadaki planlama ve uygulamaya ilişkin hükümlerin 5366 sayılı yasa sonrasında da ilk örneklerin aksine uyulduğu/ uyulmak zorunda olduğu anlaşılmaktadır. Bu kapsamda yenileme alanı ilanı ile yasanın çıkış gerekçelerinde olan hızlıca projenin hayata geçirilmesi mümkün olmamaktadır. Diğer yandan 5366 sayılı yasadaki beklenen kamulaştırma yetkisi ile mülkiyet problemlerinin çözümüdür. Balbey özelinde incelendiğinde ülkemizde Ankara ve İstanbul dışında “Acele Kamulaştırma” kararı alınan tek yer olma özelliğine sahiptir. Uygulamadan kaynaklı sorunların, tapu kaydına ulaşılamayan ya da malikine ulaşılamayan yapıların, zaman içerisinde intikal ve uygulama neticesinde hisselendirilen çok malikli hisseli mülkiyet deseni, 10 metre karenin altında hisseli maliklerin varlığı nedenleri ile yaşanan mülkiyet problemlerinin çözümü olarak kamulaştırma bir yöntem olarak değerlendirilmiştir. Bu kapsamda 5366 sayılı yasanın alanda sağladığı en kritik içerik olduğu vurgulanmalıdır. Bir diğer kritik içerik ise 5366 sayılı yasanın yerel

yönetimlere sağladığı plan, proje, uygulama aşamalarındaki finans desteği olmaktadır.

Sonuç olarak; 5366 sayılı yasa kapsamında yenileme alanı ilan edilen alanda ilanın üzerinden 4 yıl geçmiş olmasına rağmen henüz somut kapsamlı bir çalışma yürütülemediği. Alanın sadece fiziksel olarak ele alındığı, sosyal projelerin geliştirilmediği, kentsel sit alanı içerisinde uzlaşma çalışmalarının tamamlanamadığı görülmektedir. Tarihi ve kültürel miras özelliği taşıyan kent parçalarının korunması ve gelecek kuşaklara aktarılmasının bir çırpıda, hızlıca yapılabilecek bir süreç olmadığı kapsamlı ve detaylı bir çalışma gerektirdiği anlaşılmaktadır. Bu kapsamda günümüzde yalnız mülkiyet sorunlarına çözüm ve finansal destek sağlanabilmesi amacı ile kullanılan bu uygulama yönteminin planlama ve koruma mevzuatı içerisinde yeniden ele alınmasının, kavramlar ve uygulamalar arasındaki karmaşayı gidermede faydalı olacağı, bu sayede sağlam bir hukuki temelde projelerin daha kontrollü ve etkili bir süreçte gerçekleştirileceği düşünülmektedir.

İnsanların artık değmediği kentler köhnemeye mecburdur. Kentsel yenileme ise köhnemiş kent parçalarının günümüz sosyoekonomik koşullarına göre düzenlenerek, kente yeniden kazandırılması ve insanlarla buluşturulmasıdır. Kentsel yenileme kavramı ülkemiz dinamikleri içerisinde değerlendirildiğinde “kentin köhnemiş tarihi kent mekanlarının basit uygulamalar ya da koruma amaçlı imar planı ve beraberinde yapılan uygulama ile çözülemeyen, kadastral sorunlar, mülkiyet sorunları, hak paylaşımı ve anlayışı sorunları, rantın beklenenin üzerinde artış göstermesi ya da rant oluşturulamaması” gibi durumlarda başvurulan bir uygulama yöntemidir. Günümüzde sadece fiziksel bir uygulama olarak değerlendiriliyor olsa da sosyal, mekânsal, ekonomik ve yasal yönetsel boyutları ile ele alınması gereken çok boyutlu bir kavramdır.

II. Dünya Savaşı sonrasında değişen yaklaşımlarla kentsel yenileme uygulama temelinde değerlendirilmeye başlanmıştır. Savaş sonrası dönemde tahrip edilen kent dokularının yeniden kente kazandırılması ve yeni kent parçalarının oluşturulması programları ile kentlerin yenilenmesindeki uygulama yöntemleri çeşitlenmiştir. Bu süreçte koruma ve yenileme kavramları kesişmiş ve uluslararası ölçekte birlikte değerlendirilmeye başlanılmıştır.

Ülkemizde ise kentsel yenileme sürecine bakıldığında Batı örneklerinden farklı dinamikler ile ortaya çıkmıştır. “Afet ve Deprem” faktörü özelinde ele alınmaya başlanan kentsel yenileme ve dönüşüm kavramları tarihi dokunun yenilenmesini gündeme getirmiş, koruma ve yenileme kavramları ülkemizde bu doğrultuda bir araya gelebilmiştir.

Koruma ve yenileme kavramları tartışılırken deprem faktörü ile ele alınan yenileme kavramı, 2005 yılında yürürlüğe giren 5366 sayılı “Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Kanunu” ile mevzuatımıza girmiştir. 5366 sayılı yasanın çıkarılmasında, “eski

kent dokularının, kültürel miras niteliği taşıyan taşınmaz kültür varlıklarının yoğun ve denetimsiz şekilde iskan edilmelerinin can ve mal güvenliği açısından tehdit oluşturması” temel gerekçe olarak gösterilmektedir. Bu kapsamda bu alanların hızlıca kente kazandırılmasına yönelik yerel yönetimlere kapsamlı yetkiler verilmiştir. Yasanın içeriği incelendiğinde;

- Yenileme alanı ilan edilen alanlarda yerel yönetimlere tasfiye de dâhil olmak üzere alanda geçici kısıtlama yetkisi,
- Proje alanındaki uygulamaların her türlü harç, vergi ve ücretten muaf olması
- Her türlü mal ve hizmet alımları ile yapım işleri, 4734 sayılı Kamu ihale Kanunu hükümlerinden muaf olması,
- Uzlaşma sağlanamayan hallerde, maliki belli olmayan ya da tapu kaydına ulaşılamayan hallerde kamulaştırma yetkisi verilmesi
- Projenin kapsamlı bir finans modelinin hazırlanması altyapısını içeriyor olması, İdarelerin sit alanlarını yenileme alanı ilan edilmesi taleplerindeki temel gerekçeler olarak sıralanabilir.

5366 sayılı Kanun tasarısı kamuoyuna sunulduğu günden bugüne tartışmaları ve eleştirileri beraberinde getirmiştir. Kanun tasarısının ilk metninde “eski kent dokuları ve kültür ve tabiat varlıkları” konu edilmesine rağmen "sit" sözcüğüne yer verilmemiştir. Bu da 5366 sayılı kanun kapsamına alınan sit alanlarının “Sit” statüsünden çıkarılacağı ve 2863 sayılı kanun kapsamında değerlendirilemeyeceği endişesini uyandırmıştır. Ancak eleştiriler ve meclis alt komisyonlarınca yapılan incelemeler neticesinde “eskiyen ve özelliğini kaybetmiş kent bölgeleri” tanımının “sit alanı olarak tescil ve ilan edilen bölgeler” olarak değiştirildiği görülmüştür. Bu da 2863 sayılı kanunun bu alanlarda uygulanmaya devam edileceği ve sit statüsünün korunduğu anlamını taşımaktadır. Her ne kadar “yenilenerek korunması” kavramı mevzuatımıza girmiş ve iki tezat kavram olan “yenileme ve koruma” kavramları aynı cümle içerisinde tasvir edilmekle birlikte (yasanın çıkarıldığı günlerde yetkili idarelerce 5366 sayılı kanun

kapsamına alınan alanların Sulukule ve Tarlabası'nda olduğu gibi yıkılarak yeniden yapılması şeklinde yorumlanmış olsa da) alanın tümüyle yıkılıp yenilenmesi tehlikesinin önünde bir kalkan olarak 2863 sayılı kanun halen bulunmaktadır.

5366 sayılı yasa temel olarak yenileme alanlarında hazırlanacak proje ve uygulama sürecine ilişkin düzenlemeleri içermekte olup sit alanlarında uygulanacak projeler olmasına karşın koruma amaçlı imar planına yasada hiç atıfta bulunulmamıştır. Bu durum idarelerce yenileme alanlarında avan projeler üzerinden koruma amaçlı imar planı olmaksızın uygulama yetkisi veriyor olduğu şeklinde yorumlanmıştır. Sulukule ve Fener Balat Örnekleri bu kapsamda değerlendirilmektedir. Şöyle ki 2005 yılında onaylanan Fatih ilçesi Tarihi Yarımada koruma amaçlı imar planı 2008 yılında mahkeme kararı ile iptal edilmiş olmasına karşın Sulukule ve Fener Balat Örneklerinde olduğu gibi uygulamalar devam etmiştir. Her ne kadar Sulukule örneğinde mahkemenin iptal kararı gecikmiş olsa ve uygulanamasa da Fener Balat örneğinde verilen iptal kararı 2012 yılında yıkım başlamadan verilmiştir. Fener Balat örneğinde Mahkemenin iptal gerekçelerinin arasında alanın “koruma amaçlı imar planının olmaması”nın da bulunuyor olması yasada belirtilmese de 5366 sayılı kanunun, 2863 sayılı kanundan ve mevcut imar kanunundan ayrı düşünülmemeyeceğinin açık göstergesidir. Ayrıca ilk uygulamalar irdelendiğinde alanın yenileme alanı ilan edilmesindeki gerekçeler arasında idarelerin koruma amaçlı imar planı olmaksızın avan projeler üzerinden uygulama yapabilme hedefi de bulunmaktadır. Ancak 2012 yılındaki mahkeme kararının ardından 2014 yılında çıkarılan Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ile koruma amaçlı imar planlarına uyulma zorunluluğunun tescil edilmesi nedeni ile bu hedefe ulaşılamamıştır. Günümüz uygulamalarında bu bürokratik sürecin olması gerektiği gibi koruma amaçlı imar planlarına uygun olarak geliştirilen projeler ile yürütüldüğü görülmektedir. Ancak bu da 5366 sayılı yasanın çıkarılmasındaki alanın hızlıca yenilenmesi ve kente kazandırılması hedefini sekteye uğrattığı şeklinde değerlendirilmektedir.

5366 sayılı yasa kapsamında yenileme alanı ilan edilen alanlarda idarelerin yorumlamada yanlışlığa düştüğü bir diğer konu ise yenileme alanı sınırlarının belirlenmesi olmuştur. Ankara Ulus ve Perşembe Pazarı örneklerinde olduğu gibi yenileme alanı sınırlarının 2863 sayılı yasa kapsamında bulunmayan, dolayısıyla sit alanı ve koruma alanı sınırları dışını da kapsayacak şekilde belirlemiş olması, yenileme alanı ilanının iptal edilmesine neden olmuştur. Mahkemece iptal edilen yenileme alanı ilanının ardından yenileme alanı sınırları şekillenmiştir. Bu da yasanın idarelerce kendilerine verilen yetkiyi nasıl yorumladıkları ile ilgilidir. Öyle ki idarelerin uygulamaları ve sivil toplum örgütlerinin takibi ile yasanın uygulamaları ve idarelere verilen yetkilerin sınırları mahkeme kararlarıncı şekillenmiştir.

Ülkemizde 5366 sayılı yasa kapsamına alınan alanlar incelendiğinde yasanın üzerinden geçen 14 yıl içerisinde yalnızca Sulukule, Ayvansaray, Tarlabası ve Samsun örneğinin hayata geçirilebildiği görülmektedir. Sulukule ve Tarlabası örnekleri alanın tümüyle yıkılıp yeniden işlevlendirilerek inşa edilmesi şeklinde ilerlediği, bu kapsamda tescilli kültür varlıklarının yıkıldığı idarelerin tabirleri ile aslına uygun şekilde yeniden inşa edildiği gözlenmiştir. Bu projeler fiziksel olarak ele alınmış, sosyal politikalar geliştirilememiş projeler olarak değerlendirilmektedir. Alanda yaşayan insanların yerinden edildiği daha büyük sosyal sorunları beraberinde getirdiği tecrübe edilmiştir. Tamamlanan projelerden Ayvansaray örneğinde tescilli yapılar yıkılmaksızın restore edilerek projeye dahil edilmiştir. Samsun örneğinde ise yasa İstanbul örneklerinden farklı olarak ele alınmış, proje süreci yıkıp yeniden yapma yerine terkedilmiş tütün fabrikasının yeniden işlevlendirilerek restore edilmesi ve kente kazandırılması şeklinde ilerlemiştir. Proje alanında yaşayan nüfus bulunmamaktadır.

Kentsel sit alanlarının yenileme alanı kapsamında değerlendirilmesi, 2005 yılından itibaren başlamaktadır. Yasanın çıkarıldığı bu yıldan itibaren 2 yıl süre içerisinde yoğun bir talep görmüştür. Ancak yasadın beklentiler ve tecrübeler, mahkeme içtihatları, yasanın yorumlanma farklılıkları, hızlı çözüme erişilememe

gibi hususlar göz önüne alındığında 2007 yılı sonrası yenileme alanı talebi düşmüştür.

İstanbul'un 33 ayrı bölgesinde 14 farklı Bakanlar Kurulu kararı ile yenileme alanı ilan edilmiştir. Bu alanlardan sadece Sulukule, Ayvansaray ve Tarlabası (1.Etap) örnekleri tartışmaları ve sonuçlarındaki eleştiriler ile birlikte tamamlanabilmiştir. 2006 ve 2007 yıllarında ilan edilen diğer proje alanları ise ya proje aşamasında ya da yapımına devam edilmekte olduğu görülmektedir. Bu da yasanın gerekçeleri arasında bulunan alanın bir anda, hızlıca yenilenmesi hedefine ulaşamadığının göstergesidir.

Yasanın yürürlüğe girdiği 2005 yılında Karaman Kent Merkezinde bulunan kentsel sit alanı ve çevresindeki bazı alanlar yenileme alanı statüsüne getirilmiştir. İstanbul ve Ankara dışında Anadolu kentleri içerisinde ilk defa bir kent 5366 sayılı yasa kapsamına alınmıştır. Ancak diğer örneklerde de tecrübe edildiği gibi alanın koruma amaçlı imar planları ilanından geçen 7. yıl olan 2012 yılında onaylanabilmiştir. Alana ilişkin avan projelerin onaylanması ise 2018 yılında mümkün olabilmıştır. Uygulamaya dönük proje süreci ise halen devam etmektedir. 2006 yıllarında yenileme alanı ilan edilen Kütahya örneğinde henüz onaylanmış herhangi bir plan ya da avan proje bulunmazken 2007 yılında yenileme alanı ilan edilen Kahramanmaraş örneğinde Karaman'daki benzer süreçlerin yaşanmış proje henüz tamamlanamamıştır. 2011 yılında yenileme alanı ilan edilen Trabzon örneğinde ise 2013 yılında koruma amaçlı imar planı ve avan proje onaylanmış aynı yıl içerisinde bedelsiz devir kararı alınmıştır. Bu da alanın yenileme alanı ilan edilmesindeki önemli etkenlerden bir tanesi olarak yorumlanabilir. Daha sonraki dönemde 2015 yasa kapsamına alınan Gaziantep örneğinde ise projelendirme çalışmaları devam etmektedir.

Yukarıda verilen örneklerden farklı olarak 2007 yılında 5366 sayılı yasa kapsamına alınan İzmir örneğinde ise 2013 yılında "İzmir Tarih Projesi" başlatılmış ve 19 Alt bölge özelindeki projelerin genel olarak restorasyon ve cephe sağlıklaştırma projesi olarak ele alındığı görülmüştür. Toplam 60 projenin 29 adetinin tamamlandığı, 25 adetinin devam ettiği, 6 projenin ise fikir

aşamasında olduğu süreçte yenileme alanına yönelik çalışmanın 5366 sayılı yasadan beklentiler üzerine değil, yenilemenin olması gerektiğine inanılan kapsamlı bir stratejik çalışma olarak ele alındığı, yasanın bu süreçte bir uygulama aracı olarak değerlendirildiği anlaşılmaktadır.

5366 sayılı yasa kapsamında günümüz uygulamaları, yasanın uygulanabilirliği konusunda bize ipuçları vermektedir. Öyle ki 2007 yılında yasa kapsamına alınan Çanakkale örneğinde ülkemizde ilk defa mahkeme kararı olmaksızın Belediyesinin talebi üzerine Bakanlar Kurulu Kararı ile “yenileme alanı ilanı” iptal edilmiştir. Her ne kadar yenileme alanına ilişkin Bakanlar Kurulu Kararı bir Başka Bakanlar Kurulu Kararı ile iptal edilmişse de alana ilişkin kentsel dönüşüm çalışmaları Çanakkale Belediyesi ve Çanakkale Kent Konseyi beraberliğinde devam etmektedir. 2017 yılında başlayan proje alanında şuanda kentsel dönüşüm çalışması kentsel sit alanı içerisinde tescilli olmayan yapıların yeniden inşası şeklinde özel sektör öncülüğünde ilerlemektedir. Bu kapsamda Çanakkale 5366 sayılı yasanın idareler özelinde uygulanabilirliğinin tartışılmasında önemli bir örnek olarak değerlendirilmelidir.

Tez kapsamında incelenen Balbey Mahallesi, 5366 sayılı yasa kapsamında Bakanlar Kurulu Kararı ile yasanın yürürlüğe girişinin üzerinden geçen 10 yıl sonunda 2015 yılında yenileme alanı ilan edilmiştir. Ülkemizde bu süre zarfında, 2006 ve 2007 yıllarından sonra pek tercih edilmemeye başlanıldığı bir dönemde, uygulanan projelerin, edinilen tecrübelerin ardından Antalya için stratejik bir öneme sahip olan Balbey Mahallesi'nin neden 5366 sayılı “Yenileme Yasası” kapsamına alındığı merak uyandırmış ve çalışma kapsamında irdelenmiştir. Buna göre alanın çözümlenemeyen mülkiyet problemleri, çok hisseli mülkiyet deseni, bazı tapu kayıtlarına ve maliklere ulaşamıyor oluşu, koruma amaçlı imar planı ile bu problemlere çözüm getirilememesi ve planın uygulanabilmesinde gerekli olan restorasyon ve restitüsyon projelerinin vatandaş için zahmetli ve maliyetli bir süreç olması, alanın köhnemesi, kentli için kent merkezinde güvenlik problemi oluşturması, yetki karmaşası ve en önemlisi kültürel miras niteliği taşıyan dokunun gelecek kuşaklara aktarılmasına yönelik endişeler, alan için yeni ve uygulanabilir çözüm arayışlarına itmiştir. Yerel yönetim, bu noktada

daha etkin yetki ile proje geliştirebileceği düşüncesi ile 5366 sayılı yasayı bir araç olarak değerlendirmiştir.

Balbey, bedelsiz devir uygulamaları haricinde, acele kamulaştırma kararı alınan Ankara ve İstanbul örnekleri dışındaki tek örnektir. Alana ilişkin alınan ilk acele kamulaştırma kararı, sadece acele kamulaştırma yetkisini elde tutma kapsamında değerlendirilerek Yenileme Alanının tümünü içerecek şekilde alınmıştır. Ancak, 2019 yerel seçim arifesinde kamuoyunda çokça eleştirilmesi nedeniyle, avan projesi onaylanmış bulunan “1. Etap proje alanında uzlaşılamayan, maliki bulunamayan ve 10 metrekaresinin altında hissesi bulunan parseller” şeklinde düzeltilmek durumunda kalmıştır. Acele kamulaştırma karmaşası yerel halkın projeye duyduğu güveni sarsmış, 5366 sayılı yasanın “sözde uzlaşmacı” olduğu ve acele kamulaştırmanın ise yasanın vahşi yönü olduğu yönündeki kamuoyu algısını güçlendirmiştir.

Acele kamulaştırma kararı ile özel mülkiyette bulunan taşınmazlar kamu mülkiyetine geçirilmekte, bununla birlikte 5366 sayılı yasanın uygulama yönetmeliği doğrultusunda yeniden özel mülkiyete kullandırma ve yararlanma hakkı tanınabilmektedir. Yönetmeliğin 34. maddesi, “Belediyelerin Arsa, Konut ve İşyeri Üretimi, Tahsisi, Kiralaması ve Satışına Dair Genel Yönetmelik” hükümlerine göre işlem yapılabileceğini ifade etmektedir. Kamulaştırmanın ruhuna aykırı olarak yenileme alanlarında mülkiyetin el değiştirmesine yol açabilecek bu uygulama Anayasal koruma altında bulunan mülkiyet hakkı ile çelişmektedir.

İdarelerin acele kamulaştırma yetkisine ihtiyaç duymasının altında yer alan mülkiyete yönelik aşılamayan problemler, yenileme alanı ilanı sayesinde çözülmeye çalışılmaktadır. Balbey örneğinde anlaşıldığı üzere, Koruma Amaçlı İmar Planı bulunan bir kentsel sit alanında planın uygulanabilmesi için idare acele kamulaştırma kararı almak zorunda kalmıştır. Kararda belirtilen taşınmazların belli yüz ölçüm altında bulunan ya da malikleri tespit edilemeyen kısımları ile ilgili uygulama yapılması zaruri görülebilse de, uzlaşılamayan taşınmazlarla ilgili acele kamulaştırma kararı keyfi uygulamalar da

barındırabilir. Burada uzlaşının mevzuat hükümlerine girecek kıstaslara sahip olması, bu keyfiliği engelleyecektir. Uzlaşi kıstaslarının hukuken güvence altına alınması projeye duyulan güveni ve projenin uygulanabilirliğini artıracaktır.

Bir diğer çözüm ayağı ise finansal desteğidir. 5366 sayılı yasa ile “Yenileme alanlarında uygulanacak projelerin kamulaştırma, plân, proje ve yapım işlerinde kullanılmak üzere, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 12 nci maddesine göre oluşturulan Taşınmaz Kültür Varlıklarının Korunmasına Katkı Payı hesabından belediyelere aktarma yapılır” denilmektedir. Buna göre yerel yönetimler uygulanacak proje için valilik kanalı ile finans desteği alabilmektedirler.

Sonuç olarak tezin çalışma konusu olan Balbey Mahallesi Kentsel Yenileme Projesinin ülkemizdeki uygulanmış veya uygulaması devam eden projelerden edinilen tecrübeler ışığında öne çıkan olumlu ve olumsuz özellikleri ise aşağıdaki gibidir:

Olumlu Özellikler:

- Projenin ilk örneklerin aksine Koruma Amaçlı İmar Planı ile birlikte ele alınıyor olması
- Proje kapsamında ilk örneklerin aksine mevcut doku ve taşınmaz kültür varlıklarının korunuyor olması
- Tescilli yapıların yık-yap modelinden uzak, restorasyon tekniği ile kente kazandırılacak olması
- Proje alanı bütününe ilişkin taslak avan proje yapılmış olması
- Avan proje gösteriminde üç boyutlu görselleştirme teknikleri kullanılarak mekânın çevresi ile ilişkisinin görülebilmesi
- Projede park ve meydan kullanımlarının artırılması
- Otopark kullanımlarının artırılması ve otopark işgallerinin önüne geçilecek olması
- Kentsel Sit Alanına davet eden tasarımlar geliştirilmesi

- Projenin kentsel sit alanını “Koruma Alanı” etkileme geçiş alanını ise “Yenileme Alanı” olarak tanımlaması ile yasanın getirdiği “yenilenerek koruma” kavramındaki karmaşıklığı barındırmaması, “yenileme” kavramının mevzuattaki yerinin ve uygulamasının incelenmesine uç vermesi

Olumsuz Özellikler:

- Projenin yalnız fiziksel bir uygulama olarak ele alınması, prestij mekanları üretme kaygısı
- Halk katılım sürecinin yetersiz ve yüzeysel olması
- Halen kentsel sit alanı içerisinde uzlaşa sağlanamaması
- Kentsel sit alanı içerisindeki imar uygulamasının nasıl yapılacağına şekillenmemesi
- Projenin sosyal yapıyı yeterince ele almadan geliştirilmesi, alandaki bazı kullanımların ötelenebileceği durumunun varlığı ve bu duruma karşı finansal ve örgütsel bir modelin geliştirilmemiş olması
- Alanda faaliyet gösteren işletmelerin yerinden edilmelerine karşı önlemlerin alınmaması
- Alanda sosyal ve kültürel bütünleşmeyi sağlayacak önlemlerin alınmasına yönelik stratejik planın yapılmaması
- Kent merkezinde “soylulaşma” sürecini gündeme getirebileceği ve bu durumun olumsuz sonuçlarının bir mantar gibi çevresine yayılabileceği durumunun varlığı
- Fizik mekândaki iyileştirmeler ile fiziksel sürdürülebilirlik sağlanabilse de yaşaması planlanan sosyal dokunun sürdürülebilirliğine ilişkin bir çalışmanın yapılmaması
- Alanda inşaat alanı yoğunluğunun artırılması, alanın kuzeyindeki yüksek katlı blokların kentsel sit alanı dokusundan ayrışması, alanın özgün kimliğinin kaybedilebileceği durumunun varlığı

- Sonrasında düzeltilmiş olsa da acele kamulaştırma kararının proje alanının tümüne ilişkin olarak alınması nedeni ile yerel halk ve sivil toplum örgütleri gözünde projeye güvenin sarsılmış olmasıdır.

Yukarıda bahsi geçen değerlendirmeler doğrultusunda çalışmanın hipotezleri olan;

- 5366 sayılı yasadaki beklenen hız, korumayı öncelikle yenilemeye neden olmuş, mahkeme içtihatları ile ortaya çıkan koruma önceliği ise yasadaki beklenen hızı ortadan kaldırmıştır. Bu nedenle, artık 5366 sayılı yasa ile üretilen yenileme alanı kavramının uygulama araçları dışında idareler için etkin bir çözüm olmaktan uzaklaşmıştır. (Hipotez 1)
- 5366 sayılı yasa günümüzde mülkiyet problemlerinin çözümünde idarelere verilen “acele kamulaştırma” ve “bedelsiz devir” yetkileri nedeni ile tercih edilen bir uygulama aracı haline gelmiştir. (Hipotez 2)
- 5366 sayılı yasa ile yenileme alanı ilan edilen alanlarda projeler sosyal politikalar geliştirilmeksizin yalnız fizik mekan özelinde ele alınmakta, bu alanlarda yaşayanlar tarafından fiziksel ve sosyal sorunlara çözüm olması beklenirken yerinden edilme ile sonuçlanmaktadır. (Hipotez 3)

irdelenmelidir. Çünkü Balbey örneği, çözüm arayışı olarak yenileme alanına dair mevzuat içerisinde basit birkaç uygulama aracını kullanmak gayesiyle yenileme alanı ilan edilmiş bir mahalledir. Söz gelimi, acele kamulaştırma kararı alma ile ilgili hükümler 2863 sayılı yasanın Kamulaştırma başlığı altındaki 15. Maddesinde yer almış olsa idi belki hiç 5366 sayılı yasaya ihtiyaç duyulmayacağı düşünülmektedir. Bu kapsamda ülkemizde yenileme uygulamaları ve korunması gerekli kültürel miras alanlarının gelecek kuşaklara aktarılmasında tez kapsamında getirilen öneriler ise şu şekildedir:

- Koruma mevzuatında iyileştirmeler yapılması halinde, ayrıca bir yenileme mevzuatına ihtiyaç duyulmayacaktır. Yargı içtihatlarıyla muğlak kısımları giderilen ve uygulayıcı lehine birkaç uygulama aracı dışında cazibesinin kalmadığı görülen 5366 sayılı Yasanın uygulamayı kolaylaştıracak

enstrümanları, imar ve koruma mevzuatına eklenerek, yenilemeden ziyade koruma kavramlarına hizmet edecek hale dönüştürülmelidir.

- Yenileme alanları, Bakanlar Kurulu Kararı (günümüzde Cumhurbaşkanlığı Kararı) ile bilimsel dayanaklardan çok siyasi saikler ile belirlenmektedir. Halbuki, tarihi kent dokularının tamamını ilgilendirecek uygulamalar yapılmalı, bu uygulamalar da koruma mevzuatı ile çelişmemelidir. Koruma ve yenilemenin birbiri ile çelişen iki kavram olduğu göz önüne alındığında bu alanların sadece “yenileme” ile kente kazandırılması yerine “koruma” öncelenerek uygun yöntemler bilimsel temellere dayandırılarak belirlenmelidir.

- En etkin olan yöntem olan acele kamulaştırma kararı yasa ile belirlenecek kistaslara kavuşturulmalıdır. Mülkiyet problemleri üzerinde bir araç haline gelen “acele kamulaştırma” kavramının, gerçek kişilerin mülkiyet hakkını kısıtlayıcı etkilerinin ortadan kaldırılmasına yönelik kapsamlı çalışmanın yapılması, uzlaşma kriterlerinin mevzuat hükümlerince belirlenmesi ve aceleliğin gereklerinin kapsamlı şekilde ortaya konulmasının mevzuat hükümlerince güvence altına alınması gerekmektedir.

- Daha önceki tecrübeler, yenileme uygulamalarının yerinden edilmeyi tetiklediğini göstermektedir. Balbey Projesi’nde de sosyal politikanın oluşturulmadan, fiziki mekan dönüşümü olarak ele alındığı görülmektedir. Yerinden edilmeye ilişkin önlemler, sadece yerel yönetimlere ya da piyasa aktörlerine bırakılmamalı, bu doğrultuda mevzuatta düzenlemeler yapılmalıdır.

- Kültürel mirasın gelecek kuşaklara aktarılmasında en büyük eksiklik olarak değerlendirilebilecek finansal desteğe yönelik 2863 sayılı yasanın 12. maddesindeki katkı payı hususunun yeniden ele alınmasında fayda görülmektedir. Mühim olan, çöküntü haline dönüşmeden önce kültür varlığı yapıların malikleri tarafından sürekli bakım ve onarımının sağlanmasına yönelik bir finans modeli oluşturulmasıdır. Bu sayede onarımı gerçekleştirilemeyen yapıların kamulaştırılmasına yönelik bir kaynak da sağlanmış olacaktır.

- [1] İ. Tekeli, *Kent, Kentli Hakları, Kentleşme ve Kentsel Dönüşüm*, Tarih Vakfı Yurt Yayınları, 2011.
- [2] P. P. Özden, *Kentsel Yenileme: Yasal Yönetişel Boyut, Planlama ve Uygulama*, İmge Kitabevi, 2008.
- [3] D. Özdemir, *Kentsel Dönüşümde Politika, Mevzuat, Uygulama: Avrupa Deneyimi ve İstanbul Uygulamaları*, Nobel Yayınları, 2010.
- [4] A. Türkün, *Mülk, Mahal, İnsan: İstanbul'da Kentsel Dönüşüm*, İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları, 2014.
- [5] B. Duman, ve İ. Coşkun, *Neden, Nasıl ve Kim İçin Kentsel Dönüşüm*, Litera Yayıncılık, 2015.
- [6] M. Yaman, *Türkiye'de Kentsel Dönüşürme Uygulamaları: Sosyo-Politik Bir Yaklaşım*, Otorite Yayınları, 2015.
- [7] S. Z. Şahin, "Uluslararası Örnekler Işığında Bir Kavram ve Kamu Politikası Olarak Kentsel Dönüşüm", *Neden Nasıl ve Kim İçin Kentsel Dönüşüm*, İstanbul: Litera Yayıncılık, 2015, ss. 53-84.
- [8] İ. Dinçer, "Türkiye'de Kent Ölçeğinde Koruma Ve Kent Planlamanın yollarının Kesişmesi ve Yeniden Ayrılması: Protokol Alanından Yenileme Alanına", *Kentsel Dönüşümde Politika, Mevzuat, Uygulama: Türkiye Ve İstanbul'daki Dönüşüm Uygulamaları*, 1. Baskı. Ankara: Nobel Yayınları, 2010, ss. 225-255.
- [9] İ. Dinçer, "Türkiye'de 1980 Sonrası Yapısal Dönüşümün Mekânsal İzlerine Bir Örnek: Yenileme Alanları, Kentsel Yenileme ve Dönüşüm: Deneyimler", *Mimarlık Dergisi*, sayı 352, ss. 24-27, 2010.
- [10] İ. Dinçer, "'Sorun Eksenli' ve 'Yere Özgü' Kentsel Dönüşüm Modelinin Getirdiği Olanaklar", *Mimarlık Dergisi*, sayı 368, ss. 10-13, 2012.
- [11] İ. Tekeli, *Modernizm, Modernite ve Türkiye'nin Kent Planlama Tarihi*, Tarih Vakfı Yurt Yayınları, İstanbul, 2009.
- [12] İ. Tekeli, *Türkiye'de Kent Planlamasının Tarihsel Kökleri, Türkiye'de İmar Planlaması*, ODTÜ Yayınları, 17-18, Ankara, 1980.
- [13] C. Yücel, "Türkiye'de Kentsel Koruma Alanlarının Planlanmasına Yönelik Bir Sistem Önerisi", Doktora Tezi, Şehir ve Bölge Planlama, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul Teknik Üniversitesi, İstanbul, Türkiye, 2004.
- [14] İ. Şahin, "Türkiye'de Kentsel Koruma Politikalarının Gelişimine Yardımcı Bir Yöntem Denemesi Örnekleme: İstanbul Tarihi Yarımada", Doktora Tezi, Şehir ve Bölge Planlama, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul Teknik Üniversitesi, İstanbul, Türkiye, 2004.

- [15] E. Örnek Özden, “Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının Korunmasında Planlama-Koruma İlişkisi Üzerine Yeni Bir Sistem Önerisi”, Doktora Tezi, Şehir ve Bölge Planlama, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yıldız Teknik Üniversitesi, İstanbul, Türkiye, 2005.
- [16] A. Ataöv, ve S. Osmay, “Türkiye’de Kentsel Dönüşüme Yöntemsel Bir Yaklaşım”, *METU JFA Dergisi*, sayı 2, ss. 57-82, 2007.
- [17] A Türkün, B. Ö. Ünsal, M. Yapıcı, “İstanbul’da 1980’ler Sonrasında Kentsel Dönüşüm: Mevzuat, Söylem Aktörler ve Dönüşümün Hedefindeki Alanlar”, *Mülk, Mahal, İnsan: İstanbul’da Kentsel Dönüşüm*, İstanbul: İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları, 2014, ss. 79-139.
- [18] A Türkün, ve M. Yapıcı, “Kentsel Dönüşüm ve Yasaların Araçsal Rolü”, *Economics Journal*, sayı 499, ss. 48-58, 2008.
- [19] A. Türkün, ve A. Sarıoğlu, “Tarlabaşı Tarihi Kent Merkezinde Yoksulluk ve Dışlanan Kesimler Üzerinden Yeni Bir Tarih Yazılıyor”, *Mülk, Mahal, İnsan: İstanbul’da Kentsel Dönüşüm*, İstanbul: İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları, 2014, ss. 267-309.
- [20] A. Türkün, “İstanbul’da Kentsel Dönüşüm: Mali Kaynak Yaratma Aracı Olarak Kent”, *Mimarlık Dergisi*, sayı 356, ss. 42-43, 2010.
- [21] A. Türkün, “Konut Alanlarında Radikal Dönüşümler”, *Konut Sempozyumu*, İstanbul, Türkiye, 2009, ss. 339-381.
- [22] T. İslam, “Devlet Eksenli Soylulaşma ve Yerel Halk: Neslişah ve Hatice Sultan Mahalleleri (Sulukule) Örneği”, Doktora Tezi, Şehir ve Bölge Planlama, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yıldız Teknik Üniversitesi, İstanbul, Türkiye, 2009.
- [23] T. İslam, ve Z. Enlil, “5366 Sayılı Yasa Merkezli Dönüşüm ve Sulukule Örneği: Belediye’nin Hedefleri ve Yaşanan Gerçeklik”, *Kentsel Dönüşümde Politika, Mevzuat, Uygulama: Avrupa Deneyimi, İstanbul Uygulamaları*, Ankara: Nobel Yayınevi, 2010, s. 317-334.
- [24] <http://www.beyoglubuyukdonusum.com/tarlabasi/detay/Genel-Bakis/30/35/0>, (Erişim zamanı; Nisan, 5, 2019)
- [25] Z. Günay, “Neoliberal Kentleşme Dinamikleri Çerçevesinde Tarihi Çevrenin Sürdürülebilirliği: Sürdürülebilir Kentsel Koruma Modeli”, Doktora Tezi, Şehir ve Bölge Planlama, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul Teknik Üniversitesi, İstanbul, Türkiye, 2010.
- [26] E. Gürler, “Bütünleşik Kentsel Koruma-Geliştirme Sürecinin Analitik Planlaması ve Stratejik Yönetimi: Performans Ölçme-Değerlendirme-Programlama Modeli”, Doktora Tezi, Şehir ve Bölge Planlama, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul Teknik Üniversitesi, İstanbul, Türkiye, 2013.
- [27] S. Ö. Turan, “Bütünleşik Kentsel Koruma ve Ekonomisi: Trabzon Kenti Modeli”, Doktora Tezi, Şehir ve Bölge Planlama, Fen Bilimleri Enstitüsü, Karadeniz Teknik Üniversitesi, Trabzon, Türkiye, 2009.

- [28] O. T. Yurdugüzel, “Karma Sit Alanı Sınırları İçinde Fiziksel ve Sosyal Katmanlaşmanın Belgelenmesi ve Kentsel Koruma Bağlamında Değerlendirilmesi İçin Bir Yöntem Araştırması: Ankara Örneği”, Doktora Tezi, Mimarlık, Fen Bilimleri Enstitüsü, Gazi Üniversitesi, Ankara, Türkiye, 2017.
- [29] A. E. Yıldırım, “Kentsel Koruma Projelerinde Aktörlerin Örgütlenmesi: Gaziantep, Kuşadası ve Mudurnu Örnekleri Üzerinden Türkiye'nin Tarihi Dokularında Uygulanabilir Örgütlenme Modellerine Yönelik Bir Araştırma”, Doktora Tezi, Kamu Yönetimi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara Üniversitesi, Ankara, Türkiye, 2011.
- [30] M. Gül, “Tarihi Kent Merkezlerinde Kentsel Dönüşüm Uygulamaları: Antalya Örneği”, Yüksek Lisans Tezi, Kamu Yönetimi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Akdeniz Üniversitesi, Antalya, Türkiye, 2008.
- [31] K. A. Arû, *Türk Kenti*, Yem Yayınları, İstanbul, 1998.
- [32] R. Keleş, *Kentbilim Terimleri Sözlüğü*, İmge Kitabevi, Ankara, 1998.
- [33] D. Hasol, *Ansiklopedik Mimarlık Sözlüğü*, Yem Yayınları, İstanbul, 1998.
- [34] C. Couch, ve C. Fraser, “Introduction: the European context and theoretical framework”, *Urban regeneration in Europe*, ss. 1-16, 2003.
- [35] P. P. Özden, “Kentsel Yenileme Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Rolü Üzerine Düşünceler ve İstanbul Örneği”, *İstanbul Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi*, sayı 23-24, ss. 255-270, 2001.
- [36] R. Keleş, *Yerinden Yönetim ve Siyaset*, Cem Yayınevi, İstanbul, 2000.
- [37] N. Carmon, “Three generations of urban renewal policies: analysis and policy implications”, *Geoforum*, sayı 30(2), ss. 145-158, 1999.
- [38] H. S. Andersen, “Housing rehabilitation and urban renewal in Europe-a cross-national analysis of problems and policies”, *Housing renewal in Europe*, Polity Press, ss. 241-277, 1999.
- [39] H. Turgut Yıldız, ve Z. Enlil, “Kentsel Yenileme ve Dönüşüm: Deneyimler”, İstanbul, 2010 (<http://www.mimarlikdergisi.com/index.cfm?sayfa=mimarlik&DergiSayi=366&RecID=2322>), (Erişim zamanı; Nisan, 4, 2019).
- [40] M. Çubuk, “Türkiye ve Kültür Mirası Zenginliğini Koruma İçin Savunma: Çağdaş Kentsel Kültür Mirası”, *Kentsel Koruma-Yenileme ve Uygulamalar Sempozyumu*, İstanbul, 1998, ss. 1-8.
- [41] Y. Erbay ve Z. Yener, “Avrupa Konseyi: Yerel ve Bölgesel Yönetimler Kongresi Yerel Yönetimlerimizin Avrupa Platformu”, *Dünya Yerel Yönetim ve Demokrasi Akademisi (WALD) Yayını*, ss. 79, 1999.
- [42] M. S. Yenice, “Tarihi Kent Merkezlerinde Sürdürülebilir Yenileme için Bir Model Önerisi; Konya Örneği”, Doktora Tezi, Şehir ve Bölge Planlama, Fen Bilimleri Enstitüsü, Selçuk Üniversitesi, Konya, Türkiye, 2011.

- [43] D. Erden, “Kentsel Yenileşmede Bir Araç Olarak Dönüşüm Projeleri”, Doktora Tezi, Şehir ve Bölge Planlama, Fen Bilimleri Enstitüsü, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, İstanbul, Türkiye, 2003.
- [44] P. Roberts, *The Evolution, Definition And Purpose Of Urban Regeneration*, Sage Publications, London, ss. 9-36, 2000.
- [45] İ. Dinçer, ve O. Akın, “KTVK Kanunu Kapsamında Koruma Planı ve İdari Yapısı”, 2. *Kentsel Koruma Yenileme ve Uygulamalar Kolokyumu*, MSÜ, İstanbul, 1994, ss. 117-137.
- [46] İ. Durukan, “Yapı, Yetki ve İşleyiş Açısından Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurullarının Tarihsel Gelişimi”, *ÇÜ MMF Dergisi*, ss. 301-312, 2004.
- [47] E. Madran, *Tanzimat’tan Cumhuriyet’e Kültür Varlıklarının Korunmasına İlişkin Tutum ve Düzenlemeler*, ODTÜ Yayınları, Ankara, 2002.
- [48] D. Örnek Özden ve Z. Görgülü, “Planlama-Koruma İlişkisi Üzerine Yeni Bir Sistem Önerisi”, *MEGARON/Yıldız Teknik Üniversitesi*, sayı 1(4), ss. 234-255, İstanbul, 2006.
- [49] G. Arslan, “Koruma Planlamasında İlk Aşama: Tespit Ve Tescil”, *Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurultayı*. Ankara, 1990.
- [50] M. Z. D. Özdemir, “Türkiye’de Kültürel Mirasın Korunmasına Kısa Bir Bakış”, *Planlama*, sayı 31, ss. 20-25, Ankara, 2005.
- [51] L. Silahtar, “Metropolitan Alanlarda Yasal Süreçler ve Planlama Sorunları”, *Metropolitan Alan Yönetiminde Yeni Arayışlar Sempozyumu*, 13-14 Kasım, İstanbul, 2001.
- [52] P. P. Özden ve A. S. Kubat, “Türkiye’de şehir yenilemenin uygulanabilirliği üzerine düşünceler”, *İTÜ Dergisi*, sayı 2(1), ss. 77-88, 2011.
- [53] E. Kamacı, “2863 Sayılı KTVKK’nın Uluslararası Yasal Düzenlemeler Bağlamında Değerlendirilmesi”, *METU Dergisi*, sayı 31(2), ss. 1-23, 2016.
- [54] O. Kaplan, “5366 Sayılı Kanun Kapsamında Yenileme Alanlarında Gerçekleştirilen Kentsel Dönüşüm Süreci Üzerine Bir Deneme”, *Hacettepe Hukuk Fakültesi Dergisi*, sayı 7(2), ss. 275-304, 2017.
- [55] TBMM, “Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Kanunu Tasarısı ve Bayındırlık, İmar, Ulaştırma ve Turizm ile İçişleri Komisyonları Raporları”, Rap. ss. 1-984, 2005. <https://www.tbmm.gov.tr/sirasayi/donem22/yil01/ss911m.htm> (Erişim zamanı; Mayıs, 14, 2019)
- [56] Şehir Plancıları Odası, www.spo.org.tr/genel/bizdendetay.php?kod=3941&tipi=, (Erişim zamanı; Mayıs, 21, 2019)
- [57] Ş. Aldemir ve M. Doğan, “Kentsel Dönüşüm Mevzuatı”, *Neden Nasıl ve Kim İçin Kentsel Dönüşüm*, İstanbul: Litera Yayıncılık, 2015, ss. 497-521.

- [58] Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 25/01/2017 tarih ve 681 sayılı ilke kararı, <http://teftis.kulturturizm.gov.tr/yazdir?95016AAA9BA71DE2112A25938C520B41> (Erişim zamanı; Nisan, 9, 2019).
- [59] M. Arslanoğlu, "Acele Kamulaştırma", *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi*, sayı 19(3), ss. 203-224,. 2013
- [60] Danıştay 6D. E.2012/6974, T.30.05.2013 (YD Kararı), aktaran; Abacıoğlu, M.A. (2015). Kentsel Dönüşüm Kanunu ve İlgili Mevzuat, Seğkin Yayıncılık, Ankara.
- [61] <http://www.kulturvarliklari.gov.tr/TR-44973/turkiye-geneli-sit-alanlari-istatistikleri.html> (Erişim zamanı; Őubat, 13, 2019).
- [62] M. Tunęer, "Ankara Tarihi Kent Merkezi Yenileme Alanı Koruma Planı, Niteliği ve İptaline İlişkin Gerekęeler", *Ankara Araştırmaları Dergisi*, sayı 1(2), ss. 10-34, 2013.
- [63] http://www.spo.org.tr/genel/bizden_detay.php?kod=1411&tipi=3&sube=1, (Erişim zamanı; Mart, 3, 2019).
- [64] <http://www.resmigazete.gov.tr>
- [65] <http://www.mimarlarodasiankara.org/index.php?Did=6250>, (Erişim zamanı; Mart, 3, 2019).
- [66] http://www.spo.org.tr/genel/bizden_detay.php?kod=7840, (Erişim zamanı; Mart, 3, 2019).
- [67] M. Aslan, "Güncel Durum Ve Uygulamaları zerinden 5366 Sayılı Yasa; Tarihi Yarımada rneği", Yüksek Lisans Tezi, Şehir ve Bölge Planlama, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yıldız Teknik Üniversitesi, İstanbul, Türkiye, 2018.
- [68] İBB, "İstanbul Tarihi Yarımada Yönetim Planı", İstanbul, Rap. 76, 2018.
- [69] <http://www.fatih.bel.tr/icerik/1155/neslisah-ve-hatice-sultan-sulukule-mahalleleri-yenileme-projesi/> (Erişim zamanı; Nisan, 7, 2019).
- [70] <http://megaprojeleristanbul.com> (Erişim zamanı; Nisan, 7, 2019).
- [71] <https://www.haberturk.com/yasam/haber/93933-sulukulede-yikim-basladi>, (Erişim zamanı; Mayıs, 9, 2019).
- [72] B. F. Baviolyaeı ve S. kem, "Katılımcı Mimari Tasarımda Yanıltıcı Simge Değer Olgusu ve Bir Sözde Katılımcılık rneği Olarak Sulukule Kentsel Dönüşümü", *Megaron*, sayı 13(3), ss. 347-362, 2018.
- [73] <http://www.arkitera.com/haber/8693/mahkemededen-sulukule-yenileme-projesine-iptal-karari>, (Erişim zamanı; Nisan, 8, 2019).
- [74] Y. Yerebasmaz, "İdarenin Kentsel Dönüşüm Uygulamalarından Kaynaklanan Sorumluluğu", *Kentsel Dönüşüm Hukuku*, İstanbul: İstanbul Üniversitesi S.S.ONAR İdare Hukuku ve İlimleri Araştırma ve Uygulama Merkezi Yayınları, 2013, ss. 421-439.

- [75] N. Malbeleşi, “Kentsel Dönüşüm Uygulamalarına İlişkin İdari Uyuşmazlıkların Yargısal Denetimi (Usul)”, *Kentsel Dönüşüm Hukuku*, İstanbul: İstanbul Üniversitesi S.S.ONAR İdare Hukuku ve İlimleri Araştırma ve Uygulama Merkezi Yayınları, 2013, ss. 341-387.
- [76] S. Somersan, vd., “Sulukule’nin Mütereddit Direnişçileri Mutenalaştırılmaya Karşı”, *Kırıkkale Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, sayı 1(1), ss. 13-38, 2011.
- [77] İBB, “Perşembe Pazarı Kentsel Sit Alanında Yer Alan Kültür Varlıklarının Proje ve Uygulanmasına Yönelik Stratejik Plan”, İstanbul, Rap. 2016.
- [78] C. Balcan, “Tarihi Kent Merkezinde Bitmeyen Bir Film; Perşembe Pazarı’ndan Kim Gidecek?”, *Planlama*, sayı 25(2), ss. 81–84, 2015.
- [79] <https://evdenhaberler.com/tuzla-postane-ve-cami-mahallerine-imar-mujdesi-sosyal-medyadan-geldi/> (Erişim zamanı; Mayıs, 8, 2019).
- [80] S. Avcioğlu, “Tarihi Çevrelerde Kentsel Yenileme Eğilimleri: Tuzla Köyiçi Örneği”, Yüksek Lisans Tezi, Şehir ve Bölge Planlama, Mühendislik ve Fen Bilimleri Enstitüsü, Gebze İleri Teknoloji Enstitüsü, Kocaeli, Türkiye, 2009.
- [81] <https://ibbqr.ibb.gov.tr/tuzla-kamil-abdus-golu-cevre-duzenleme-insaati/> (Erişim zamanı; Mayıs, 5, 2019).
- [82] <https://www.tuzla.bel.tr/icerik/698/5973/rekreasyon-basladi.aspx> (Erişim zamanı; Mayıs, 5, 2019)
- [83] F. Us, “Bir 19. Yüzyıl Endüstri Mirasının Yeniden Kullanımı: “Samsun Tekel Tütün Fabrikası”nın “Bulvar Samsun Projesi”ne Dönüşümü”, *Mimarlık Dergisi*, sayı 377, ss. 1-5,. 2014.
- [84] <https://www.yenisafak.com/yemel/kahramanmarasin-cehresi-degisiyor-44574>, (Erişim zamanı; Mayıs, 3, 2019).
- [85] <https://www.haber46.com.tr/kultur-sanat/kahramanmaras-belediye-meclisi-10-hektarlik-alanda-koruma-amacli-imar-planini-onayladi-h10351.html>, (Erişim zamanı; Mayıs, 3, 2019).
- [86] “Çanakkale Fevzipaşa Konakları Tanıtım Kitapçığı” 2017.
- [87] <https://www.google.com/maps>, (Erişim zamanı; Mayıs, 5, 2019).
- [88] İzmir Büyükşehir Belediyesi, “İZMİR-TARİH Projesi Tasarım Stratejisi Raporu” Rap. 2017.
- [89] <http://www.milliyet.com.tr/pazarkapi-kentsel-donusumde-kamulastirmalara-trabzon-yerelhaber-517528/> (Erişim zamanı; Mayıs, 5, 2019).
- [90] <https://www.trabzon.bel.tr/upload/editor/PROJELER/2018%20PROJE%20B%4%B0LG%C4%B0%20NOTU.pdf> (Erişim zamanı; Mayıs, 5, 2019).
- [91] <http://www.izmirtarih.com.tr>, (Erişim zamanı; Mayıs, 5, 2019).

- [92] Antalya Büyükşehir Belediyesi, “2015-2019 Stratejik Plan Raporu”
- [93] Antalya Büyükşehir Belediyesi, “Antalya merkez 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Açıklama Raporu”
- [94] L. Yılmaz, *Antalya: Bir Ortaçağ Türk Şehrinin Mimarlık Mirası ve Şehir Dokusunun Gelişimi: 16. Yüzyılın Sonuna Kadar*, Türk Tarih Kurumu Basımevi, Ankara. 2002.
- [95] Antalya Büyükşehir Belediyesi, “Antalya Kent Merkezi Kültür Ve Turizm Koruma Ve Gelişim Bölgesi Antalya İli Muratpaşa İlçesi Balbey Kentsel Sit Ve Etkileme Geçiş Alanı 1/5000 Ölçekli 1.Etap Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Revizyonu Plan Açıklama Raporu”. 2018.
- [96] Antalya Büyükşehir Belediyesi, “Antalya Kenti 1/5000 NİP Açıklama Raporu”, 1980.
- [97] TMMOB, “Antalya Kıyı Yerleşmeleri; Planlama, Yapılanma, Kullanma ve Sorunları”, Mimarlar Odası Antalya Şubesi, Antalya, 1996.
- [98] Antalya Büyükşehir Belediyesi, “Antalya Kent Merkezi Kültür Ve Turizm Koruma Ve Gelişim Bölgesi Antalya İli Muratpaşa İlçesi Balbey Kentsel Sit Ve Etkileme Geçiş Alanı 1/1000 Ölçekli 1.Etap Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Revizyonu Plan Açıklama Raporu”, 2018.
- [99] M. S. Sayan, ve Y. Öztan, “Antalya Kıyı Şeridindeki Turizm Tesislerinin Fiziksel Planlama Sürecinde Ortaya Çıkan Sorunlar Ve Çözüm Önerileri”, *Tarım Bilimleri Dergisi*, sayı 6 (4), ss. 71-80, 2000.
- [100] Antalya Büyükşehir Belediyesi, “Balbey Mahallesi 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Revizyonu Açıklama Raporu”, 2013.
- [101] Antalya Büyükşehir Belediyesi, “Antalya Kent Merkezi Kültür Ve Turizm Koruma Ve Gelişim Bölgesi Antalya İli Muratpaşa İlçesi Balbey Kentsel Sit Ve Etkileme Geçiş Alanı 1/1000 Ölçekli 1.Etap Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Revizyonu Plan Açıklama Raporu”, 2018.