

MUĞLA ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ

SOSYOLOJİ ANABİLİM DALI

TOPLUMSAL BİR ÖLÇEK OLARAK KENTSEL MEKÂNIN
DÖNÜŞÜMÜ: MUĞLA KENTSEL SİT ÖRNEĞİ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

HAZIRLAYAN
Gonca KÖKSAL KILINÇ

DANIŞMAN
Doç. Dr. Hatice KURTULUŞ

EYLÜL 2007
MUĞLA

MUĞLA ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ

SOSYOLOJİ ANABİLİM DALI

TOPLUMSAL BİR ÖLÇEK OLARAK KENTSEL MEKÂNIN DÖNÜŞÜMÜ:
MUĞLA KENTSEL SİT ÖRNEĞİ

GONCA KÖKSAL KILINÇ

Sosyal Bilimleri Enstitüsünde
“Yüksek Lisans”

Diploması Verilmesi İçin Kabul Edilen Tezdir.

Tezin Enstitüye Verildiği Tarih : 19.10.2007

Tezin Sözlü Savunma Tarihi : 20.09.2007

Tez Danışmanı : Doç. Dr. Hatice KURTULUŞ

Jüri Üyesi : Prof. Dr. Ayşe DURAKBAŞA

Jüri Üyesi : Yard. Doç. Dr. Semra PURKİS

Enstitü Müdürü : Prof. Dr. Aslan EREN

EYLÜL, 2007

MUĞLA

TUTANAK

Muğla Üniversitesi Sosyal Bilim Enstitüsü'nün/...../..... tarih ve sayılı toplantısında oluşturulan jüri, Lisansüstü Eğitim-Öğretim Yönetmeliği'nin maddesine göre, Sosyoloji Anabilim Dalı Yüksek Lisans öğrencisi Gonca KÖKSAL KILINÇ'ın "Toplumsal Bir Ölçek Olarak Kentsel Mekân ve "Koruma": Muğla Örneği" adlı tezini incelemiş ve aday/...../..... tarihinde saat’da jüri önünde tez savunmasına alınmıştır.

Adayın kişisel çalışmaya dayanan tezini savunmasından sonra dakikalık süre içinde gerek tez konusu, gerekse tezin dayanağı olan anabilim dallarından sorulan sorulara verdiği cevaplar değerlendirilerek tezin olduğuna ile karar verildi.

Tez Danışmanı

Doç. Dr. Hatice KURTULUŞ

Üye

Prof. Dr. Ayşe DURAKBAŞA

Üye

Yard. Doç. Dr. Semra PURKİS

YEMİN

Yüksek lisans tezi olarak sunduğum ‘‘Toplumsal Bir Ölçek Olarak Kentsel Mekân ve ‘‘Koruma’’: Muğla Örneği’’ adlı çalışmanın, tarafımdan bilimsel ahlak ve geleneklere aykırı düşecek bir yardıma başvurulmaksızın yazıldığını ve yararlandığım eserlerin Kaynakça’da gösterilenlerden oluştuğunu, bunlara atıf yapılarak yararlanmış olduğumu belirtir ve bunu onurumla doğrularım.

...../...../.....

GONCA KÖKSAL KILINÇ

YÜKSEKÖĞRETİM KURULU DOKÜMANTASYON MERKEZİ
TEZ VERİ GİRİŞ FORMU

YAZARIN

MERKEZİMİZCE DOLDURULACAKTIR.

Soyadı :

Adı :

Kayıt No:

TEZİN ADI

Türkçe :

Y. Dil :

TEZİN TÜRÜ: Yüksek Lisans

Doktora

Sanatta Yeterlilik

O

O

O

TEZİN KABUL EDİLDİĞİ

Üniversite :

Fakülte :

Enstitü :

Diğer Kuruluşlar :

Tarih :

TEZ YAYINLANMIŞSA

Yayımlayan :

Basım Yeri :

Basım Tarihi :

ISBN :

TEZ YÖNETİCİSİNİN

Soyadı, Adı :

Ünvanı :

TEZİN KONUSU (KONULARI) :

1. 1980 Sonrası Neoliberal Politikaların Kent Mekânını Yeniden Şekillendirmesi
2. Doğal ve Kültürel Kirasın Korunduğu Kentlerde Korumanın Asıl Amacının, Yerini Birikim Olanaklarına Bırakması
3. Tarihi Kentsel Dokunun ve İçinde Yaşayan Nüfusun Hızlı Bir Dönüşüme Girmesi

TÜRKÇE ANAHTAR KELİMELEER:

1. Küreselleşme
2. Kentsel Dönüşüm
3. Muğla Kentsel Sit Alanı

İNGİLİZCE ANAHTAR KELİMELEER:

1. Globalism
2. Urban Transformation
3. Muğla Historical Urban Site

- 1- Tezimden fotokopi yapılmasına izin vermiyorum
- 2- Tezimden dipnot gösterilmek şartıyla bir bölümünün fotokopisi alınabilir
- 3- Kaynak gösterilmek şartıyla tezimin tamamının fotokopisi alınabilir

Yazarın İmzası :

Tarih :/...../.....

Özet

1980 sonrası neoliberal politikalar, kent mekânını sermaye birikiminin ve kapitalizmin yeniden yapılanmasının en önemli aktörü haline getirmektedir. Kentsel mekânın yeniden bir birikim aracı olarak önem kazanmasıyla kentsel politikalar da bir dönüşüm içine girmiş ve kentsel mekândaki sosyal ölçek ve dokular hızla dönüşmeye başlamıştır. Kentsel dönüşüm, kentsel koruma ve kentsel yenileme adı altında yapılan birçok uygulama aynı zamanda sosyal olarak inşa edilmiş olan ölçeği yıkıp yeniden yapmaktadır

Günümüz kentlerinin yeni birikim olanakları için rekabet ettikleri bu süreçte tarihi kentsel dokuları belli bir ölçüde korunmuş olan kentlerin avantajlı olduğu görülmektedir. Doğal ve kültürel mirasın korunduğu kentlerde korumanın asli amacı, yerini birikim olanaklarına bırakmakta ve bu alanlar içlerinde barındırdıkları nüfus ile birlikte hızlı bir dönüşüm sürecine girmektedir. Bu yenileme politikalarının her ne kadar tarihi kent alanlarını canlandırmak, korumak, yeniden kazanmak için yapıldığı ifade edilse de, bu politikalar ekonomik getiriyi arttırmak ve yeni rant alanları yaratmak için üretilmiş yeni kent politikası olarak gündeme yerleşmektedir. Koruma ve yenileme projelerinin aslında toplumsal olarak inşa edilmiş bir ölçek olan kentsel mekândaki toplumsal dokuyu nasıl etkilediği ve dönüştürdüğü ise pek fazla tartışılmamaktadır.

Bu tezde kentsel koruma, yenilenme ve mekânsal dönüşüm olguları, kentsel politikalar ile mekândaki toplumsal dokunun yeniden örülmesi arasındaki bağlantı temel alınarak sorgulanmaya çalışılacaktır.

Tez çalışmasının ana çerçevesini Muğla kentinin korunması ve dönüşümünün arka planındaki aktörler ve hedeflenenler, bu süreçten mekândaki sosyal dokunun ne şekilde etkilendiği, korumanın ve kentsel sit alanının kamuya yararı, sermaye birikim olanakları ve kentli sınıfların yer seçim kararları üzerindeki etkileriyle oluşabilecek yeni yoksulluk bölgelerinin tartışılması oluşturacaktır.

Abstract

Cities have existed in the areas where social remnants were collected throughout the history and they have been analyzed according to the basic structure of the society they are a part of. While the societies are effective on the formation of urban areas in terms of geographical, social and economic conditions which they are in, the organization of location of cities designate the social structure.

The neoliberal policies made the city a place where capital was accumulated and capitalism was restructured after 1980. With the growing importance of urban areas as an accumulation means, urban policies have entered into a transformation process and the social scales and structures have started to be transformed rapidly. A lot of applications conducted under the name of urban transformation, urban protection, and urban renovation are to destroy and reconstruct the scales which are built socially.

It is seen that the cities whose historical structures are protected partially are disadvantageous in the process where today's cities compete with each other for the new accumulation opportunities. The fundamental purpose of protection in the cities where the natural and cultural heritages are preserved has been replaced by the new accumulation opportunities and these areas along with their population have entered into a rapid transformation process. Although it is stated that these renovation policies are conducted to protect, revive and regain the historical city areas, these policies have become a current issue as a new city policy to increase economic income and to create new unearned income. The fact that how these renovation and protection projects influenced and transformed the social structure which was constructed as a social scale hasn't often discussed.

The concepts of protection, renovation and residential transformation will be questioned by taking into consideration the connection between urban policies and reformulation of social structure in the area throughout the thesis.

The actors behind the decision making about the protection and transformation of Muğla and the goals, how the social structure is affected in the process, the benefits of protection and urban protected areas to the public, the opportunities of capital accumulation and the formation of new poor areas by the decisions of the urban class and its discussion will form the framework of this study.

İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER	i
ÖNSÖZ	iii
BÖLÜM 1 TEZİN SORUNSA LI VE YÖNTEM	1
1.1. GİRİŞ.....	1
1.2. YÖNTEM ÜZERİNE	5
1.2.1. Tezin Temel Hipotezleri.....	9
1.2.2. Ampirik Çalışmanın Tasarımı	10
BÖLÜM 2 NEO LİBERALİZM, KENTLER VE YENİDEN YAPILANAN SOSYO-MEKÂNSAL ÖLÇEKLER	12
2.1. KENTSEL MEKÂNIN TARİHSEL GELİŞİMİ.....	12
2.1.1. Antik Kentten Modern Kente Kentsel Mekânın Tarihsel Gelişimine Kısa Bir Bakış	12
2.1.2. Neo-Liberalizm, Küreselleşme Ve 1970 Sonrası Kentsel Mekân Oluşum Dinamiklerinin Hızlı Değişimi	17
2.1.3. Sonuç.....	23
2.2. KENTSEL MEKÂND A DÖNÜŞÜMÜN EKONOMİK VE POLİTİK ARAÇLARI	24
2.2.1. Kentsel Koruma Projeleri.....	24
2.2.2. Kentsel Yenileme Projeleri.....	30
2.2.3. Kentsel Dönüşüm Projeleri	31
2.2.3.1. Kentsel Dönüşüm İçin Hukuki Araçlar	37
2.2.3.1.1. İmar Haklarının Toplulaştırılması	37
2.2.3.1.2. İmar Haklarının Transferi	38
2.2.3.1.3. Menkulleştirme Yöntemleri.....	41
2.2.4. Kentsel Dönüşümde Bir Diğer Araç Olarak Soylulaştırma	42
2.3. DÖNÜŞÜMÜN ÖRNEKLERİ	46
2.3.1. Büyük Kentlerdeki Gecekondu Alanlarının Dönüşümüne İlişkin Örnekler	47
2.3.2. Tarihi Kentlerin Dönüşümü; Muğla Safranbolu Karşılaştırması.....	52
BÖLÜM 3 KENTSEL SİT ALANLARI, TOPLUMSAL ÖLÇEKLER VE KENTSEL DÖNÜŞÜM: MUĞLA ÖRNEĞİ	57
3.1. MUĞLA'DA TARİHSEL, SOSYO-MEKÂNSAL DOKU	57
3.1.1. 19.yy. Öncesinde Muğla'daki Toplumsal ve Mekânsal Değişimler	57
3.1.2. 19.yy. da Toplumsal ve Mekânsal Dönüşüm.....	60
3.1.3. Cumhuriyet Yıllarında Toplumsal ve Mekânsal Dönüşüm.....	65
3.2. SOSYAL OLARAK İNŞA EDİLMİŞ BİR MEKÂNSAL ÖLÇEK OLAN 'ESKİ MUĞLA'	

VE 'KORUMA'	68
3.2.1. Koruma Çalışmaları	68
3.2.2. Kentsel Sit Kararının Alınması ve Koruma Amaçlı İmar Planı'nın Hazırlanması	74
3.2.3. Son Dönemde Yaşanan Sosyo-Mekânsal Dönüşüm	78
SONUÇ	101
KAYNAKÇA	105
Ek:Dönüşüm Alanları Hakkında Kanun Tasarısı	

ÖNSÖZ

Mezunu olduğum Mimar Sinan Üniversitesi, Şehir ve Bölge Planlama bölümünde almış olduğum interdisipliner eğitim, şehir plancısı olarak kenti çok yönlü bir bakış açısıyla okumanın gerekliliğinin, ancak bu şekilde kentin sorunlarının saptanıp çözümler üretilebileceğinin önemini kavramamda etkili olmuştur. Lisans eğitimimde Prof. Dr. Esin Küntay ve Nuran Yavuz'dan almış olduğum kent sosyolojisi ve antropoloji dersleri, kentin sadece içinde yaşanan bir mekân olmayıp, tarihi, sosyal, ekonomik ve politik işlevleriyle okunması ve yorumlanması gereken bir birim olduğunu anlamamı sağlamış, sosyoloji'ye merakımın doğmasına neden olmuştur.

Neoliberal ekonomi politikaları uygulamalarının tüm boyutlarıyla hayatımızın her alanına damgasını vurduğu, mekânsal ölçeklerin ve örgütlenişin yeniden biçimlendiği bu dönemde kentsel taşınmazlar alınıp satılır bir meta olarak merkezi bir konum kazanmış, kentsel dönüşüm kavramı gündeme gelmiştir. Doğal ve kültürel mirasın korunduğu kentlerde ise korumanın asıl amacını, yerini birikim olanaklarına bırakmış, tarihi kentlerin içinde yaşayan nüfus hızlı bir dönüşüm sürecine girmiştir.

Bu çalışmanın genel amacı; Muğla Kentinin kentsel sit alanında son dönemde yaşanan dönüşümlerin sebeplerini, dönüşümün arka planındaki aktörleri, dönüşüm politikalarını ve en önemlisi mekândaki sosyal dokunun bu süreçten nasıl etkilendiğini görmek istememdir.

Bu çalışmamı yapmamda bana yardımcı olan danışmanım Doç. Dr. Hatice Kurtuluş'a, bütün yardımları için Yrd. Doç. Dr. Semra Purkis ve Prof. Dr. Ayşe Durakbaşı'ya, emekleri ve destekleri için Esra İçen Denizer, Faik Utkan Denizer ve aileme teşekkür eder, çalışmanın tüm ilgililere yardımcı olmasını dilerim.

BÖLÜM 1

TEZİN SORUNSALI ve YÖNTEM

1.1. GİRİŞ

Kentler tarih içinde daima toplumsal artığın biriktiği alanlarda ortaya çıkmıştır ve parçası oldukları toplumun temel yapısı ile ilişkili olarak analiz edilmektedirler (Harvey, 2003). İçinde buldukları coğrafi, sosyal ve ekonomik koşullara göre toplumlar kentsel mekânın biçimlenişi üzerinde etkili olurken, kentlerin mekânsal düzenlenişi de toplumsal yapı üzerinde belirleyici olabilmektedir.

Erken sosyal teoride ve kent sosyolojisinde kentsel mekân doğrudan sosyal analiz içinde bir değişken olarak ele alınmamakta ancak kapitalizmin ve modern toplumun üzerinde gerçekleştiği bir platform, sanayi üretiminin gerçekleştiği ve buna bağlı modern kurumlar ve toplumsal ilişkilere göre düzenlenmiş bir mekân olarak ele alınmaktadır. Örneğin Simmel dışında erken sosyal bilimcilerin (Marx, Weber, Comte, Durkheim gibi) hemen hepsinde kentler modern sanayi toplumunun pasif mekânları olarak ele alınmaktadır. Kent Sosyolojisinde ilk teorik çerçeveyi kuran Şikago Okulunun da ortaya koyduğu kentsel mekânın detaylı bir analizi olmasına rağmen yine tek yönlü bir açıklama biçimi söz konusudur. Şikago okulunun temsilcilerinden Park, Burgess ve MacKenzie'nin geliştirdiği teorik çerçevelerde kent, toplumsal değişimin ve yer seçim biçimlerinin mekândaki yansıması olarak analiz edilmektedir. Oysa kentsel mekânın ekonomik, kültürel, tarihsel ve coğrafi olarak barındırdığı özelliklerin, o mekânın üzerinde gerçekleşen tüm yeni toplumsal durumlar üzerinde belirleyici etkisi eleştirel sosyal teori ile birlikte ortaya konulmaya başlamıştır. Erken sosyal teoride Simmel'in ipuçlarını verdiği gibi kentsel mekânın modern toplumun ortaya çıkışındaki aktif rolü, çağdaş kentsel teorinin (Lefebvre, Castells, Harvey, Massey, Brenner, Tekeli, Sey, Bozdoğan, Kasaba, vd.) temellerini oluşturmaktadır.

Kentlerin oluşumlarını tamamlaması için belli bir süre ya da koşuldan söz

etmek mümkün olamamaktadır çünkü kentsel mekân oluşum dinamiklerinin değişmesiyle sürekli bir dönüşüm ve değişim söz konusudur. Örneğin modern kentlerin ortaya çıkışı geleneksel kentin dönüşümü ile olabileceği gibi geleneksel kentin dışında yeni üretim mekânlarında da gerçekleşebilir (sanayi kentinin ortaya çıkışı ya da modern ve geleneksel ikili yapının bir arada bulunabildiği kentler gibi). Bu sürekli dönüşüm halini ve ortaya çıkan mekânsal ve toplumsal form üzerinde, kentsel mekânla toplumsal yapının tek taraflı değil, karşılıklı etkileşimi rol oynamaktadır.

Gerek modern sanayi toplumunun inşasında gerekse sanayi sonrası toplumsal formasyonların oluşumunda kentsel mekân bir dönüştürme aracı olarak kullanılmaktadır. Sadece modernleşme sürecine geç giren Türkiye gibi ülkelerde değil, modern ulus devletin erken ortaya çıktığı Avrupa ülkelerinde de ulus'un inşası sürecinde mekân önemli bir dönüştürme aracı olarak kullanılmıştır.

Modern toplumda yaygın birikim rejimi olan kitlesel üretimin krizi ve yeni birikim yollarının aranması süreci olan kapitalizmin yeniden yapılanması ve küreselleşmesi sürecinde kentsel mekân yeniden bir toplumsal dönüştürme aracı ve birikim aracı olarak kullanılmaya başlanmıştır. Eski kent dokularının ve yapıların restore edilerek yeni kullanımlara açılması ya da geçmişin olduğu gibi kopyalanması yeni yatırım ve birikim alanları doğurmuş, geçmiş farklı biçimlerde pazarlanır hale gelmiştir. Günümüzde ülkelerin doğal ve kültürel mirası koruma becerisi ve başarısı yanında bunları pazarlama becerisi de siyasal bir güç ve prestij kaynağı olarak öne çıkmakta ve bu sayede kentler küresel sistemde diğer kentlerle yarışır hale gelebilmektedir (Tankut, 2005: 9). Bu çerçevede kentsel koruma olgusu da yerini kentsel dönüşüme bırakmakta; gecekondular, kentsel sit alanları, afet açısından riskli bölgeler vs. her türlü alanın pazarlanır hale getirilmesinin en önemli aracı kentsel dönüşüm söylemiyle meşrulaştırılmaktadır.

Kentlerin yeni birikim olanakları için rekabet ettikleri bu süreçte kentsel tarihsel dokuları belli bir ölçüde korunmuş olan kentlerin avantajlı olduğu görülmektedir. Doğal ve kültürel mirasın korunduğu kentlerde korumanın asli amacı, yerini birikim olanaklarına bırakmakta ve bu alanlar içlerinde barındırdıkları nüfus ile birlikte hızlı bir soylulaştırma sürecine girmektedir. **Kentsel koruma da**

dönüşüm için bir zemin hazırlamakta, genellikle tarihi dokularda tahribata neden olacak ve kaçak yapı bölgelerini yasallaştıracak müdahaleler, kentsel dönüşüm ve kentsel yenileme projeleri adı altında meşrulaştırılmaktadır. Bu yenileme politikalarının her ne kadar tarihi kent alanlarını canlandırmak, korumak, yeniden kazanmak için yapıldığı ifade edilse de (kentsel koruma söylemindeki gibi), bu politikalar ekonomik getiriye artırmak ve yeni rant alanları yaratmak için üretilmiş yeni kent politikası olarak gündeme yerleşmektedir. Koruma ve yenileme projelerinin aslında toplumsal olarak inşa edilmiş bir ölçek olan kentsel mekândaki toplumsal dokuyu nasıl etkilediği ve dönüştürdüğü ise pek fazla tartışılmamaktadır.

Genel bir çerçeve içinde, kentsel yenileme, farklı nedenlerden ötürü zaman içinde eskimiş, köhnemiş, yıpranmış ya da kimi durumlarda terkedilmiş, vazgeçilmiş kentsel dokunun, günün sosyo-ekonomik ve fiziksel koşulları göz önünde tutularak değiştirilmesi, dönüştürülmesi, ıslah edilmesi ve yeniden canlandırılarak kente kazandırılması olarak ifade edilebilir.

Kentin çöküntü alanları olarak kabul edilen kentsel alan parçalarının canlandırılıp hayata döndürülmesi sonucu yeniden kente kazandırılması, kentsel yenileme, dönüşüm vs. sayesinde mümkün olabilmektedir. Kentsel yenileme, bunu, terkedilmiş, köhnemiş, eskimiş kentsel alan parçalarına sosyo-kültürel, ekonomik ve fiziksel açılardan yeni bir kimlik ve karakter yüklemek suretiyle başardığını ileri sürmektedir.

Kentsel dönüşüm projeleri ise “yaşanabilir sağlıklı kentlerin yaratılması” genel hedefiyle birlikte;

- Kaçak yapılaşmış alanların, gecekondu bölgelerinin dönüştürülmesi,
- Doğal afetlerle doğrudan etkilenecek olan sakıncalı alanlarda yer seçmiş konut veya başka kullanım alanlarının dönüştürülmesi,
- Kent içinde kalan kullanımı sakıncalı çalışma alanlarının dönüştürülmesi,
- Kent içinde niteliksiz, sağlıksız alanların ve yaşanabilir kent standartları dışında kalan alanların dönüştürülmesi,

- İşlevini yitirmiş tarihi mekânların, koruma alanlarının dönüştürülmesi konularını içerir.

Son yıllarda bu konuda yapılan araştırmalar, kentsel dönüşümlerde çeşitli ortaklıkların, katılım modelinin ve süreçteki tüm aktörlerin temsilinin önemini vurgulamaktadır. Dünyanın farklı kentlerindeki uygulamaların çoğunda, ittifaklar ve rant bölüşümü dönemin hiyerarşik olarak güçlü olan aktörlerinin arasında olmaktadır (Smith, 2002; Aktaran: Şen 2005).

Soylulaştırma en geniş anlamıyla, gerilemiş olan eski kent içi alanlardaki yeni bir sınıfsal ayrışmayı ifade eder. Yeni orta sınıfın bu alanlara olan talebi mülkiyetin değerlendirilmesi ile başlayan süreç, işçi sınıfının yerinden edilmesi ile sonuçlanmaktadır. Çok yönlü bir dönüşümün sonucu olarak soylulaştırma, kentsel yeniden yapılanmanın bir parçası ve aynı zamanda sonucudur (Şen, 2005: 128).

Küresel kapitalizmin uluslar üstü simgeleri kent mekânlarını birbirine benzetirken, küresel gelişmeler toplumsal eşitsizlikleri keskinleştirmekte ve kentlerde hem mekânsal hem toplumsal kutuplaşma ve dışlanma eğilimleri artmaktadır. Keskinleşen toplumsal eşitsizlikler kent mekânında somutlaşmakta ve kent mekânı birbirinden farklı özellikler gösteren alanlara ayrılmaktadır. Yeni liberal ekonomi politikalarıyla ise alt-alt orta gelir grubu, kentin yaşam kalitesi düşük, kentsel servislerden kentin diğer alanları gibi faydalanamayan, dışlanmış kentsel mekânlarda kendine yer bulmaktadır. Kentsel koruma ve kentsel yenileme projeleri ile kent mekânındaki bu çöküntü alanlarının yok edilip yerine yüksek kaliteli yaşam çevreleri yaratılacağından bahsedilmektedir. Bu aşamada, mekândaki sosyal dokunun burayı terk etmek durumunda kalması ve kentte yer alan sınıfların yer değiştirerek yüksek kaliteli yaşam alanları yaratılması dışında, kentin bir başka bölgesinde yeni yoksulluk alanları yaratılacağı da öngörülmelidir.

Tezin son bölümünde de Muğla kentinde yaşanan değişimler ölçeğinde soylulaştırma potansiyeli, yoksulların dışlanması ve yeni yoksulluk bölgelerinin oluşumu konuları ele alınacaktır.

Bu tezde kentsel koruma, yenileme ve mekânsal dönüşüm olguları, kentsel politikalar ile mekândaki toplumsal dokunun yeniden örülmesi arasındaki

bağlantı temel alınarak sorgulanmaya çalışılacaktır. Bu sorgulama için Muğla Kentinin örnek alınması ise Muğla Kentinde tarihsel sit kararı ile başarılı sayabileceğimiz bir kentsel koruma uygulamasının bulunmasıdır. Bu uygulama küresel ölçekte kentlerin rekabetinde Muğla'nın yerel avantajı gibi görünmekte ve bu korunmuş dokunun yeni yatırım projeleri ile soylulaştırma sürecine girerek yeni bir yerel birikim olanağı yaratacağı hesaplanmaktadır. Ancak korunan kentsel mekânın içinde barındırdığı sosyal dokunun gerek koruma sırasında gerekse soylulaştırma sürecinde nasıl bir dönüşüme uğrayacağı ve bunun kent üzerindeki etkileri kolay hesaplanamamaktadır.

Tez çalışmasının ana çerçevesini Muğla kenti koruması, yenilenmesi ve dönüşümünün aktörleri ve hedeflenenler, bu süreçten mekândaki sosyal dokunun ne şekilde etkilendiği, koruma ile yaratılabilecek sermaye birikim olanakları ve kentli sınıfların yer seçim kararlarıyla oluşabilecek yeni yoksulluk bölgelerinin tartışılması oluşturacaktır.

1.2. YÖNTEM ÜZERİNE

İnsan ve Toplum Bilimlerinde, özellikle de coğrafya, iktisat ve kent sosyolojisi alanlarında 1970'li yılların sonlarından itibaren ortaya çıkan çok disiplinli çalışmalar çağdaş sosyal teoriye önemli katkılar yapmaktadır. Sosyal coğrafya dışında sosyoloji dâhil hemen tüm sosyal bilimlerin ihmal etmiş oldukları “mekân”ın yeniden keşfi ise, ancak klasik sosyal teorinin epistemolojik ve ontolojik kabullerinin değişmeye başladığı 1960'ların sonlarından itibaren mümkün olabilmektedir. Toplumbilimlerinde hâkim yöntemsal yaklaşımların yeniden gözden geçirilmesi ve yeni anlama ve açıklama araçlarının aranması yine aynı döneme rastlamaktadır (Erendil, 1998).

Türkün Erendil'e göre bu yeni arayışların ortaya çıkardığı bazı yöntemsal buluşlar özellikle kent sosyolojisi, sanayi sosyolojisi, sanayi coğrafyası ve iktisat disiplinlerinde kullanıldıklarında, kavramsallaştırma kapasitelerini yükseltmektedir (2000).

Dünya ekonomisindeki dönüşüm, yeniden yapılanma ve bu yeni oluşuma eklenme biçimleri, doğal olarak mekânın önemi; yerel dinamiklerin ve farklı potansiyellerin mekânsal farklılaşmada ve farklı bölgelerin kaderlerinde oynadığı rol

önemli bir parametre olarak araştırmaların gündeminde yer almaya başlamıştır.

Bu tezde Muğla kentsel sit alanında son yıllarda ortaya farklı bir biçimde çıkmaya başlayan yapısal dönüşüm ve bu dönüşümün ortaya çıkaracağı düşünölen yeni eşitsizlikler, kazananlar ve kaybedenler açısından irdelenecektir.

Bu tezde bu yöntemsel çerçevelerden biri olan “eleştirel gerçeklik” yaklaşımı kullanılmaya çalışılacaktır. Tezin kuramsal kurgusu ve araştırma tasarımımda bu yaklaşımın temelini oluşturan; olguların gerçekleşme potansiyellerinin araştırılması, mekândaki toplumsal, tarihsel ve coğrafî olumsuzlukların belirleyiciliğinin araştırılması ve olguların ortaya çıkışına neden olan yapılar ve bu yapıların birbirleriyle ilişkilerinin araştırılması çerçeveleri Muğla örneğinde kullanılacaktır.

Özellikle dönüşümün hızlı olduğu zaman/mekân bağlamlarında eleştirel gerçekçilik kuramı uygun bir araştırma çerçevesi ve farklı toplumsal kuramlarla eklemlenebilecek bir meta-kuram niteliği göstermektedir. Pozitivist bakış açısınan önerdiği gibi, ortaya çıkmış olgular arasındaki ilişkilerden yola çıkan genellemeler yerine, eleştirel gerçekçi kuram ampirik olarak gözlenen dünyanın arkasında keşfedilmesi gereken yapıların ve bunlara içkin güçlerin olduğunu kabul eder. Bu bağlamda eleştirel gerçekçilik kuramı kapsamlı bir yapı analizi yapma olanağı sunar; böyle bir çerçeve içinde, farklı zaman/mekân bağlamlarında ortaya çıkmış yapıların hiyerarşik güçleri ve etkileşimlerini incelemek; dolayısıyla mekânsal farklılıkları açıklamak olanaklı olmaktadır. Bu çerçeve, açık sistemler içinde sürekli değişen bir araştırma nesnesiyle uğraşan toplumsal bilimlere uygun bir epistemoloji ve metodoloji geliştirme olanağını sunmaktadır (Türkün Erendil, 2000: 93).

Eleştirel gerçeklik kuramının çerçevesinde geliştirilen bir metodolojinin ne tür kabullerle yola çıktığını kısaca özetlemek gerekmektedir. Bu kuram çerçevesinde gerçeklik üç düzlemde incelenmektedir; gerçeklik düzlemi (nedensel güçler), gerçekleşme düzlemi (olaylar) ve ampirik düzlem (deneyim). Nedensel güçler düzlemi yani gerçeklik düzlemi potansiyel olarak olabilirlik alanını tarifler; olaylar ise bu potansiyelin ortaya çıkmış biçimidir. Potansiyel olarak olanaklı olanın gerçekleşmesi olumsaldır yani olanaklıdır ancak zorunlu değildir. Diğer yandan, bu olaylar ortaya çıkmış olsa bile gözleyen tarafından algılanmayabilir; yani

deneyimlenmeyebilir. Dolayısıyla yapılar ve onların potansiyel olarak taşıdığı güç yalnızca olumsal olarak ortaya çıkmış olandan, yani ampirik gözlemden yola çıkılarak anlaşılabilir. Bakılan nesnenin bu üç düzlemde tanımlanan ontolojik derinliğinin kavranması ve bilgi kuramının bu ontoloji üzerine kurulması gerekir. Bir nesnenin bilgisi o nesnenin kendisine indirgenemez. Bilgi bağlam bağımlıdır, tarihseldir ve zaman/mekândan arındırılmış mutlak bilgi olanaksızdır (Bhaskar, 1975, 1989, 1996; Sayer, 1984, Aktaran, Türkün Erendil, 2000: 93-94).

Bu kuram çerçevesinde tez konusunu ele alırsak; tüm dünyada kentlerin yeni birikim olanakları için rekabet ettiklerini, bu süreçte tarihsel dokuları korunmuş olan kentlerin avantajlı olduğunu, bu kentlerde korumanın asli amacının yerini birikim olanaklarına bıraktığını ve bu alanların içlerinde barındırdıkları nüfus ile birlikte hızlı bir soylulaştırma sürecine girmekte olduğunu belirtmiştik. Dünyada yaşanan bu eğilim gerçeklik düzlemini yani Muğla'da da yaşanabilecek potansiyel olarak olabilir alanı belirler. Bu potansiyel Muğla'da ortaya çıkmışsa bu alan da incelenecek olayları, olguları ve gerçekleşme düzlemini tanımlar. Bu çalışmada yapılacak olan da bu olguların Muğla ölçeğinde gerçekleşme potansiyellerinin toplumsal, tarihsel ve coğrafi ve ekonomik etkenler dikkate alınıp değerlendirilerek araştırılmasıdır. Ortaya çıkan olguların (Yerel yönetimlerin sit alanı için ortaya koyduğu projeler, söylemleri, yabancı bir nüfusun ve aydın bir kesimin bu alanda konut edinmek istemeleri, az sayıda da olsa orijinalinde konut fonksiyonunda olan yapıların son dönemde konaklama, cafe-bar, kreş vs. olarak) ortaya çıkışına neden olan yapılar (bir kısmıyla mülakat yapabildiğimiz koruma konusundaki aktörler, kurumlar) ve bu yapıların birbirleriyle ilişkileri analiz edilmeye çalışılacaktır.

Eleştirel gerçekçi kuramın kullanıldığı toplumsal araştırmalarda yapılar belli bir zaman/mekân bağlamında olanaklılığın sınırlarını belirlemektedir. Bu çerçevede esas olarak bir yapı çözümlemesi yapılmakta ve yapılar içsel olarak birbirleriyle ilişkili nesne (bunları aktörler olarak da tanımlayabiliriz ve bu aktörler incelenen bağlama ve ölçeğe göre bireyler, firmalar, kurumlar ya da ülkeler olabilir) ve pratiklerden oluşan kümeler olarak tanımlanmaktadır. Bütün nesnelere ve bunların oluşturduğu yapılar şu veya bu şekilde nedensel güce (causal power) sahiptir. Buradaki güç bir başkasının üstünde üstünlüğe sahip olmak anlamına gelmez;

yalnızca varolarak bir etkinliği vardır. Yani bütün varolma biçimleri (aktif veya pasif, bağımlı ya da bağımsız olabilir), bu şekilde varolduğu için, içinde bulunduğu ilişkinin yapısını belirleme gücüne sahiptir. Dolayısıyla bir yapıyı oluşturan nesnelerin yapısında meydana gelen bir değişim, söz konusu yapının nedensel güçlerini ve o yapının pratikte ortaya çıkan davranış biçimlerini (olaylar düzlemi) de değiştirecektir (Türkün Erendil, 2000: 94).

Bir yapıyı oluşturan nesnelere (aktörler) arasında asimetrik güç ilişkileri olabilir. Bu durum zaman içinde dönüşerek daha eşit ya da daha hiyerarşik bir nitelik kazanabilir. Bu da bu nesnelerin ilişki içinde bulunduğu diğer yapılarla olan ilişkilerine bağlıdır (Türkün Erendil, 2000: 94). Asimetrik olanaklar, potansiyeller ve güçler nedeniyle belli bir zaman/mekân bağlamında güçsüz olanlar giderek zayıflar, kimi zaman da tasfiye olur. Asimetrik güç ilişkileri üzerine kurulu kapitalizmin tarihinin bu örneklerden oluştuğu söylenebilir. Belli bir dönemde gücünü kaybeden taraflar belli mekanizmalarla desteklenmezse ortadan yok olurlar; hatta kimi zaman güçlü olan taraf birtakım mekanizmaları içinde oldukları politik, ekonomik ve toplumsal yapıların da desteğiyle kendi lehlerinde kullanma şansına sahip olduklarında bu asimetri iyice keskinleşir ve kutuplaşmaya neden olur; bu aşamada zayıf olan taraflar ya güçlerini ve özgünlüklerini kaybederek asimile olurlar ya da yok olurlar. Böyle bir yapı analizi, bir yapıyı oluşturan nesnelerin yapılarını onların içinde bulunduğu yapılar ve ulaşılabilen kaynaklar bağlamında inceleyebildiği için nesnelerin (aktörlerin) bu yapıları değiştirebilme potansiyellerini de göz önüne almak zorundadır (Erendil, 1998 Aktaran: Türkün Erendil, 2000: 95). diğer bir deyişle yapıları oluşturan nesnelere pasif değil aktif olarak bu süreçte girmektedir ve bu yapıları yeniden üretirken aynı zamanda da güçleri oranında dönüştürebilme şansına sahiptir (Bhaskar, 1989 Aktaran: Türkün-Erendil, 2000: 95).

Bu bakış açısında nedensellik tekil olaylar arasındaki sebep sonuç ilişkilerinde tanımlanan zorunluluğa indirgenemez; nedensellik nesnelerin ve aralarındaki ilişkilerin içkin yapılarında aranmalıdır (Türkün-Erendil, 2000: 95). Bir değişim gerçekleştiğinde, bu yapıda bunu olanaklı kılanın ne olduğu anlaşılmaya çalışılır. Böyle bir soyutlamada bu yapıyla ilgili ipuçları elde edilirken, aynı zamanda bunu aktive eden diğer yapıların, yani farklı dinamiklerle ortaya çıkmış diğer yapıların

özellikleri de ortaya çıkarılmaya çalışılır. Bir yapıya içkin potansiyel ve davranış biçimleri arasında zorunlu bir ilişki varken, bu potansiyelin gerçekleşmesi olumsaldır; içinde bulunulan koşulların farklı dinamikler sonucu ortaya çıkmış yapılarının bu potansiyeli aktive etmesi gerekir; yani uygun koşullar gerekir. Böyle bir bakış açısıyla bakılan nesnenin yapısı incelenirken, ilişkide bulunulan diğer yapıların (koşulların) güçleri de fark edilecektir: belirli bir zaman/mekân bağlamında birtakım yapılar belirleyicilik anlamında hiyerarşik olarak daha güçlü bir etkiye sahip olabilir.

Belirli zaman / mekân bağlamlarında koşulların değişmesi yapısal dönüşümün hız kazanmasına neden olur. Bu dönemlerde yapılan bir toplumsal araştırma sırasında bu yapıların ve bu yapıları oluşturan nesnelere nasıl dönüştüğünü incelemek daha kolaylaşır. Muğla'da son yıllarda kentsel sit alanında yaşamaya başlayan dönüşüm, bunu olanaklı kılan yapıların analizi ve bu yapıların dönüşümü çerçevesinde konuya bakılacaktır.

Bu çerçeveden konuya bakılarak, Muğla ölçeğinde sosyo-mekânsal dönüşümlerle, yerel ile ulusal ve küresel oluşumları ilişkilendirilerek ele alınacaktır. Bu dönüşüm sürecinin arka planı okunmaya çalışılacak, kentsel koruma, kentsel yenileme ve kentsel dönüşümün ne şekilde gerçekleştiği, koruma ve yenileme projelerinin aslında toplumsal olarak inşa edilmiş bir ölçek olan kentsel mekânı nasıl bozup yeniden ürettiği ve mekânı sosyal olarak nasıl yeniden kurduğunu Muğla örneğinde anlaşılmasına çalışılacaktır.

1.2.1. Tezin Temel Hipotezleri

- Muğla'da modernleşme hareketleriyle tarihi kentte yaşayan üst ve orta gelir grubu, kentin güney kısmında yer alan yeni yerleşim alanında yaşamayı tercih etmiş ve bu alana taşınmıştır.
- Muğla köylerinden gelen ya da düşük gelire sahip olan nüfus, kiralardan ucuzluğundan dolayı eski Muğla'da yaşamayı tercih etmektedir.
- Küreselleşme sürecinde kentsel mekân yeni yatırımlarla bir birikim alanına dönüşmekte ve kentsel mekânın barındırdığı, bu mekânla bütünleşmiş sosyal

doku hızla dönüşmekte ve yer değiştirmektedir.

- Son dönemde yapılan restorasyon projeleriyle eski kente olan ilgi ve talep artmaktadır. Üst düzey gelir grubu yeniden eski Muğla’da konut edinme çabası içine girmektedir. Bu durum bu alandaki rantı yükseltecektir.
- Yaşanacak olan dönüşüm sürecinde düşük gelirli kesim eski kentin bazı bölgelerinden dışlanacaktır.
- Yenilenen ve soylulaştırılan mekândan ayrılan yoksullar kentte yeni yoksulluk bölgeleri yaratacaktır.

1.2.2. Ampirik Çalışmanın Tasarımı

Çalışmanın ampirik kısmında sorgulama yöntemi olarak ‘derinlemesine mülakat’ ve gözlem tekniği kullanılacaktır.

Görüşmelerin yapılacağı grup; Muğla’da tarihsel sit ilanı sürecinde aktif rol almış ve sit alanı konusunda alınan kararlarda etkili olan kişiler olarak saptanmış, süreci çok yönlü değerlendirebilmek açısından koruma sürecinin başlamasında etkili olan dönemin Belediye Başkanı Erman Şahin, kentsel sitin korunmasında belirleyici kurum olan Muğla Belediyesi’nin İmar Müdürü Fehmi Türer, Muğla’da yaşanan tüm gelişmeleri işi ve ilgisi dolayısıyla da takip eden Yerel Tarihçi ve Gazeteci Ünal Türkeş, korumanın teknik boyutlarıyla ilgilenen ve bu alanda uygulamalar yapmakta olan Mimar Ertuğrul Aladağ - Mimar Meral Oğuz Bol ve yatırımcı İbrahim Uğurlu görüşülecek kişiler olarak belirlenmiştir.

Bunun dışında Muğla’da kentsel sit alanında yaşayan kesimle az sayıda görüşme ve gözlem yapılmıştır. Neden sit alanında yaşadıkları, kentsel sit alanında yaşamının kendileri için ne ifade ettiği, nerde yaşamak istedikleri, sit alanıyla ilgili taleplerinin neler olduğu, çevrelerinde yaşanan değişikliklerle ilgili fikirleri sorgulanmıştır.

Koruma sürecinde aktif rol alan kişilerle yapılan görüşmelerde Muğla’da son dönemde yaşanan bu dönüşümde etkili olan kentsel aktörlerin kimler olduğu, taleplerin ne yönde ve hangi gruba ait olduğu, kentsel korumadan ne anlaşıldığı, günümüz sit alanının sorunları, bu alanda son dönemde yaşanan mekânsal ve

toplumsal dönüşümlerin nasıl gerçekleştiği ve ne yönde olduğu sorgulanmıştır. Yapılan görüşmelerde sorulan sorular aşağıdadır;

1. Kaç yıldır Muğla'da yaşıyor? Eğitim Durumu? Mesleği?
2. Koruma çalışmaları ne zaman, nasıl başladı Muğla'da?
3. Kimler bu hareketin içindeydi?
4. Hedeflenen neydi?
5. Muğla için hazırlanan koruma amaçlı imar planında neyin korunması hedeflenmiştir? Niçin?
6. Muğla'da koruma kültürü var mıdır? Eski eserlerin korunması konusundaki bilinç düzeyi nedir?
7. Siz kentsel sit kavramından neyi anlıyorsunuz?
8. Kentsel sit ilanı sürecinde karşılaşılan zorluklar süreçler?
9. Çağdaş Muğla'da kentsel sit alanının sorunları nelerdir?
10. Bu sorunlar giderilebilir mi? Nasıl?
11. Kentsel sit alanında sit ilanından bugüne kadar ne tür koruma kararlarına aykırı fiziksel gelişmeler yaşandı?
12. Kentsel sit alanının toplumsal dokusunda ne tür dönüşümler gerçekleşti? Bu dönüşümde sit ilanının etkisi oldu mu? Sizce?
13. Kentsel sit alanına sahip kentlerin avantaj ve dezavantajları nelerdir?
14. Muğla için bu avantaj ve dezavantajları değerlendirelim.
15. Muğla'da koruma konusunda yaşanan en büyük sıkıntı nedir? (dönemsel ilk ilandan günümüze kadar)
16. Sit alanları neden tahrip oluyor? Tahribatı yaratan dinamikler neler? (yoksulluk alanlarına dönüşmesi, göçmenlerin mekânı olması, sitten kaynaklı iyileştirmelerin yapılamaması, korumanın finansmanının yeterli olmaması...)
17. Muğla Belediye ve Valilik kentsel koruma konusunda başarılı mı? Neden? (Muğla göç baskısında değil, olsaydı aynı kurumlar bu korumayı sürdürebilir miydi?)
18. Günümüzde kentsel sit alanı içinde nasıl bir nüfus yaşamaktadır? Özellikleri; gelir grubu, memleketi, yaş... vs. Bu alandaki ilişkiler nasıldır?
19. Neden bu grup bu alanda yaşamaktadır?
20. Bu alanın kentsel rantında, değer grafiğinde son yıllarda herhangi bir değişim var mıdır? Ne yönde? Toplumsal doku ve kentsel mekân bu değişmeden nasıl etkilenmektedir?
21. (Varsa) Yaşanan bu değişimle Muğla'da ve kentsel sit alanında önümüzdeki yıllarda nasıl değişiklikler yaşanacaktır? (Mahalleli yerinden edilecek mi? Edilirse orta sınıf bu durumdan rahatsız olur mu?)
22. Buradan dışlanan nüfus nereye gidecek? Muğla içinde kendine nasıl bir yer bulabilir?

BÖLÜM 2

NEO LİBERALİZM, KENTLER VE YENİDEN YAPILANAN SOSYO-MEKÂNSAL ÖLÇEKLER

2.1. KENTSEL MEKÂNIN TARİHSEL GELİŞİMİ

2.1.1. Antik Kentten Modern Kente Kentsel Mekânın Tarihsel Gelişimine Kısa Bir Bakış

Tarih boyunca kentler, kültür ve medeniyetlerin doğduğu, geliştiği ve yayıldığı yerler olmuştur. İnsanoğlunun ilk kez yerleşik hayata geçişi ile birlikte medeniyetin başladığı kabul edilir. Başlangıçta avcılıkla hayatını sürdüren insanoğlunun bu dönemde sürekli yaşadığı mekânlar olmamış, sonraki dönemde insanoğlunun tarımsal faaliyetlerde bulunmaya başlaması, yerleşik hayata geçişin de başlangıcını oluşturmuştur. Kentlerin oluşabilmesi için karmaşık sosyal organizasyonlar ilk kez Mezopotamya’da ortaya çıkmış, modern anlamda ilk kentler M.Ö. 3500–4000 yıllarında bu bölgede kurulmuştur. Arkeolojik bulgular da kent niteliğindeki yüksek ve yoğun nüfuslu yerleşmelerin ekolojik ve coğrafi açıdan uygun yerlerde, büyük nehirlerin geçtiği verimli ovalarda ortaya çıktığını göstermektedir. Kentler ilk ortaya çıktıkları tarihten itibaren büyük bir değişim geçirmişler, bu tarihsel gelişim süreci içinde kentler, site, polis, komün ve kent devletleri gibi adlar alırken, kent kavramı ile beraber uygarlık da büyük bir dönüşüm yaşamıştır.

Günümüzde, kentlerin ortaya çıkışı konusunda farklı görüşler vardır. Egemen görüş, şehir uygarlığının birkaç bin yıl önceden Akdeniz - Ortadoğu havzasında, maden bilgisinin gelişmesi ve bazı coğrafi, ekonomik ve kültürel şartların bir araya gelmesi (Yörükkan, 2006: 33) ile doğduğu ve şehir yönetimlerinin ilk örneklerinin bu bölgede görüldüğü şeklindedir.

Gordon Childe M.Ö. 3500–4000 yıllarında Mısır, Mezopotamya ve İndüs vadisinde ortaya çıkan değişiklikleri “kentsel devrim” olarak nitelendirmektedir (Bumin, 1998: 25). Childe’ye göre; bu bölgelerde, bu tarihlerde oluşan yapılar, basit

çiftliklerden oluşan küçük topluluklar değil, çeşitli meslek ve sınıfları içeren kentlerdir. İnsanlık kentlerin ortaya çıkması ile ilkelikten uygarlığa, düzensiz toplumdun düzenli topluma geçmiştir.

Batılı kaynaklarda kentin ilk ortaya çıktığı yapıya “Polis” adı verilir. Polis milattan önce sekizinci yüzyıldan birinci yüzyıla kadar Yunanistan’ın bazı kesimlerinde var olmuş bir yerleşme biçimidir (Morris, 2000: 27).

Antik kent olarak Polis, tarihte görülen diğer kentlerden sosyo-ekonomik ve siyasal yapısıyla ayrılır. Polis’in ortaya çıkmasından önce Suriye ve Fenike’nin limanları üzerinde kurulan kıyı şehirlerinde ticaret ve bir ticaret sınıfı hatırı sayılır bir gelişme göstermiş, ancak Mısır ve Mezopotamya tipi toplumsal yapı ve bu yapıya özgün düşünce biçimlerinden tamamen kopmayı başaramamıştır. Oysa Polis bu kopuşu gerçekleştirmekle kalmamış, demokrasiye de beşiklik yapmıştır (Ağaoğulları, 1994: 12).

Tümü siyasal ve toplumsal yaşama tam ve etkin olarak katılan özgür ve eşit yurttaşlardan oluşan büyük bir kitlenin yavaş yavaş ortaya çıkması kentin mimari gelişimini de farklı şekillerde yönlendirmiştir. Yönetimin işleme şekli karmaşıklaşmış, toplumun gereksinimleri çeşitlenip artmıştır. Ticaret için yeni yapılar ve yollar açılmış, kentler biçim değiştirmiştir. Sosyal ve ticari gelişmeyle etkileşimli bir biçimde kentin tanrılarının toprakları sayıca çoğalarak çevreye yayılmış ve görkemli biçimler almıştır.

M.Ö. 6. yüzyılda kent planlamasında temel ilke basitliktir. Uygulamaya elverişli, dik açıyla kesişen düzgün sokaklarla -ızgara plan- dama tahtası adı verilen basit plan en sık görülen örnektir. Hippodamos yöntemi ile şekillenen bu kentlerde gösteriş, resimsel etkiler, görkem yoktur.

Kent yönetimi ve düşüncesinde, Roma döneminin önemli bir yeri vardır. Roma İmparatorluğu Akdeniz’de çok sayıda kent devletini birleştirmiş ve yeni kent devletleri oluşturmuştur. Akdeniz’in kıyılarında küçük, büyük, surlarla çevrilmiş, çevrilmemiş binlerce kentten kesintisiz bir ağ oluşturmuştur (Benevolo, 1995: 22). Romalılar Helenistik dönemin kentlerini güçlerinin temelinde bulunan düzen ve disiplin ilkeleri doğrultusunda daha da geliştirmişlerdir (Bumin, 1995: 54).

Romalılar bir kent kurarken öncelikle kenti bir dikdörtgen biçiminde sınırlamış ve duvarlarla çevirmişlerdir. Kent bu alan içinde düzenli bir biçimde gelişmiş, hamamları, arenaları ve kemerleri ile bütün kentler giderek birbirlerine benzemiştir. Romalılar bir meclise sahip olmayı kent statüsünün ana koşulu olarak görmüşlerdir. Ancak Roma devrinde halk kuruluşları zayıflamış, kent merkezi ile çevresinin özerk yönetimi, kentin büyüklüğüne göre, sayıları seksenden altı yüze kadar kişiden oluşan meclise bırakılmıştır (Liebeschuetz, 1999: 2).

Dördüncü yüzyılda, kent meclislerinin gücü ve önemi azalıp meclisler kentleri temsil etme yeteneğini kaybettikçe bu işlevi piskoposlar üstlenmeye başlamışlardır. Bu dönemde Hıristiyanlık dininin sembelleri ve yapıları kent organizasyonunu belirlemiş ve bir ölçüde değiştirmiştir (Benevolo, 1999: 30).

Kent yönetiminin, düzenin, barışın ve kamu yararının koruyucusu olarak piskopos, yasalara ya da ayrıcalığına dayanarak her alana müdahale etmekte, teokratik bir yönetim biçimi tam anlamıyla antik çağın belediye yönetiminin yerini almaktadır (Pirenne, 2006: 58).

Ortaçağda Doğu'da merkezi devletler hüküm sürerken, Batı'da on beşinci yüzyıla kadar feodalite ve komün yönetimleri hüküm sürmekteydi.

Ortaçağda artık eski site görülmezken, bu çağda site'nin ortadan kalkması ile beraber komün yönetimleri ortaya çıkmış, komünü ortaya çıkaran gelişmelerin başında ticaretin canlanması gelmiştir. Ticaretin gelişmesi ile beraber limanlar başta olmak üzere yol kavşakları, nehir ağızları ve diğer elverişli yerlerde kentler oluşmaya ve var olanlar büyümeye başlamıştır.

Büyüyen ticaret şehirlerde iş olanağı yaratmış, tüccarlar da iş bulmak için şehirlere gelmiştir (Huberman, 2003: 38). Kente gelenler, özellikle de ticaretten zenginleşenler öncelikle kentte loncaları kurmuşlar ve feodal beylere karşı haklarını savunmaya başlamışlar, başlangıçta yalnızca tüccarların yararlandığı özgürlük, zamanla tüm kentlilerin ortak hakkı olmuştu (Bloch, 2005: 348–349).

Ortaçağ komününde kent hukuku, kişisel köleliği ve toprak üstündeki kısıtlamaları kaldırmanın yanında, ticaret ve sanayinin önünde en önemli engeller

olan derebeylik haklarını da ortadan kaldırmıştır. Kentin ceza hukukunu nitelemek için “kent barışı” ifadesi kullanılıyordu. Kentin kapılarından giren herkes, ister soylu, ister özgür ya da kent-soylu olsun bu yasaya (kent barışı) bağlıydı (Pirenne, 2006: 153). Bu yasa kenti güçlü bir şekilde birleştiriyordu. Çünkü yasa kentin sınırları içinde herkese uygulanıyor ve gücünü herkese kabul ettiriyordu. Barış tüm kent nüfusunu kapsadığından kent nüfusu bir komün oluşturuyordu. Bu yasa, kent içinde orta sınıfın oluşmasına ve güçlenmesine önemli katkılarda bulunmuş, bu özellikleri ile ortaçağ kenti hem hukuksal bir bölge, hem de bir komün özelliği taşımıştır.

Ortaçağ kentinin en önemli ihtiyacı olan savunma için, kale duvarları inşa edilmesi gerekiyordu. Bu kale duvarlarının inşası hem kentler tarafından üstlenilen ilk bayındırlık işi oldu, hem de kentin mali örgütlenmesinin başlangıç noktasını oluşturdu. Kentin masrafları için ihtiyaç duyulan para, halktan servetlerine göre hesaplanan paylar oranında toplanıyordu (Pirenne, 2005: 49).

İlk dönemlerinde her alanda eşitlikçi düzen yaşanan kentlerde on üçüncü yüzyıla gelindiğinde komünün içinde çatışmalar başlamıştı (Bumin, 1998: 65).

Özerkliklerini en uzun zaman yaşatmış olan İtalyan komünleri on beşinci yüzyılda İtalya devletinin egemenliği altına girdi. Alman komünleri kendi aralarında veya köylüler ya da senyörlerle konfederasyonlar yaparak otonomilerini bir süre devam ettirdi ve nihayet onlarda, 16. yüzyılda Alman devleti içinde kaynadı ve siyasal otonomisini kaybetti. İngiliz komünleri, İngiliz devletinin içinde kaynamakla beraber varlığını ve hüviyetini kaybetmedi. 16. yüzyıldan itibaren ekonomik ve toplumsal alanda büyük bir değişim yaşanmaya başlamıştır. Bu değişim süreci sanayi devrimi olarak ifade edilmekte, bu değişim ve dönüşüme kaynaklık eden ve bu dönüşümün etkisinde biçim değiştiren kentlerin belirleyici niteliği ise sanayi kenti olmasıdır. Modern devletlerin kurulması sürecinde, kentlerde de ortaçağ komün yönetiminden sanayi kentine doğru bir dönüşüm süreci yaşanmaktaydı.

Sanayi öncesi kentinin mekânsal yapısı, kentin ekonomik ve sosyal yapısına uygun bir şekilde organize olmuş; sokaklar insanların ve taşıma aracı olarak kullanılan hayvanların geçebileceği genişlikte, yapılar ise alçak ve sıkıştıktı. Elit tabaka kent merkezinde otururken alt tabaka kentin dış mahallelerine itilmişti.

Konutlar aynı zamanda işyeri (etnik, mesleki ve aile bağlarına göre ihtisaslaşmış mahalle ve sokaklar, konut ve işyeri farklılaşması yok), dinsel binalar aynı zamanda okul, hatta alışveriş mekânı işlevini görmekteydi.

Modern kent daha önceki kentsel yapılardan farklı olarak sanayi ve ticaret merkezi olma özelliği kazanmış, idari ve dini işlevini yitirmiştir (Aslanoğlu, 1998: 41). Kentsel mekân sanayi öncesi kentlere göre çok geniştir, yollar genişlemiş ve yapılar yükselmiştir, ulaşım araçları gelişmiş motorlu taşıtların kullanımı artmaya başlamıştır. Konut ve işyeri arasında kesin bir ayrım vardır. Modern kentte işyeri ve konut birbirinden ayrılmış, kentsel işlevler ve toplumsal sınıflar da mekânda ayrışabilecek şekilde yeni mekân düzenlemeleri, zonlamalar yapılmıştır.(rasyonel planlama anlayışı)

Sanayi öncesi kentinin mekân deseninden farklı olarak üst ve orta gelir grubu kent çevresinde yerleşmeye başlamış, merkez ve konut alanları arasında kalan alanda da, geçiş bölgeleri ortaya çıkarak belirginleşmiş, alt tabaka ve istenmeyen unsurlar bu geçiş zonlarında yer almıştır.

Ekonomik yaşantı çok farklılaşmış ve gelişmiş, gelişen teknolojiye bağlı olarak elde edilen artı ürün, yarı üretici ve üretici olmayan grupları yaşatmaya yeterli duruma ulaşmaya başlamıştır. Sanayi toplumu, toprağı işleyen köylüler ve onlardan sayıca fazla olan sanayi ve hizmet sektöründe çalışan kitlelerle, bunların üzerinde kontrol gücü bulunan üst tabakadan oluşmuştur (Aslanoğlu, 1998: 42).

Sanayileşmenin beraberinde getirdiği üretim yöntemleri iş gücünde farklılaşma ve uzmanlaşmaya neden olmuştur. Sanayileşmeyle birlikte mali iş gücü ve para piyasaları gelişmiş, yerel ölçekteki pazarlar yerini bölgesel, ülkesel ve uluslar arası boyuttaki pazarlara bırakmıştır. Sanayi devrimiyle birlikte kentin yapısında, ilişkilerinde, işleyişinde, kurumlarında, her alanda tam bir dönüşüm yaşanmıştır. Kentleşme, sanayileşme ile daha belirgin hale gelmiş ve hız kazanmıştır. Sadece kentleşmeye ivme kazandıran sebepler arasında sayılan “üretim, ulaşım ve tarım tekniklerindeki” değişiklikleri düşünmemiz bile bu hızlı dönüşümün nasıl gerçekleştiğini anlamamızı kolaylaştırmaktadır.

Modernite projesi mekânı sanayi üretiminin yarattığı yeni toplumun fiziksel

ortamı olduğu kadar, üretim ve yeniden dağıtım ilişkilerini meşrulaştıracak bir ideolojik araç olarak tasarlamakta, bu sayede sanayinin gereksinim duyduğu üretim alanları yeni konut alanları, mal ve hizmet akışlarına uygun düzenli ve kontrollü fiziksel mekânların organizasyonunun ve toplumsal düzenin kurulmasında etkin olacağı ve buna uygun davranan bireyler ortaya çıkacağı varsayılmaktaydı (Tekeli, 1987, Aktaran, Kurtuluş).

Özellikle bu dönemde ivme kazanan sanayileşme, kentleşme, modernleşme batı kapitalizminin yükselişinin üç boyutunu oluşturmaktadır

II. Dünya Savaşı sonrası Avrupa'da ve Amerika'da yaygın ve kitlesel olarak üretilen ve refah devleti politikalarının desteğiyle orta sınıflara yeni bir yaşam şekli sunan alt kentleşme dönemi başlamıştır. Sanayiler kent dışına atılarak geniş metropoliten alanlar oluşmuş, giderek artan ücretli kesimler, kent merkezine belirli bir uzaklıkta kendilerine yeni bir yaşam tarzı vaat ederek kurulmuş orta sınıf alt kentlerine yerleşmişlerdir. Boşaltılan eski kent merkezleri daha düşük gelirlilerin, azınlıkların, yeni göçmenlerin gettolarına dönüşmüştür. Tarımsal yapıların çözülmesiyle göç başlamış, kent nüfusu hızlı bir artışa geçmiştir. Giderek kontrolsüz ve kendine özgü bir kentleşme süreci başlamıştır. Geç sanayileşen ülkelerde aşırı nüfus baskısı ve istihdam yetersizliğiyle kentler kontrolsüz biçimde gelişmeye başlamıştır.

Özellikle 1970 sonrası küreselleşme döneminde ise bahsedilen alt kentleşme nedeniyle boşalan kent merkezlerinde yeniden bir yapılanma başlamıştır. Sermayenin bu alanlara yönelmesi rantı yükseltmiş ve bu alanlarda kentsel dönüşüm projeleri gerçekleştirilerek, hem kapitalizmin sıkıştığı noktalarda çözümler, çıkışlar üretilmiş, ekonomik fayda sağlanmış, hem de özellikle kentlerin geçmişlerinin devreye sokulmasıyla yerel özellikler ön plana çıkarıldığından kentin küresel sistem içindeki yarışabilirliği hanesine önemli bir artı eklenmiştir. Tezin devamında da bu konu üzerinde ağırlıklı durulacaktır.

2.1.2. Neo-Liberalizm, Küreselleşme Ve 1970 Sonrası Kentsel Mekân Oluşum Dinamiklerinin Hızlı Değişimi

İkinci Dünya Savaşından 1970'li yılların sonlarına kadar süren birinci

dönemde, kentlerin üstlendiği işlevler açısından birincil olarak emeğin yeniden üretimi ön plana çıkarken, 1980'li yıllarda başlayıp halen süren ikinci dönemde ise, sermayenin yeniden üretimi birincil olarak ön plana çıkmıştır.

Yaşanan bu değişimlerle birlikte gündem de hızlı bir değişim göstermiş; 1980 öncesi yazımı kentleşme-göç, kentsel gelişim, kentsel kalite, ulaşım sorunları, dönüşen sosyal yapılar, gecekondu alanlarının dönüşümü, kente uyum, konut, bölgesel dengesizlikler konularını ele alırken, 1980 sonrası dönemde, kentleşmenin ve neoliberal ekonomi politikaları uygulamalarının tüm boyutlarıyla dünyadaki üretim ve emek örgütlenmelerine, düzenleme mekanizmalarına damgasını vurduğu, mekânsal ölçeklerin ve örgütlenişin yeniden biçimlendiği ve kentlerin bu yeni iş bölümü ve hiyerarşi çerçevesinde yeniden şekillendiği, bu dönüşüm içinde ortaya çıkan yeni sorunlar ve olgular araştırma konusunu oluşturmuştur.

Kısacası; kapitalist kent durağan bir oluştan çok, bir sürece karşılık gelmektedir. Kapitalist toplumsal ilişkilerin sürekli dönüşümü, kentin dönüşümü anlamına da gelmektedir. Başta da belirtildiği gibi, günümüzde kent, kapitalist toplumsal ilişkilerin bir yansıması değil, bu ilişkilerin kurucu öğelerinden biridir. Kent bir üretim birimi olmanın yanında, konut, eğitim, sağlık, ulaşım ve benzeri birimlerin yoğunlaştığı bir alan, yeniden bir üretim mekânı olarak da anlam ve işlevsellik kazanmaktadır. Kent sorunu esas olarak bütün toplumsal grupların günlük yaşamının temelinde yer alan ortak tüketim araçlarının örgütlenmesi ile ilişkilidir: konut, eğitim, sağlık, kültür, ticaret, ulaşım gibi (Castells, 1997: 14).

Teknoloji ve iletişimde yaşanan hızlı gelişmelerin sonucu olan küreselleşme ile birlikte ekonomik, toplumsal, siyasi ve kültürel bir dönüşüm yaşanmaktadır. Bu dönüşüm sürecinde bir yandan ulus üstü kavram ve kurumlara vurgu yapılarak dünyanın bir “küresel köye” dönüşeceği ifade edilmekte, diğer taraftan yerel kültürlerle, değerlere, hak ve özgürlüklere vurgu yapılmaktadır. Bu bir yandan uluslar arası kuruluşları, bölgesel ekonomik ve siyasi birlikleri (AB gibi) ve büyük sermaye şirketlerini ön plana çıkartırken, diğer taraftan yerelliğe yapılan vurgu sonucu yerel kültürleri, etnik kimlikleri, farklılık algılarını ortaya çıkaran bu süreçte özellikle bazı büyük ve ticarete uygun kentler devletlerden daha fazla ön plana çıkmaya başlamıştır. Dolayısı ile günümüz dünya ekonomik ve siyasi sistemini yönlendiren

temel birimler kentlerdir. Dünyanın belli başlı kentlerinde alınan kararlar, tüm dünyayı etkilemektedir.

Kapitalizm kenti kendi mantığı çerçevesinde dönüştürürken, kenti sadece bir yaşam mekânı olarak görmemektedir. Kentin bir değişim değeri olarak da önemini keşfetmiştir. Kapitalizm için kentsel taşınmazlar alınıp satılır bir meta olarak merkezi bir konum kazanmıştır.

Üretim alanında ortaya çıkan sermaye fazlası kent mekânına yöneltilerek, sermayenin aşırı birikim krizi belli bir dönem için aşılabılmıştır. Kentlerin sermaye birikimi içinde oynadığı bu merkezi rol kentsel arsanın kendisinin kapitalizm için en önemli meta haline gelişinin de en çarpıcı örneklerinden birisini oluşturmaktadır (Şengül, 2002).

Bir diğer yandan da kentler küresel sermayeyi kendine çekebilmek, kapitalin çok hızlı hareket ettiği kaygan zeminde maksimum faydayı sağlayabilmek, çok uluslu şirketleri cezbetmek için birbirleriyle yarışmaya, yarışta ön sıralara geçebilmek için de yerel farklılıklarını ve avantajlarını ön plana çıkarma çabası içine girmektedirler. Bu avantajlar ucuz işgücü, hammadde, üretim şartları, teşvikler, enerji ve vergi indirimleri olabildiği gibi, esnek üretim olanakları, vasıflı işgücü potansiyeli, yerel özgünlükler, sosyal kapital de olabilmektedir. Özgün bir yerel kimliğin pazarlanması da önemli hale gelmektedir.

Yarışmacı üstünlüğün yaratılması için yerel kimlik analizleri yapılmakta; öncelikle sorunlar belirlenmekte, yarışmacı odak gruplar tespit edilmekte, ekonomik yapı analizi de yapıldıktan sonra benzer özellikler gösteren kentler incelenip mekânsal özellikler analiz edilip, son olarak ekonomik gücü belirleyen faktörler yönlendirilerek ve desteklenerek yarışmacı stratejiler belirlenmekte ve kentin pazarlanması stratejileri dinamik bir planlama anlayışı içinde ortaya konmaktadır.

Küresel sistemde yer edinme stratejilerini belirlerken yapılan yerel kimlik çalışmalarında araştırma konularının başında mekana bağlı özellikler gelmektedir, bunun dışında ekonomide insan davranışları, kentin imajı, işgücünün özellikleri, işgücünün kurumsallaşması, karar alma sürecinde etkili olan aktörler, normlar, gelenekler.. araştırma konularını oluşturmaktadır. Genellikle kentte lokomotif bir ya

da birkaç sektör tespit edilmekte, bu sektörde yer alan tüm aktörlerin güçlü ve zayıf yanları ortaya konmakta, zayıf kalanlar desteklenmekte ve aktörler bir araya getirilip amaç doğrultusunda sistematik bir şekilde çalışmalar başlamaktadır. Küresel bir yarış içinde olan bu kentler yabancı sermayeyi kendilerine çekebilmek için çeşitli teşvikler ve tanıtım yolları geliştirmekte, kentin yarışabilirlik düzeyinde iyi bir çıkış yaratılırsa diğer sektörler de bu gelişmeden nasibini almakta, kent ekonomik ve siyasi açıdan özerklik talep etmeye başlamakta, ulus devletlerin gücü azalmakta ve rolleri değişmektedir. Yeni süreç merkezsizliği, sınır tanımazlığı ve heryerdeliği vurgulamaktadır.

Eğitimden sağlığa ve sosyal güvenlikle iletişime kadar her alanda, enerjide ulaşımda başlatılan özelleştirmeler özendirilmekte, desteklenilmekte hatta zorlanmaktadır. Kamusal yatırımlar tam anlamıyla durdurulmaya çalışılırken sosyal devlet kavramı unutturulup, ulus devlet de bir dönüşüm içine girmektedir.

Hizmetlerin sağlanmasından devlet dereceli olarak çekilirken, çekilmediği alanlarda da hizmetin sağlanmasını ihale ve benzeri yöntemlerle özel sektöre bırakılmıştır. Bu yönetim bir anlamda refah devletinin çözülüşünün kentsel düzlemdeki yansımasıdır. Devlet özellikle çalışan kesimlere yönelik kira ve işsizlik yardımı uygulamalardan da dereceli olarak uzaklaşmıştır. Kent mekânına ilişkin düzenlemeler de giderek gevşekleştirilmiş, planlama kurumları güçlerini önemli ölçüde yitirmiştir (Şengül, 2002).

Ulus devlet kavramı ile birlikte, planlı kalkınmanın yaşama geçirilmesi, bölgesel dengenin sağlanması ve korunması, toplumsal dayanışmanın işler kılınması hedeflenirken, ulus devletin içinin boşaltılmasıyla sermayenin tercihleri ve öncelikleri doğrultusunda yeni strateji planları üretilmekte, yine kamusal bir yatırım olarak düşünebileceğimiz planlamanın ve kentsel korumanın da biçimi, yöntemi ve hedefleri bu süreç içinde değişmektedir. Bölgesel dengeleri kurması hedeflenen üst ölçekli kalkınma ve bölge planlarının içi boşalırken, sermaye sahipleri ve çıkar gruplarının yönlendirmeleriyle 1/100000 ölçekli, bölge ölçeğinde çevre düzeni planları hazırlanmakta, yine alt ölçekli imar planlarında da sermayenin istekleri doğrultusunda kararlar üretilip, bu planları onaylamanın zemini oluşturulmaktadır. Özelleştirmelerle ulus devletin varlıkları tüketilip hizmet araçları ortadan

kaldırılırken, sermayenin özgürce hareket etmesinin de önü açılmaktadır. Üretimin yerine tüketim, yaşam koşullarını giderek zorlaştırmakta, işsizlik hızla yükselmekte ve kamusal hizmet kalitesi hızla düşmektedir.

Planlı gelişme tamamen olumsuz yönde etkilenmekte, mevcut kent dokularının gerek fiziksel gerekse sosyo-ekonomik yapısının kurgulanışına aykırı yer seçimleri kentlerin dengesini tamamen bozmaktadır. Kent merkezlerinin stratejik noktalarında yer seçen dev marketler, oteller, gökdelenler kentin ne ulaşım sorunlarını ne de altyapısını önemsemekte, sermayenin her türlü yatırımı yasalara uydurularak ya da yasalar yatırımlara uyarlanarak, sermayenin yerelde istediği fiziksel mekânı sahiplenmesi de kolaylaştırılmaktadır. Yeterli devlet desteği göremeyen ve öz kaynağı bulunmayan demokrasinin vazgeçilmez kurumu yerel yönetimler ise küresel kent, dünya kenti, Avrupa kenti vs. olabilmek için birbirleriyle yarışır hale gelmektedir.

Planlı kentleşmenin yerini, sermayenin istekleri ve yönlendirmesi planlamanın yerini de projelendirme ve arsa geliştirme alırken, kentsel dönüşüm de bu süreçte önemli bir araç işlevi görmektedir.

Kentlerin yarışmacı yönünün geliştirilebilmesi konusunda bazı kentlerin, diğerlerine göre avantajlı olduğu belirtilmektedir. Bu avantajlar; pazar büyüklüğü, ana ulaşım akslarına yakınlık, işgücünün tarım ve sanayi sektöründen çekilmiş olması, işgücünün en çok hizmet sektöründe istihdam ediliyor olması ve üretim hizmetlerinin bunun içinde önemli paya sahip olması olarak sıralanabilir.

Her ne kadar yarışmacı kentsel politikalar kentler için yeni fırsatlar ve çıkış noktaları olarak algılansa da özellikle gelişmekte olan ülke kentlerinde kapitalizmin yarattığı eşitsizliğin artması, mekânsal ve sınıfsal ayrışma gibi ciddi tehlikeleri de içinde barındırmaktadırlar. Kentin içinde eşitsizlik yaratıldığı gibi ulusal kentsel sistem içinde de küresel kent hiyerarşisine giremeyen kentlerin durumunun ne olacağı gündeme gelen bir diğer sorudur.

Günümüzde dünya ekonomisini ve siyasetini yönlendiren küreselleşme, kentlerin mekânlarını ve işlevlerini de dönüşüme uğratmakta, kentler artık ulus devletlerin mülki sınırlarını aşan etkilere sahip kararların alındığı mekânlar olarak ön

plana çıkmaktadır. Ancak kentlerin bu etkisi karşısında özellikle ulus devlet yapılanmasının tamamen ortadan kalkacağını söylemek yanlış olacaktır, bu süreçte ulus devleti ifade eden kavramlarda ciddi bir aşınma yaşanmaktadır fakat ulus devlet yapıları tamamen yok olmayacak, dönüşüme uğrayarak varlığını farklı bir biçimde sürdürmeye devam edecektir.

Kentsel mekândan çekilerek, hizmet üretimini yerel yönetimlere terk eden devlet karşısında, yerel yönetim yapıları da bu yenileşme ile kaçınılmaz olarak çehrelerini değiştirmekte, yeniden yapılanma süreci içine girerek kendini, işlevini, görevini ve yetkilerini kentsel hizmetlerin üretimi, demokratikleşme, yönetim vs. konuları çerçevesinde yeniden sorgulamaya başlamaktadır.

Yerelleşmenin son yıllarda demokrasi, kentsel demokrasi, yönetim, katılım, doğrudan demokrasi gibi şık ve olumlu göndermeler ile tanımlanması bu sürecin gerçek içeriğini anlamayı zorlaştırmaktadır. Bir yandan da 21. yüzyıl kent tasarımında kendine yeten, içinde barınma, eğlence, alışveriş ve eğitim imkânları sunan birimler oluşturulmaya çalışılırken, teknolojinin de desteğiyle ortak bir kamusal mekânın bulunmadığı insanların iletişim kuramadığı, yeni bir sosyal ilişki düzenlemesi yapılmaya çalışılmaktadır.

Yönetişimle, (governance) yeni kamu işletmeciliği olarak tanımlanan bu değişimin arkasında devletin ötesinde bir boyut kazanan yerel yönetim yapılarına vurgu yapılmaktadır. Bu yaklaşımda devlet merkezli birikim stratejilerinin geçerliliğini yitirmesinin, sermaye ve yerel toplulukları içeren biçimde, çok aktörlü bir yönetim yapısına ihtiyaç duyduğu öne sürülür. Kentlerin kendilerini pazarlamaları geniş katılımlı bir yönetsel yapı ve süreci de beraberinde getirmektedir. Oysa kamusal alanın ortadan kaldırıldığını düşünürsek karar alma süreçlerine yerel toplulukların ne oranda katılabileceği ve sermaye sahiplerinin buna ne oranda izin vereceği sorunu da ortaya çıkmaktadır. Çalışmanın son bölümünde bu konuda Muğla'da yaşananlara dikkat çekilecektir.

Kısaca ifade etmek gerekirse, yerel yönetim yapıları daha çok örgütlü çıkarların temsiliyetine dayalı bir kurguya sahiptir. İşveren dernekleri ve odaları ve benzeri türden örgütlenmeler çoğu durumda yönetim yapılarının meşru üyeleri

haline gelmektedir. Yönetişim yapılarına çoğunlukla örgütlü gruplar ulaşabilmektedirler. Bu tür bir oluşumun en çarpıcı olumsuz özelliği örgütsüz grupları tamamıyla dışlayıcı olmasıdır. Giderek daha güçlü aktörler karar süreçlerine katıldıkça, yerel topluluklar daha da fazla bu sürecin dışına itilecek, katılımın çerçevesi, daha yaşanılır kentler yaratmaktan çok, daha fazla rant elde etme kaygıları tarafından belirlenecektir (Şengül, 2002).

Ancak ABD, İngiltere, Almanya gibi bazı gelişmiş ülkeler de ulusal stratejilerini ve gelişme düzeylerini, yerel girişimler toplamına endekslemiş, bu stratejiye yönelik kapsamlı ve yönlendirici makro politikalar, ulusal düzeyde birleşmiş ve durgunluk dönemlerini çoğu zaman yerel gelişmelerin toplamıyla aşmayı başarmışlardır.

Az gelişmiş ülke kentlerinde ise sermayeye yönelik kentsel politikalar, endüstriyel büyümeyi hedefleyen sermayenin sınırlılığı nedeniyle batıdakine benzer bir yarışmacılık yerine zaten mevcut olan rant merkezli bir kentsel gelişme anlayışını güçlendirmiştir.

2.1.3. Sonuç

Kentler, tarihsel süreçte insanların çeşitli gereksinimlerinin ürünü olarak sürekli bir gelişme göstermiştir. Bu gelişme sürecinde hem insanlığın birikiminin gelecek kuşaklara taşıyıcısı, hem de taşıdığı uygarlık birikimi ile insanoğlunun geleceğini şekillendiren en önemli faktörlerden biri olmuştur. Bu nedenle uygarlığın doğuşu ve gelişmesi ile kentlerin ortaya çıkması ve dönüşmesi arasında bir paralellik olduğunu ifade edebiliriz.

Günümüzde kentler insanlık tarihinde önemli bir dönüşümde daha rol oynamaktadır. İçinde bulunduğumuz küreselleşme sürecinin taşıyıcısı ve belirleyicisi, dünya üzerindeki kentsel yerleşimlerdir. Bu süreçte yerel birimler olarak kentler önemli işlevler yüklenmektedir. Özellikle büyük kentler bu süreçte önemli değişim ve dönüşüm mekânları haline gelmiştir.

Kentlerin dönüşümünü tamamlaması için belli bir süre ya da koşuldan söz etmek mümkün değildir. Çünkü kentsel mekân oluşum dinamikleri sürekli bir

değişim içinde olduğundan kentsel mekânın değişim ve dönüşümü de sürekli olacaktır ve tüm dünyada eş zamanlı olmayacaktır.

Kentlerin tarihsel olarak bölgesel, ulusal ve uluslararası platformda yüklendiği roller, kentsel aktörlerin politik tercihleri, nüfus yapısındaki tüm değişimler kentsel mekânı ve mekânın örgütleniş biçimini dönüştürecektir.

Görüldüğü gibi kent sadece içinde yaşanılan, üretilen, tüketilen ve günlük ihtiyaçların giderilebildiği bir mekân değil, aynı zamanda tarihi, sosyal ve politik işlevleriyle tanımlanan bir birimdir.

2.2. KENTSEL MEKÂNDAN DÖNÜŞÜMÜN EKONOMİK VE POLİTİK ARAÇLARI

2.2.1. Kentsel Koruma Projeleri

Kentsel korumanın ana amacı fiziksel ve kültürel mirasın sonraki nesillere aktarılması olarak tanımlanmaktadır. Fiziksel çevrenin korunan öğeleri, günümüzün hızla değişen dünyasında, kişilerin ve toplumların kimliklerini belirleyen düşünsel ve duygusal ipuçları, yabancılaşmaya karşı tutunacak değerler sağlar (Fitch, 1982, Aktaran: Ulusoy, 1994: 96). İçinde yer aldıkları uygarlıkların en önemli ürünleri olan kentlerin korunması, kentlerin kimliklerini belirleyen özelliklerin korunması, diğer uygarlıklara ve sonraki nesillere aktarılması düşünsel ve duygusal boyutta önem taşımaktadır.

Kentsel koruma sorunsalının öznesi tarihsel kenttir. Tarihsel yapı, öğeleri arasındaki ilişkiler düzeniyle bir dizge, sistem oluşturmaktadır. Tarihsel kent içerdiği öğelerin tek tek toplamından farklı bir gerçekliktir. Korunması amaçlanan tarihsel kentte koruma öznesi tek tek birim öğeler ya da öğeler grupları değil, bütünsel yapının tanımladığı dizge olmalıdır (Köksal, 1994: 74).

Tarihsel kentin içeriğini oluşturan mekânsal örgütlenme mantığı, öğeleri arasındaki ilişkiler düzeninde somutlaşır yani tarihsel kentin kimliğini tanımlayan mekânsal örgütlenme mantığıdır aslında. Kentsel koruma projelerinde de ilk

yapılması gereken tarihsel kentin mekânsal örgütlenme mantığının okunması, kentin belleği olarak adlandırdığımız anlam bütünüünün açığa çıkarılması gerekmektedir.

Okyay'a¹ göre koruma nedenlerini oluşturan boyutlar, her ne kadar iç içe geçmiş ve birbirini bütünleyen anlamlar içerse de, iki ana başlık altında ele alınabilir:

Düşünsel Boyut

Zihinsel Olanı Yeniden Üretebilmek İçin Belge Gereği

Değer yargılarının, teknolojinin, küreselleşme sürecinde kentlere yüklenen işlevlerin fiziksel çerçeveyi hızlı bir ivme ile değiştirdiği günümüzde, geçmişten günümüze kalabilen dokular, binlerce yıldır sınanarak, ayıklanarak kalabilmiş mekânsal oluşumlar, malzemenin gizlerine vararak kullanım tarzları, ustalıklar, hüneler, zihinsel olanı yeniden üretebilmek için vazgeçilmez belgelerdir. Tarihi kentler ise tüm bu belgelerin bir arada olduğu, içinde yaşanabilen açık hava müzeleridir.

Mitoslar, İmgeler

İçinde insan yaşamının önemli bir süresi geçen evin ya da kentin mülkiyete dayalı değerine giderek imgesel değerler katılır ve bu değerler kısa sürede “başat değerler” olurlar. “Bu nedenle, rölöve ve fiziksel özelliklerinin betimlenmesi evi bütünüyle tanımlamaya yetmeyecektir. Çünkü evin “ölçülebilen değerleri” dışında yaşamışlık sonucu oluşan ve imgelemin sürekli katkısı ile çoğalan değerler vardır. Düşler, anılar, imgeler iç içe geçerek evin çok katmanlı anlam dağarcığını oluştururlar.

Tarihsel kent dokusu ve mimarlık öğelerinin yok edilmesi ya da aslına uygun korunamaması orada o vakte kadar yaşamını sürdürenlerin içerisinde inşa ettikleri mitos’ların, imgelerin de yok edilmesidir.

İşlevsel Boyut

İnsan Ölçeğinde Bir Yerleşme Modeli Örneği Teşkil Etmesi

¹ MSGSÜ Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, III. Sınıf Kentsel Koruma Dersi Notları (İSMET OKYAY)

Yapılar, yolların arazi içinde yer alış biçimleri arazi topografyasını zorlamaz, aksine onunla uyum içindedir. Tarihsel kent bir yandan üzerinde yaşayan sosyal dokunun özelliklerine ve yaşam tarzına göre tasarlanırken, diğer yandan yapı bütünü, çatıdan, bacadan, pencere yeri ve boyutundan, sokakları, duvar yükseklikleri, meydanlarına kadar bulunduğu yörenin iklim koşullarını (güneş, rüzgâr, sıcaklık, soğukluk v.d.) dikkate alarak inşa edilmiştir.

Kent dokusu kurulurken iyi komşuluk ilişkilerinin sürekliliğinin sağlanması gözetilmiştir. Günümüz imar planlarındaki emredici hükümlerin aksine, eski yerleşmelerde yapılar mümkün olduğu oranda komşu bahçesine, evinin içine bakmaz, güneşine, manzarasına engel olmaz.

Yapılarda ve kentin tümünde boşluk-doluluk oranları, bu oranların arazi üzerindeki dağılımı dengelidir. Çeşitlilik ve hareketlilik arz etmesine rağmen homojen bir görünüm içerir.

Birbirini izleyen yaya yolu ve geçitlerle önceden tahmin edilemeyen şaşırtıcı, dolayısı ile coşku verici, insanın en yakın plandan algılayabileceği sürpriz mekânlara sahiptirler. Doğaya yönelme, doğa ile iç içe olma ilkesi göz ardı edilmemiştir (MSÜ, 3.sınıf ders notları).

Ulusoy'a göre; kentsel korumada kentlerin hangi özelliklerinin ve neresinin korunacağı sorunsalı ortaya çıkmaktadır. Bu konuda karar alabilmek için ise öncelikli olarak kentlerin korunacak ve korumaya değer özelliklerinin, onlara kişilik veren ayırıcı niteliklerin olması gerekir. Bir kentin kendine özgü bir yerleşim olarak ortaya çıkmasına yol açan, onun biçimlenme koşullarını üreten, dolayısıyla onun kişiliğini oluşturan etmenlerin kültürel, toplumsal ve ekonomik özellikler toplamı olarak düşünülmesi, korunacak niteliklerin yalnızca fiziksel olmakla kalmayacağı konusunu gündeme getirir (Ulusoy, 1994, 95).

Korumanın, korunması amaçlananı halen bulunduğu durumda tutmaktan, daha önceki bir devirde olması gereken duruma döndürmeye hatta kendi yok oluş sürecine terk etmeye kadar, farklı dereceleri, biçimleri ve teknikleri olabilir. Bu konuda farklı görüşler vardır. Restorasyon, konservasyon, restitüsyon, yeni kullanıma uyarılma, rekonstrüksiyon gibi uygulamalar bu tür farklılıklara örnek olarak çıkar. Bu

yaklaşımlardan hangisinin uygulanacağı, korunacak olan nesnenin veya çevrenin tarihi önemine, korumayla hedeflenen amaç ve önceliklere, koruma projesinin hazırlanmasında etkili olan aktörlerin tercihlerine göre belirlenmektedir.

Muğla için hazırlanıp 1981 yılında onaylanan Koruma Amaçlı İmar Planında da koruma adına büyük eksiklikler vardır; korumanın ekonomik ve toplumsal yönlerine değinilmediği, bu konularda kararlar üretilmediği gibi, fiziksel kararlar da yanlış ve eksik verilmiştir. Bu sebepten birçok imar planı tadilatı yapılmış, planın süreci ve dokuyu dondurması dışında bir özelliği kalmamıştır. Oysa kentsel sit yaşamakta ve dönüşmektedir. Buna rağmen kentin her ne kadar sorunlu bir koruma amaçlı imar planı olsa da 1980'lerden bu yana yaşanan değişimden kentin sit alanı büyük oranda etkilenmemiş, genel olarak tarihi kent dokusu günümüze kadar koruna gelmiştir. Bu konu ve Muğla için hazırlanan kentin koruma amaçlı imar planlarının karşılaştırılması (1981–2003) çalışmanın 3.2.2 bölümünde detaylı bir şekilde incelenecektir.

Kentlerin korunmasının tek tek yapıların korunmasından önemli bir farkı vardır. Tek tek yapıların korunmasında her birinin ait oldukları döneme ilişkin kayda değer tarihsel özellikler taşıyor olması en önemli ölçüttür. Bu özellikler döneminin mimari özelliklerini ne derece yansıttığından ve o dönemden ne kadar yapı kaldığından, mimari detaylardaki özgünlüğe kadar uzanır. Dolayısıyla, bina korumasında yapıların birbirleriyle olan mekânsal ilişkilerinden, nasıl bir araya geldiklerinden çok her birinin tekil olarak tarihsel değeri ön plana çıkar. Oysa kentsel korumada bütünüyle dokunun ve dokunun içindeki öğelerin birbirleriyle olan ilişkilerinin korunması tarihsel kente ilişkin daha doğru bilgi sağlayacaktır.

Kentsel korumanın öncelikli hedefi, tarihsel değer olarak bakıldığında her biri aynı derecede önemli olmasa bile, bir araya geldiklerinde ait olduğu devre ilişkin özellikler ortaya koyan yapılar ve bunların birbirleriyle olan mekânsal ilişkilerinden doğan açık alanların oluşturduğu tam bir dokunun korunmasıdır. Bu doku çoğu zaman karmaşık bir toplumsal ilişkiler ağının, bu ilişkilerin zaman içindeki değişiminin ve toplumsal değerlerin fiziki çevreye yansımalarıdır. Kentsel doku yalnızca devrin aile yapısına, günlük yaşamın nasıl kurgulandığına, kullanım biçimlerine değil, aynı zamanda doğa-insan ilişkisine, çevresel değerlere, yaygın

olarak kullanılan malzemelere ve yapı teknolojisine ilişkin birçok ipucu sağlar. Bu açıdan bakıldığında, çoğunlukla anıtsal özellikler gösteren, dönemin üst yapısını ve onun değerlerini temsil eden tekil yapıların korunmasına karşılık, kentsel dokunun korunmasının o dokuyu oluşturan toplumsal ilişkileri, üretim biçimlerini ve gündelik yaşamı içeren kapsamlı bulguları sunduğu söylenebilir.

Planlama literatüründeki koruma tartışmalarında konunun, yukarıda sözü edilen sosyal ve ekonomik boyutlarının göz önüne alınması gerekliliği, yalnızca fiziksel yaklaşımın korumada yetersiz kalacağı, fiziki korumanın ekonomik boyutu ve sosyal sonuçlarının yok sayılmayacağı vurgulanmaktadır. Örneğin, özellikle batının eski sanayi kentlerinde ortaya çıkan ve son 15–20 yıl içinde güncellik kazanan, 'soylulaştırma' diye tanımlayabileceğimiz 'gentrification' olgusu rehabilitasyonun sosyal bir sonucu olarak ortaya çıkmaktadır. Bu tür örneklerdeki koruma politikaları kent merkezlerindeki tarihi konut çevrelerine yaşanılabilirlik katmak, yapıların onarımını sağlayabilecek bölgede yaşayanlardan daha varsıl bir kullanıcı grubunu bölgeye çekmek, dolayısıyla yerel vergi aracılığıyla kente ek gelir sağlamak üzere başlatılmıştır. Öncelikli olarak, rehabilitasyona yönelik uygun koşullu krediler sunularak kentsel yaşamın çekiciliğinden yararlanmak isteyenlerin bu tür bölgelere olan ilgileri kanalize edilmiş, kamuoyunda buralarda yaşamının bir ayrıcalık olduğu fikri yayılmıştır. Bu politikaların sonucunda restore edilecek yapılara talep artmış, satış bedelleri yükselmiş, yeni gelen kullanıcılarla önceden oturmakta olan kişiler arasında sosyal bir birliktelik gerçekleşmediğinden ve mülklerini yüksel bedellerle satıp başka semtlere taşınmak daha çekici geldiğinden, eski sahipler yenilenen bölgeden kimi zaman yavaş yavaş kimi durumlarda ise hızla dışlanmışlardır.

Her koruma etkinliği yapıyı çevreye de bir müdahaledir. Bu müdahalede geçmişin bazı özellikleri seçilerek öne çıkarılır, vurgulanır. Örneğin, koruma altına alınan yerleşim bölgesi bir konut alanıysa, koruma derecesine bağlı olarak, yapıların özgün cephelerine sadık kalmak koşuluyla içeride pek çok değişiklik mümkün olabilir, ya da hiçbir değişikliğe izin verilmeyebilir. Ancak koruma etkinliğinin binalara yapılabilecek müdahalelerle tanımlandığı bu tür örneklerde korumanın fiziki özellikleri öylesine önemsenir ve vurgulanır ki, o fiziki özellikler zaman içinde nasıl oluştuklarından bağımsız, adeta kendine özgü bir varlık kazanır, hatta kendini üreten

koşullara yabancılaşır.

Kent parçaları koruma altına alınırken kimin nasıl etkileneceğinin düşünülmemesi, hangi kullanıcı grubunun hedeflendiğinin belirlenmemesi, yine korumanın fiziksel boyutunun ön plana çıkıp insanların korumanın yalnızca sonuçlarına katlanıyor olmaları türünden sonuçlar, koruma olgusuna dar bir açıdan yaklaşmanın sonucudur. Oysa korunan bölgelerde, fiziksel kararların ve yaptırımların yanı sıra o kararları geçerli ve gerçekçi, hedeflenen toplumsal koşulları ise olası kılacak ekonomik önlemlerin de alınması zorunludur.

Koruma altına alınan bölgelerde yalnızca fiziksel bir iyileştirme değil, çoğunlukla buna paralel olacak demografik yapıda, bölgeye olan talepte, mülk bedellerinde, kullanım biçimlerinde değişiklik ortaya çıkmaktadır. Her koruma etkinliği aynı zamanda bir değer üretir. Üretilen bu değer kimler için olduğu, kimlerce kullanılacağı önemli bir öncelikler ve değerler göstergesidir. Korumanın sonucunda yerleşik halkın, korunan alandaki mülklere artan talepler nedeniyle buradan dışlanmakta ve yer değiştirmek zorunda kalmakta veya yapılara müdahale etmenin olanaksızlaşması nedeniyle mağdur durumda kalmakta, yeni kullanıcı grupları gelmekte, hatta yeni kullanımların ortaya çıkmaktadır. Örneğin, çoğu koruma alanında ticari kullanım talebi artıp, hediyelik eşya dükkânlarından lüks restoranlara kadar önceden bulunmayan birçok yeni kullanım yaygınlaşmaktadır. Turistik hedeflerin önem kazandığı bu tür tarihi koruma örnekleri bir anlamda geçmişe nostaljiyle yaklaşılan, aslında geçmişin tüketilmesine yönelik, özgün kullanımından soyutlanmış, dolayısıyla kullanım değerinin göz ardı edilip, metalaştırma sonucu ortaya çıkan değişim değerinin itici güce dönüştüğü çabalardır. Bu yeni kullanımların 'müşterileri' ise geçmişe ilişkin değerlere seçici bir tavırla yaklaşan, istediklerini alıp istemediklerini göz ardı eden, geçmişe yabancılaşmış ve onu sadece bir nesne ve dekor olarak tüketenler rolünü oynamak durumundadırlar.

Her yapılı çevre bir toplumsal ilişkiler ağının, ekonomik yapının, değerler sisteminin ürünü olarak varlık kazanır ve varlığını sürdürür. Tarihin temsili olarak ele alındığı, yalnızca binalarıyla korunan çevre sonunda bir tiyatro dekoru, bir yanılısama olmaktan öteye geçemez. Oysa bir kent onu üreten kültürel, toplumsal ve ekonomik yapıyla bir bütündür, onlardan soyutlanamaz. Burada amaç koruma

kararları alınırken ne tür bir toplumsal ve ekonomik modelinin öngörüldüğünün açıklığa kavuşturulması gereğini ve uygulamanın hangi değerler çerçevesinde gerçekleşeceğinin belirlenmesinin önemini vurgulamaktır.

Muğla'da koruma konusunda yeniden hazırlanması gereken fiziki koruma planının yanında, planla örtüşecek toplumsal ve ekonomik bir model ve bu modelin altyapısı ve araçları hazırlanmalı, kent mekânını üzerinde yaşayan sosyal dokudan ve içinde bulunduğu kentsel dokudan soyutlamadan uygulamaya geçilmelidir.

Oysa birçok durumda kentlerin kültürel ve mimari özelliklerinin ön plana çıkarılması yerine kültürel çevrenin kullanım ve yatırım amacıyla korunmasından yana seçim yapılmaktadır. Bu seçim ekonomik, politik ve ideolojik öncelikler meselesidir.

2.2.2. Kentsel Yenileme Projeleri

Kentsel fonksiyonların dağılımı, zonlamalar, kentin fiziksel yapısına ilişkin alınan tüm kararlar karmaşık ve dinamik sistemlerdir. Oluşan ya da oluşturulan kent parçaları fiziki, ekonomik ve sosyal geçişleri belirleyen süreçleri yansıttıkları gibi bir yandan kendileri de bu değişimlerin itici güçlerindedir. Büyümeye ya da çöküşe neden olan iç ve dış dinamikler birbirinden bağımsız olarak düşünülemezler. Kent planlama da bu iç ve dış dinamikleri birlikte ele alarak özellikle kent merkezlerine yönelen nüfus ve finansı yönlendirmek ve mekânın içerdiği fiziksel dokuyu iyileştirmek amaçlı olarak farklı yaklaşımlar geliştirme ve çözümler üretme yollarını aramaktadır. 1980'lerden itibaren kent merkezlerindeki dejenerasyona bir yanıt olarak kentsel yenileşme (urban regeneration) yaklaşımı geliştirilmiş ve kent merkezlerinin iyileştirilmesi amaçlı; rehabilitasyon, canlandırma, rönesans, güzelleştirme gibi yaklaşımlardan farklı olarak, kente bütüncül bir bakış açısı ile bakmak ve sürdürülebilir iyileşmenin tüm bileşenlerini birlikte ele almak gerekliliği savunulmaya başlanmıştır (Roberts, 2000: 9, Aktaran, Erden, 2006: 75).

Özellikle İngiltere ve Amerika Birleşik Devletleri'nde olmak üzere kent planlamanın gündemine giren ve giderek önemli bir yer kazanan kentsel yenileme, değişim içinde olan bir alanın problemlerinin çözümüne yönelik olarak ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel koşullarının gelişmesini amaçlayan kararlar ve

operasyonlar bütünüdür. Kentsel yenileme; yerel ekonomiye ait dinamikleri harekete geçirmek yolu ile fiziksel ve sosyal açılardan çöküntü sürecine girmiş kentsel alanları yeniden yaşanabilir, canlı alanlar haline getirmeyi ve kente yeniden kazandırmayı hedefleyen bir kent planlama yaklaşımıdır.

Kentsel yenileme dört temel kriteri sağlamayı hedeflediği belirtilmektedir:

- a) Kentteki fiziksel çöküşü durdurmak ve tarihi dokunun sürdürülebilirliğini sağlamak,
- b) Ekonomik yaşamı canlandırmak,
- c) Kentsel yaşam kalitesini arttırmak ve kültüre dayalı dinamikleri harekete geçirmek,
- d) Her ölçekte katılımı sağlamak.

Son dönemlerde planlamanın gündeminde kentsel yenileme uygulamaları ile *gentrification* kavramı birlikte tartışılmaktadır. Kentsel yenileme ve *gentrification* kavramları, biri diğerini ortaya çıkaran ve biri diğerinin sonucu olan kentsel süreçler olarak tanımlanmaktadır. Kentsel yenilemenin uygulama aracı "kentsel yenileme projeleri"dir.

Son dönemde özellikle az gelişmiş ülkelerde kentsel koruma, kentsel yenileme, rehabilitasyon, doğal afet riski olan alanların dönüşümü, gecekonduların dönüşümü.. tüm bu projelere kentsel dönüşüm adı verilmekte ve kapitalizm kenti kendi mantığı ve ihtiyaçları çerçevesinde dönüştürmektedir.

2.2.3. Kentsel Dönüşüm Projeleri²

Kentlerimizin içinde bulunduğu ekonomik ve fiziksel koşullar ile özellikle doğal afet riski de dikkate alındığında, önümüzdeki 10 yıl içinde, özellikle kent içi yapı stokunun bulunduğu alanların dönüşümüne ilişkin proje yatırımlarının önem kazanmaya başlayacağı vurgulanmaktadır. Bahsedilen yapı stoğu genellikle ulaşım ağlarının kesişim noktalarında yer alan, mülkiyet haklarının sorunlu olduğu ve

² 2.2.3 Kentsel Dönüşüm Projeleri bölümünde; Mimar Sinan Üniversitesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü 2003 yılı Kentsel Çevre Plansız Gelişme Matjinal Spontane Şehircilik -Faruk Göksu- ders notlarından yararlanılmıştır.

veraset sorunları bulunan gecekondu bölgeleri ya da tarihi kentin çöküntü alanlarından oluşmaktadır. Bu doğrultuda kentlerimizde var olan yapı stokunun iyileştirilmesi ve dönüşümünün gerekliliği söylemiyle, stratejik kararlar ile yenilikçi model ve yöntemlerin kullanılması gündeme gelmekte ve bu yönde çalışmalar sürdürülmektedir.

Her ne kadar kentsel dönüşüm olumlu göndermelerle ve meşrulaştırıcı söylemlerle karşımıza çıksa da kapitalizmin geldiği bugünkü aşamada kentsel toprakların metalaşması ve bu pazardaki aktörlerin rekabet ilişkisine teslim edilmesinin zeminini oluşturmaktadır.

1980’li yıllardan itibaren dünyada ve Türkiye’de mekânsal dönüşüm iki temel üzerinde yükselmektedir;

1.Neoliberal politikalar ile birlikte devlet ile sermaye arasında yeniden biçimlenen ilişkiler ve kentsel alanlarda sınıfların hak sahipliğinin yükselen sınıflar lehine yeniden düzenleme çabası

2.Kentsel alanın bütünüyle metalaştırılması yoluyla sermaye birikimi mantığının içine alınması ile kolektif eylemi de içinde barındıran kentin kamusal mekânsal varlığının aşındırılması (Kurtuluş, 2006: 9).

Kentsel dönüşüm, Türkiye’de ve gelişmekte olan ülkelerde, küresel kent olma yolunda atılması gereken önemli bir adım olduğu yönünde lanse edilse de bu kavramın nasıl algılandığı ve uygulamaların başarısının tartışılması gerekmektedir.

Ülkemizde kentsel dönüşüm adı altında gerçekleşen projeler, Batı’daki uygulamalardan farklı olarak; fiziksel mekândaki değişimlere odaklanmaktadır. Oysa Batı bu biçimi 1980’ler boyunca denemiş, sorunların çözülmesi yerine sorunlar artmış ve karmaşıklaşmıştır.

Aslında insanlık tarihi ile bir ele alabileceğimiz yerleşmelerin tarihine bakarsak; fiziksel, sosyal ve ekonomik sürekli bir değişim ve dönüşüm yaşandığını görürüz. Önceki bölümlerde de bahsedildiği üzere; insanoğlu göçebe yaşam biçiminden, yerleşik yaşam kültürüne binlerce yıllık bir tarih kesitinde ulaşmıştır. İlk yerleşim mekânları, insanlık ve uygarlık tarihinin de ilk ve kalıcı ‘izleri’ni ortaya

koymuştur. Mezopotamya, Antik Yunan ve Anadolu yerleşmeleri uygarlık tarihinin de başlangıcı olarak görülmektedir. Kentsel yerleşimin, o günün egemen düşünce anlayışı ile şekillendiği, ticaretin başat olduğu erken dönem yunan antik kentleri, bir noktada demokrasi anlayışının da biçimlendiği mekânlar olmuştur. Yüzyıllar içinde, tarım ve hayvancılık faaliyetleri ve bunların yansıması olan ticari ilişkiler, paylaşım savaşları, keşifler, işgaller yeni kent ve yerleşim alanlarını ortaya çıkarmış, doğal olarak da bu mekânlar değişim ve dönüşüme açık olmuştur.

Kentsel değişime ilişkin tüm bu süreçlerde, hâkim ideoloji kentin fiziksel yapısını da belirlemiş, fiziksel yapı da sosyo kültürel ve ekonomik değişimlerde belirleyici olmuştur.

Günümüzde kentler; sanayi devrimi ile bugünkü niteliğine bürünme yolunda önemli bir adım kat etmiş ve kapitalizmin en önemli ‘uygarlık’ göstergelerinden biri olmuştur. Ancak bugün İstanbul’dan New York’a, Rio’dan Pekin’e kadar dünyanın pek çok yerinde ortaya çıkan kentsel sorunlar (mekânsal adalet, kent yoksulları, kentsel hizmetlerin eksikliği v.b.) bir dizi yeni politika arayışlarını da gündeme getirmiştir. Kapitalist üretim ilişkilerinin biçimlendirildiği ve yeni üretim süreçlerinin örgütlendiği kentler, sosyal ve siyasal anlamda eşitsizliği yeniden üreten yapıları ortaya çıkarmıştır. 21. Yüzyılda, dünya nüfusunun büyük bir bölümünün kentlerde yaşadığı düşünüldüğünde kentsel sorunların çözülmesi ve bu sorunların çözümüne dönük politika arayışları önem ve öncelik kazanmaktadır. Ancak, bu noktada kritik olan olgu, bu çözümleme sürecinin dayanacağı bilimsel ve ideolojik temeldir. Bu doğrultuda kentleşme ve insan yerleşimleri sorunlarına dönük toplantılar yapılmış (Milletlerarası Modern Mimari Kongresi -CIAM- ve Atina Anlaşması 1933, Komün Özgürlükleri Avrupa Şartı 1953, Avrupa Komünleri Konseyi Yerel Özerklik Kararı 1960, Habitat I Vancouver Konferansı 1976, Avrupa Kentsel Şartı 1992, Habitat II İstanbul Konferansı 1996, BM Genel Kurulu 2001), bu toplantılarda gelişmekte olan ülkelerin karşı karşıya olduğu sorunların çözülmesi ve kalkınmalarının hızlandırılması, dünya ekonomisinin düzenli bir şekilde büyümesi ile dünya barış ve istikrarının sağlanması, daha yüksek yaşam standartlarına, tam istihdama, ekonomik ve sosyal gelişme ve ilerlemeye ulaşılması konuları ele alınmıştır.

Ancak uluslararası ölçekte demokratik, adil ve eşitlikçi amaç ve söylemlere dayalı görünen bu çabalar birer iyi niyet bildirgesine dönüşmüş, uluslararası finans kuruluşlarınca gelişmekte olan ülkelere, sermayenin dolaşımının önündeki ulusal engellerin kaldırılması, korumacı ve tutucu yaklaşımların en aza indirgenmesi, ulusal devletlerin ekonomik ve sosyal alanlardaki rolünün azaltılarak bu alanların piyasa mekanizmalarına açılması, yerelleşme gibi birbirleriyle iç içe geçmiş neo-liberal politikalar dayatılmaya başlamıştır.

Belirtildiği gibi; sürdürülebilir bir yerleşme sistemini oluşturmak ve herkese yeterli, sağlıklı konut sağlamak ilkesini benimsediğini vurgulayan bu uluslararası toplantıların arka planında kentsel dönüşümde iktidar olan sermaye anlayışı hâkimdir. 1980'lerden, özellikle 1990'lardan sonra yeni liberal politikaların kent ortamına farklı biçimde yansıdığı bir dönem başlamıştır.

Kamusal yönetim ve denetim süreçleri yerine, sivil toplum kuruluşları ile birlikte yönetime katılmak adına yönetişim -governance- kavramı ortaya atılmış, devletin küçültülmesi politikaları ile örtüşen bu yaklaşım, kentsel alana dair süreçlerin yeniden tanımlanmasını gündeme getirmiş, yasal durum ve teknik süreçler bu kapsamda düzenlemeye alınmıştır. Bunun adına da kentsel dönüşüm denmiştir.

Kentler ve kentsel mekan son yıllarda birçok yasal düzenlemenin konusu olsa da, yasa yapıcıların sorun yumağı haline gelmiş kentsel sorunlar karşısında rant odaklı ve parçacı düzenlemelerde ısrarı, bu sorunlara çözüm üretmediği gibi daha büyük kentsel sorunlara ve çelişkilere sebep olmaktadır. Oysa sağlıklı ve yaşanabilir kentsel mekân üretimi açısından sıkıntılı bir tarihe sahip ülkemiz için dönüşüm yoluyla kentsel mekânın yeniden üretimi konusu önemli bir ihtiyaçtır. Bu ihtiyacın çözümüne cevap verebilecek gerçekçi bir yasal düzenlemenin mekânı tüm yönleriyle (sosyo-kültürel, fiziksel, ekonomik) ele alması ve belirli bir mekânsal bütün içerisinde düzenlemeler getirmesi gerekmektedir.

Türkiye Cumhuriyeti'nin bu konuda yaptığı yasal düzenleme; ***Dönüşüm Alanları Hakkında Kanun Tasarısı*** yukarıda bahsedilen türden bir düzenlemenin içeriğinden oldukça farklılık taşımaktadır (EK:1).

Tasarının amacı özetle; ‘ eskiyen ve özelliğini kaybetmiş kent bölgelerinin

yeniden inşa ve restore edilmesi, deprem risklerine karşı tedbir alınması, kentin tarihi ve kültürel dokusunun korunarak yenilenmesi' olarak tanımlanmaktadır. Söylemin bilimselliğine karşın uygulama yönetmeliğinin ve yetkilendirmesinin içerikle hiçbir ilgisi yoktur. Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi bütünsel bir mantık ile değil, her belediyenin kendi ekonomik ve siyasi çıkarlarını öne çıkararak oluşturduğu parça parça rant odaklı projelerden oluşmaktadır.

Kentsel dönüşümün en önemli amaçlarından biride depreme dayanıklı yapılar oluşturmak ve mevcut yapıların bu faktöre göre güçlendirilmesini sağlamaktır. Gözüken o ki bu tamamen unutulmuş, plaza ve gökdelen projeleri jet hızıyla yürürlüğe sokulup, yabancı sermaye için kâr alanları yaratılırken, depremde yıkılma riski taşıyan kamu binaları, yollar, viyadükler, köprüler, meskenlere ilişkin hiçbir çalışma yapılmamış, bu da doğu da sadece temel atma ile sınırlı kalan fabrikalar gibi güdük kalmıştır. Başka bir gerçek de sadece İstanbul'da 187.000 gecekondunun yıkılacağı ve burada yaşayan kişilerin şehrin en ücra köşelerine sürülmek istenmesidir. Yıkımda esas olan anlaşma yolu iken gecekondular sahiplerine enkaz bedeli adı altında komik rakamlar önerilmekte ve bu ödemeyi de TOKİ'nin yapmış olduğu konutlara kanalize etmektedirler. (<http://forum.arkitera.com/istanbul/6695-rantsal-bolusum-mu%3B-kentsel-donusum-mu.html>)

Bu konuda bir başka yasa olan 5366 sayılı *Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun* kapsamında dönüşüm projeleri geliştirilecek tarihi semtlerin çoğu, zaman içinde birikmiş sosyal ve mekânsal sorunların yoğunlaştığı bölgelerdir. Belediyelerin mekâna müdahale alanında artan yetkilerine karşılık, sosyal sorumluluklarının uygulamalara yönelik somut kriterlerle birlikte belirlenmemiş olması, bu sorumlulukların yerine getirilmesini belediye yetkililerinin keyfiyetine bırakmaktadır. Bu da yasanın uygulanacak yenileme ve dönüşüm programlarının salt mekânı dönüştürmekten öte aynı zamanda derinleşen sosyoekonomik sorunlara kalıcı çözüm önerileri getirebilecek bütüncül bir kentsel yenileme ve dönüşüm anlayışının yetersizliğine işaret ediyor (Sakızlıoğlu, 2006: 42).

Çeşitli çevrelerin yoğun çabalarıyla gündeme getirilen *Dönüşüm Alanları Hakkında Kanun Tasarısı*'nin başka gerekçeleri;

"5366 sayılı Kanunun yalnızca, sit alanı olarak tescil ve ilan edilmiş alanlarda kalan yıpranan tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunmasını esas alması, 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73. maddesi ile belediyelere kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan etme ve bu alan içerisinde dönüşüm projeleri uygulama yetkileri verilmiş olmakla birlikte, madde hükmünün yalnızca belediye alanları ile sınırlı olması, uygulamanın bir an önce gerçekleştirilmesini sağlamaya yönelik olarak" şeklindedir.

Söz konusu yasanın; dönüşüm alanlarının belirlenmesi, dönüşüm alanlarında planlama ve yapılaşma, dönüşüm alanlarında uygulama başlıklı maddelerine bakacak olursak yasanın yenilenmeye ihtiyaç duyan kentsel mekânları sosyal, kültürel ve ekonomik köklerinden soyutlayarak değerlendirmekte ve kentsel dönüşümü fiziksel yenilenmeye indirgeyerek piyasanın işleyişine terk ettiği görülmektedir. Böyle geniş ve olağanüstü yetkilerle donatılan bu yasa, dönüşüm alanı olarak tanımlanan bölgede yaşayan nüfusun sosyal, kültürel ve ekonomik koşullarına değinmezken, halkın katılımını ve sürecin şeffaflığını sağlayacak herhangi bir model de öngörmemektedir. Bu yasa, plan hiyerarşisine göre üst ölçekli planlara uyulma zorunluluğunu tamamen ortadan kaldırırken, dönüşüm bölgesinde acil kamulaştırmalar yapılmasının (Bakanlar Kurulunun alabileceği acil kamulaştırma yetkilerini, kısıtsız bir biçimde yerel yönetimlere devretmektedir) ve halkın demokratik katılım süreçlerinden tamamen dışlanmasının önünü açmaktadır.

Ayrıca dönüşüm alanları belirlenirken kent bütününe gözetir hiçbir karara yasa içinde yer verilmemekte, parçacı bir anlayışla kentle ilişkisi kurulmayan adacıkların dönüşüm alanları olarak ortaya çıkmasının zemini hazırlanmaktadır. Böylesi bir mekânsal düzenleme biçiminin kentsel mekânlar arasındaki eşitsizlikleri daha fazla derinleştireceği, kentsel sorunlara ve çelişkilere yenilerini ekleyeceği ve yeni çatışmalar yaratacağı ortadadır. Görülmektedir ki doğal afetlere ve kentsel risklere açık, tarihsel öneme sahip mekânların kamu yararı doğrultusunda yenilenmesine ve dönüştürülmesine yönelik herhangi bir ciddi öneri sunmayan yasa, konu ile ilgili sivil toplum örgütlerini, yerel inisiyatifleri ve konu ile ilgili uzman kişileri, odaları vs. dışlamakta, mekânsal rantlardan birikim sağlamayı amaçlayan gayrimenkul piyasasını, bu yolla ekonomik gelişmeyi hedefleyen yerel yöneticileri ve tüm bunları

destekleyen hükümetin isteklerini yansıtmaktadır.

Artık kentlerimizde, bir dönem yoğun bir biçimde yaşanan, Toplu Konut Proje uygulama sürecine benzer bir Kentsel Dönüşüm Proje uygulama süreci yaşanmaya başlamıştır. Bu süreç içinde, kent yönetimleri ve kentsel aktörlerin başarılı olabilmeleri için (ekonomik ve politik alanda rantı maksimize etmek) görüldüğü gibi birtakım yasal düzenlemelere ve yenilikçi yaklaşımlara ihtiyaçları olmaktadır.

2.2.3.1. Kentsel Dönüşüm İçin Hukuki Araçlar

2.2.3.1.1. İmar Haklarının Toplulaştırılması

İmar haklarının toplulaştırılmasındaki amaç parsel bazında, klasik anlamda varolan imar haklarının bir proje bazında bir araya getirilerek, toplulaştırılması ve yaratılan değerın kamu ve özel sektör işbirliği çerçevesinde paylaşılmasıdır.

Bu yöntemde bireysel üretim yerine, proje bazında üretim ile talep ve arz ilişkisinin piyasa koşulları içinde oluşmasının yanı sıra, proje amaç ve ilkeleri doğrultusunda, arsa sahibi, yatırımcı ve kullanıcıları belirlenmiş bir proje senaryosu ortaya konmaktadır.

Senaryo gerçekleştiğinde ise fiziksel olarak, kentsel standardı yüksek proje ve çevreler yaratılmakta, ekonomik olarak ise fizibilitesi yapılmış, kaynak bulma yöntemleri daha önce belirlenmiş bir yapı ortaya çıkmaktadır.

Bu modelde;

- Parsel bazında yapılaşma yerine, proje bazında yapılaşma hakkı doğmakta,
- Proje bazında yaratılan değerın "ortaklaşa" paylaşımı iddiasıyla mal sahipleri bu tür bir projeyi kabullenseler de projelerin birçoğunda yerel yönetim ve arsa sahiplerinden daha fazla oranda kar yüzdesine sahip olan taraf yatırımcıdır.
- Projelerin, arazi ve proje geliştirme mantığı çerçevesinde piyasa koşullarında ele alınması söz konusudur.
- İmar hakkının değil, yaratılan değerın paylaşımı söz konusudur.

- Kamulaştırma yerine, toplulaştırma sonucunda daha fazla kamu yararı sağlandığı belirtilse de, serbest piyasa koşullarında söz konusu yatırımı yapan şirket her zaman kamu yararından daha fazla yarar sağlamakta, mal sahipleri ise yeni yaratılan kentsel çevrelerden projenin başında ya da devamında bir şekilde uzaklaştırılmaktadır.

- Farklı grupların projeye katılımı söz konusudur
- Proje ortaklıklarının geliştirilmesi sağlanabilir.

2.2.3.1.2. İmar Haklarının Transferi

İmar hakları transferinde amaç dönüşümü ve korunması gerekli alanlarda, varolan imar hakkı veya imar baskısı altında oluşabilecek potansiyel imar haklarının, bir başka projeye transferini veya bu hakkın menkul kıymet hakkına dönüşümünün sağlanmasıdır.

Söz konusu model, ülkemizde yasal bir zemini olmadığı için uygulanmamaktadır. Özellikle Amerika'da ve Avrupa'nın birçok ülkesinde uygulanan modelin amacı, kent içinde ve çevresinde, özellikle, tarım ve yeşil kullanımında olan alanları korumaktır. Sistem, arsa sahibinin kendi isteği ile mülkiyet üzerinde var olması gereken, imar hakkını kullanmayıp, bu hakkı, yerel yönetim işbirliği ile serbest piyasa koşullarında, bir başka projede kullanılmak üzere likite çevirmesi üzerine kurulmuştur.

Bu modelde, arsanın yerine, imar haklarının alım ve satımı söz konusudur. Dünyada iki yöntem kullanılmaktadır. Bunlardan birincisi ve en çok kullanılanı, arsasını korumak isteyen arsa sahibinin, başka bir proje kapsamında, yatırımcının, yoğunluk artış talebini karşılamak üzere imar hakkını piyasa koşullarında yatırımcıya satmasıdır.

İkincisi ise, yerel yönetimlerin imar hakları transferi bankası oluşturmalarıdır. Banka aracılığıyla bir havuz oluşturulmaktadır. Yatırımcı, arsa sahipleri ile anlaşarak talebini karşılamak yerine, yerel yönetimlerin oluşturduğu banka aracılığı ile havuzdan taleplerini karşılamaktadır.

- İmar Hakları Transferi programının başarılı olması için dört konu önem kazanmaktadır.

- Taşınmazın korunacağı bölgenin tasarımı (Gönderen bölge),
- Gelişecek bölgenin tasarımı (Alan bölge),
- İmar Hakları Transferi havuzunun hukuki yönünün geliştirilmesi,
- İmar Hakları Transferinin işleyiş prosedürünün belirlenmesi ve amacı dışında kullanılmaması için işleyişin merkezi sistem ve yerel topluluklar tarafından denetlenmesi.

Menkul değere de dönüştürülen imar hakları, transfer sertifikaları adı altında, kentin merkezinde veya bir başka yerinde herhangi bir proje yatırımı için daha fazla imar hakkına ihtiyacı olan yatırımcılar tarafından, serbest piyasa koşullarında satın alınmaktadır. Böylece küresel sermaye daha az çabayla kentin istediği bölgesinde kendine seçtiği yeri elde edebilmekte, istediği ölçüde imar hakkı satın alabilmektedir. Bir başka bakış açısına göre ise bu model, ülkemizde, özellikle, tarihi çevrede yapıların ve tarihi dokuların, imar baskısı altında dayanamayıp, yıkılıp yeni yapılar ve yerleşmelere dönüşmesi ve büyük kentsel yeşil alan kullanımında olması gereken alanların yapılaşması yerine, bu alanlarında imar haklarının olması gerektiğinin kabulü ile bu hakkın mülk sahiplerine sertifika yoluyla başka alanlara veya projelere transfer edilerek, kullandırılmasına olanak verilmesi olarak kullanılabilir.

Ayrıca, model, özellikle deprem riski olan, kritik alanların boşaltılarak, mevcut imar haklarının başka alanlara veya projelere transferi ile geçekundu ve kent merkezindeki çöküntü alanlarının dönüşümünde kullanılabilir.

- Modelin tutarlı ve denetimli bir şekilde işleyişi sağlanabilirse, avantajı;
- Doğal ve kültürel değerlerimizin korunması,
- Eşitlikçi imar hakkı dağılımı,
- Kamunun imar haklarını daha etkin kullanması,
- Kentsel toprağın, çağdaş ve kentsel gereksinmelere yönelik olarak en

optimum ve yararlı kullanılması sağlanabilir.

Dezavantajı ise sermayenin istediği doğrultuda kenti şekillendirebilmesine olanak yaratacak zeminin, verinin ve koşulların yaratılmasına olanak sağlamasıdır.

Bir arazi kullanım tekniği olan İmar Hakları Transferi yönteminin başarılı olabilmesi için, programın yerel politikacılara, arsa sahiplerine, yatırımcı ve kamuoyuna çok iyi anlatılması gerekmektedir. Gönüllülük esasına dayanan sistemin geliştirilmesi ve yaygınlaşabilir olması için kamu ve özel sektör işbirliği ile örnek projelerin yapılmasında büyük yarar vardır.

İmar Hakları Transferi yönteminin kullanımında, dikkat edilecek en önemli unsur, transferin gerçekleşeceği projede, planlama sonucunda verilen maksimum imar hakkının üstüne çıkılmaması olmalıdır.

Söz konusu yaklaşımın uygulanabilmesi ve kötüye kullanılmasının önüne geçilmesi için yasal düzenlemelere ve denetim mekanizmalarına gerek bulunmaktadır. Yapılacak yasal düzenlemede aşağıdaki konular yer almalıdır.

- İmar hakkı karşılığı sertifika çıkarılması,
- Mevcut veya potansiyel imar haklarının başka alanlara transferinin yapılması için gerekli yöntemlerin yerel yönetimler tarafından kullanılması, merkezi yönetim ve stk'larca denetlenmesi
- Korunması gerekli alanlarda; tarihi yapının ve bahçesinin mülk sahibi tarafından korunma zorunluluğu, (transfer yöntemiyle elde edilecek gelirle)
- Sertifika yoluyla menkul değere dönüşen imar hakkının tanımının yapılması ve transferi yapılacak alanların tespit edilmesi ve projelerin hazırlanması koşullarının belirlenmesi, en önemlisi sürecin şeffaf ve denetlenir olmasıdır.

Söz konusu deneyimler sonucunda, dönüşüm projelerinin gerçekleştirilmesinde; farklı bölgelerin farklı sorunları olması nedeniyle, geliştirilecek proje ve stratejilerin farklı yaklaşımlara gereksinimi olduğu, her bir çözüm önerisinin belirlenmesinde, projeden etkilenen özellikle yerel topluluklar ile yerel yönetim örgütlü bir biçimde işbirliğinin önemi gibi temel ilkeler ortaya

çıkmaktadır.

2.2.3.1.3 Menkulleştirme Yöntemleri

Günümüzde, gayrimenkulun menkule dönüşümünün araçlarından biri olarak kullanılan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının yanı sıra, ülkemizde, yönetmeliği bulunmasına rağmen, uygulanmayan Gayrimenkul Sertifikası ile özellikle gecekonduların geliştirilmesinde kullanılacak Gecekonduların Dönüşüm Sertifikası ve deprem riskini de dikkate alan, kentsel dönüşüm projelerinin uygulanmasına yönelik, İmar Hakkı Topplulaştırma ve Transfer Sertifikası vb menkul araçlar gündeme getirilmektedir.

Bu yöntemler tamamen iyi niyetli kullanılacağı gibi sermayenin dolaşımının önündeki ulusal engellerin kalkmasıyla, (ulus devletlerin ekonomik ve sosyal alanlardaki rolünün ve denetiminin giderek azaldığını vurgulamıştık) kentler küresel sermayeyi çekebilmek adına bir yarışa girdiği takdirde de bu araçlarla kentlerimizin talan edilmesine tanık olabiliriz.

Piyasa merkezli görüşün Kentsel Dönüşüm Yasası için önerileri şunlardır;

- Arazi elde etme süreçlerinde kamu ve özel sektörün ortaklık oluşturması ve toplu büyük arazileri gerektiğinde kamulaştırma yetkilerinin bulunması,
- Klasik imar planı anlayışı yerine (plan statiktir ancak kamu yararı içindir) zamanında uygulanabilir, dinamik ve esnek bir planlama anlayışı, (eylem planı)
- Kritik alanların saptanması ve özel proje alanlarının belirlenmesinde belediye ve kurulacak ortaklıklara yetki verilmesi,
- Kentsel dönüşüm alanlarında imar haklarının, arazi üzerinde dağıtılması yerine, paylaşımın değer üzerinden yapılması, (değer üzerinden yapılan paylaşım genellikle yerel yönetim ve yatırımcı arasında gerçekleşmekte, mal sahipleri genellikle payını imar hakkı olarak almaktadır.)
- İmar planlarının yapımında kullanılan düzenleme ortaklık payının yanı sıra, yaratılacak proje değeri üzerinden de pay alınması için belediyelerin yetkili kılınması,

- Proje bazında mülkiyetin toplulaştırılmasına imkân verilmesi ve uzlaşma için oybirliği yerine % 51 kuralının kamu yararı kabul edilmesi,

- İmar hakları transferi ve toplulaştırma sonucunda oluşan imar haklarının menkule dönüştürülmesi,

- Mülk sahiplerinin, kendi aralarında, proje bazında örgütlenmelerine ve tüzel kişilik oluşturabileceklerine imkân verecek düzenlemelerin sağlanması,

Projelerin uygulanabilmesi için Kentsel Dönüşüm Fonu (KDF) oluşturulması,

- Fon kaynaklarının kullanımında, mahalle örgütlerinin de söz sahibi olmaları, hatta kaynağın kullanımında, yerel örgütlere, yerel yönetimlere ve yatırımcılara oransal olarak pay verilmesi,

Dönüşüm Alanları Hakkında Kanun Tasarısının içeriği tam da yukarıda bahsedilen öneriler çerçevesinde hazırlanmıştır. Ülkemizde de kentler ve kentsel mekan son dönemde yasal düzenlemelerin konusu olsa da, yasa yapıcıların kentsel sorunlar karşısında rant odaklı ve parçacı düzenlemelerde ısrarı, bu sorunlara çözüm üretmediği gibi daha büyük kentsel sorunlara ve çelişkilere sebep olacaktır.

Harvey'e göre de bir kentsel sistemde görülen siyasi süreçler kentsel gelirin yeniden dağıtımında büyük rol oynamaktadır. Kentin siyasal faaliyetinin büyük kısmında, yeniden dağıtımın gizli mekanizmalarının kullanımı ve denetlenmesi için pazarlıklar ve itişmeler yer almaktadır. Harvey gerçek gelirin yeniden dağıtılmasının bu gizli mekanizmalar yoluyla zenginlere yarar sağladığı ve yoksullara zarar verdiği konusunu tartışmasının kuramsal temeline oturtmaktadır (Harvey, 1996: 72).

2.2.4. Kentsel Dönüşümde Bir Diğer Araç Olarak Soylulaştırma

Yukarıda bahsedilen kentsel koruma, yenileme ve dönüşüm politikaları kentsel mekândaki fiziksel, sosyal ve ekonomik sorunlar yaşayan çöküntü alanlarına müdahale ederken, bir yandan da yeni sorunlara; "gentrification" olgusunun oluşmasına sebep olmaktadır.

Soylulaştırma, kentsel dönüşüm sürecinde oluşan konut pazarının etkisiyle, daha önce düşük gelirli kesimlerin oturduğu kent içi bölgelerine, mahallelerine, orta

ve yüksek gelir kesimlerince yerleşilmeye başlanması sonucu oluşan kentsel dinamik olarak tanımlanabilir. Bu dinamik, kentin bu bölgelerine getirdiği ekonomik değer artışına koşut olarak sosyal yapı ve kültürel değişimler nedeniyle sosyal ayrışma sorunsalını da beraberinde getirmektedir. Rehabilitasyon, karma işlevli konut alanı planlaması, yöredeki fiyat artışları, kiralık konut yerine mülk edinme tercihinin gelişmesi soylulaştırmanın, kent planlamanın karar alma süreçlerinin önemli konu odakları haline gelmesine yol açmaktadır (Karaman, 2006: 71).

Kavramı ilk olarak kullanan Ruth Gloss soylulaştırmayı, 1960'ların başında banliyöler yerine Londra kent merkezinde yaşamayı seçen orta sınıfın -özellikle bekâr ve çocuksuz yaşayan çiftlerin- tercihleri ile başlayan bir süreç olarak tarif etmekteydi (Gloss, 1964, Aktaran, Şen, 2005: 131).

Soylulaştırma aynı zamanda kentsel arazi ve konut piyasası için yeniden yatırım ortamı sunmaktadır. Soylulaştırmayı, eski kent içi alanlarını gerilemekten ve çöküntü alanı olmaktan kurtaran bir süreç olarak gören yaklaşımın tamamlanmasında ise başka bir etken üzerinde durulmaktadır. Buna göre soylulaştırıcıların ortaya çıkışı ve onların kültürel kimliği ile tüketici olarak tercihleri önemli etkenlerdir (Ley, 1984; 1994; Aktaran, Şen 2005: 131).

Soylulaştırma, kentsel mekânın yeniden yapılanması ve planlanması sürecinde ekonomik ve mekânsal bir dönüşüm aracı olarak görülmektedir. Yani orta gelir gruplarının kenti terk edişinin, konut alanlarındaki izbeleşmelerin engellenmesi rolü nedeniyle bir bakıma kentsel süreçleri tersine çevirmede olumlu etkisi olduğu bazı kesimlerce savunulmaktadır.

Daha önce banliyöleşmede olduğu gibi, günümüzde küresel kapitalin kentin farklı yerlerine ve sektörlerine kaymaktadır. Hatta işgücü dağılımının uluslararası boyut kazanması, bunları kontrol eden ve yönlendiren küresel kentlerin ve finans kapitalin akışı için yeni kentsel hiyerarşinin ortaya çıkması soylulaştırma sürecinin gerekliliği olarak değerlendirilip, kent planlamadaki yeri belirlenmeye çalışılmaktadır.

Bu konuda Neil Smith'in ortaya koymuş olduğu rant farkı 'rent gap' teorisine göre kent içindeki arazilerin yeniden değerlendirilmesine bağlı olarak oluşan gerçek arazi

rantı ile arazinin gelecekte en iyi kullanımıyla oluşacak olan rant arasındaki fark rent gap'i oluşturmaktadır ve rant farkının fazla olması soylulaştırma sürecinin de hız kazanmasına sebep olmaktadır (Palen, London, 1984: 48-49).

Rant farkı teorisi konut ve arazi piyasasındaki yeniden yatırım sürecini açıklamada, sermayenin banliyöleşme biçimindeki yapılaşmaya yönelmesi ile bunu takip eden süreçte yeniden değerlendirilen eski kent merkezlerine yönelmesi arasında bir nedensellik ilişkisi kurar (Şen, 2005: 141).

Kentsel yeniden yapılanma, yeni yer seçimlerini ortaya çıkarırken, aynı zamanda yeniden farklı bir sosyal yapılanmayı da beraberinde getirmektedir. Yatırımların ve özellikle konut politikalarının kamu denetiminden uzaklaşması da bu değişimlerde etkili olmaktadır. Burada kamunun rolü ve buna bağlı olarak, kamunun elindeki bir araç olan kent planlamanın rolü de sorgulanması gereken bir konuyu oluşturmaktadır.

Böyle bir yapılanma dolayısıyla, küresel ve ulusal finans kapitallerinin, firmalarının ve bunların talep ettiği fonksiyonların kent merkezlerine yerleştiği, üst gelir grubu konutlarını içeren mahallelerin oluştuğu görülmektedir. Bu olgu, soylulaştırmanın geç dönem kapitalist kentin, mekânı yeniden yapılandırması sürecinin bir sonucu olduğunu ortaya koymaktadır.

Soylulaştırmayı bir tür kentsel politika olarak ele alan görüşler, yarışan kent ekonomileri içinde soylulaştırmanın, kentsel yenileme ve dönüşüm kavramı ile rasyonalize edilmek istendiğini savunmaktadır. Bu yaklaşıma göre soylulaştırma, yerel yönetimlerin uyguladıkları bir yöntem olduğu gibi, aynı zamanda kentsel kuramlar içinde de, özellikle kentsel mekânların yenilenmesi için geliştirilen ve giderek yaygınlaşan bir kentsel strateji olarak ele alınmaktadır (Erden, 2006: 77).

Kent merkezlerinin iyileştirilmesi için kentsel projeler yolu ile alanın eski kullanıcıları olan düşük gelirli kesimin buradan çıkarılmaları, orta ve üst sınıfın bu alanlara yerleştirilmeleri ilkesine dayanmaktadır. Bu politika, kent merkezlerinde, tarihsel kimliği ile öne çıkan alanlara yerleşen üst-orta sınıfın, mekânın fiziksel olarak iyileşmesini ve yeni bir kimlik kazanmasını sağlayacağı ve daha rantabl olacağı savı üzerine kuruludur.

Bir diğerk yaklaşımd ise, kentsel dönüşüm projelerinin kent merkezlerindeki fiziksel ve ekonomik iyileşmeyi sağlayan hedeflerinin, alanın kullanıcılarının yaşamını tümüyle değıştiren etkilere yol açtığını savunmaktadır. Bu görüş soylulaştırmayı, kentsel projelerin hedeflenmeyen bir sonucu olarak, "yan etki" olarak ele almaktadır. Uygulanan kentsel projeler, kentsel alanların yenilenmesi için fiziksel müdahaleyi en temel araç olarak kullanmakta, ancak fiziksel yenilenme, sosyal ve ekonomik dinamiklerden bağımsız tek başına bir değışim grafiğı oluşturmamaktadır. Hayali bir fiziksel iyileşme grafiğı, ekonomik iyileşme grafiğini de kendine paralel olarak yukarı çekmekte ancak sosyal yapıya ait grafiğın yukarı çıkması doğrudan fiziksel iyileşmeye bağılı olmamaktadır. Proje alanlarındaki fiziksel ve ekonomik iyileşme sonucu, bu alanda yaşayan kesimin bu alanlardan uzaklaşması, kentsel projelerin hedeflemedikleri ama çoğunlukla dönüşüm alanlarında ortaya çıkan bir sonuçtur. Soylulaştırmanın ortaya çıkma koşulları ve sonuçları itibarıyla, mekânsal ve toplumsal ayrışma ile toplumsal eşitsizlik yaratan bir etkiye sahip olduğu açıktır. Kentsel dönüşüm başlığı altında bahsedildiğı üzere gerek dönüşüm konusuyla ilgili çıkan yasa, gerekse yerel ölçekte oldukça etkili olan neoliberal politikalar, kentsel yeniden yapılanmanın bir boyutu olan soylulaştırmanın yol açtığı olumsuz sonuçlara dair politikalar üretmede yetersiz ve kayıtsız kalmaktadır.

Günümüzde Muğla'nın tarihsel dokusu içinde somut bir kentsel dönüşüm projesi ve uygulaması yapılmamış olsa da bu alanda ikamet eden nüfus yapısında dönüşüm yaşanmaya başlamakta, yabancılar, öğretim görevlileri, eğitimli ve üst gelir grubu Muğlalılar, yatırımcılar, kurumlar ve meslek odaları tarihi kentten mülk edinmekte ve restorasyon çalışmaları yapmaktadır. Bir yandan da belediye, il özel idaresi ve ticaret odası bu dönüşümü desteklemekte, örnek restorasyon uygulamaları yaptırıp halkın hizmetine sunmakta, örnek projeler hazırlamakta, butik oteller yapılmakta, kısaca tarihsel mekanda ve nüfus yapısında yaşanacak bir dönüşümün ve soylulaştırmanın zemini hazırlanmaktadır.

Birçok dinamiğın etkisinde gerçekleşen ve sonuçları itibarıyla oldukça tartışmalı bir gelişme olan soylulaştırmayı, Savage ve Warde (1993) birbiriyle uyumlu dört süreçte şöyle açıklamaktadır:

1. Yeniden yerleşim ve bu yerleşimlerdeki yoğunlaşma gibi nedenler yerleşik

bir grubun daha yüksek bir toplumsal statüdeki başka grup tarafından yerinden edilmesine yol açar.

2. Yapılı çevredeki dönüşüm, mekândaki belirli estetik özellikleri ön plana çıkarmaktır. Bu süreç yeni yerel hizmetlerin oluşumunu da gündeme getirmektedir.

3. Soylulaştırma kültür, yaşam biçimi veya en azından tüketici tercihleri ve sınıf ilişkileri gibi ayrımlarla bölünmüş olan kişileri bir araya getiren bir oluşumdur.

4. Mülkiyet değerlerinin ekonomik olarak yeniden düzenlenmesi yapı endüstrisi için ticari fırsatlar yaratır. Yerel mülkiyetteki özel sahiplik ise bu sistemin kapsamını belirler (Aktaran, Şen, 2005: 129).

Kısaca; Üst ve orta gelir grupları kentlerin içinde ve dışında kendi yaşam biçimine uygun mekânlar yaratmaya yönelip, kendisini kentin çalışan sınıflarından soyutlarken, emekçiler yaşadığı hem sosyal hem de mekânsal anlamda yoksullaşma süreci derin biçimde yaşanmaya başlamıştır. Diğer bir anlatımla, kentler, birbirinden hem sosyal hem de mekânsal anlamda kopmuş, zengin ve yoksul gettolarının yoğunlaşmasına sahne olmaya başlamıştır (Şengül; 2002).

2.3. DÖNÜŞÜMÜN ÖRNEKLERİ

Ülkemizde dönüşüm projelerinin ne şekilde gerçekleştiği, finansmanı, örgütlenmesi, yönetimi, ortaya çıkan değerlerin ne şekilde paylaşıldığı, tüm bunların hukuki bir temele nasıl oturtulduğu farklı örneklerle ele alınacaktır.

Bu projelerin bir kısmı büyük kentlerdeki gecekonduların dönüşümü üzerine yoğunlaşmışken bir kısmı da tarihsel kültürel mirasın yoğun olduğu küçük tarihsel kasaba ve kentlerde yoğunlaşmıştır. Bunların ilkinden üç örnek; Portakal Çiçeği Vadisi, Dikmen Vadisi ve Kuştepe Kentsel Dönüşüm Projesi, ikincisinden de Safranbolu örneği ele alınacaktır. Özellikle Safranbolu örneği Muğla ile karşılaştırılabilirliği açısından anlamlı olacaktır.

2.3.1. Büyük Kentlerdeki Gecekondu Alanlarının Dönüşümüne İlişkin Örnekler³

Portakal Çiçeği Vadisi Örneği

Uygulanan yöntem, klasik kamulaştırma yerine, projede yaratılacak rantın, uzlaşma yoluyla, paylaşımı ilkesine dayanmaktadır. Kısaca, ‘‘kamulaştırma’’ yerine ‘‘proje değerinin paylaşımı’’ yöntemi uygulamaya sokulmuştur.

Bu örnekte kamulaştırma sistemi ile başlayan ve proje süreçlerini uzatan ve zora sokan hukuk sürecine hiç girmeden; imar haklarının toplulaştırılması ve projede yaratılacak değer, arsa sahipleri ile uzlaşarak, paylaşımıdır.

Proje; mülkiyetin toplulaştırılması, finansmanın sağlanması, proje yönetim biçimi ile planlama yöntem ve stratejilerinin belirlenmesi konularını içeren bir süreçte sahip olmuştur.

Böyle bir yapı içinde modelin oluşturulması, proje yönetiminin nasıl olacağı, hukuk düzeninin nasıl kurulacağı ve finansmanın nasıl yaratılacağı vb konular, kısacası ‘‘proje senaryosu’’nun her ne kadar projeden doğrudan etkilenen kişilerle birlikte tasarlandığı vurgulansa da senaryonun oluşturulmasında başta yatırımcı ve yerel yönetim belirleyici olmuştur.

Kurumsal yapı, arsa sahiplerinden gerek belediye, gerekse şahıslar ve girişimcinin kamu ve özel sektör işbirliği ile bir araya geldikleri bir şirket örgütlenmesi biçiminde hiçbir hukuksal sürece girmeden tamamen piyasa koşullarında oluşmuştur.

Şirketin hisse temsili, arsa sahiplerinden belediyenin %49’luk payı, şahısların % 21’lik payı ve proje uygulama konusunda deneyimli bir girişimcinin %30’luk payı ile olmuştur. Şirketin, yönetim ve denetim kurullarında ise projenin uygulanmasından sorumlu belediye bürokratları ile girişimcinin temsilcileri yer almıştır.

³ 2.3.1 Büyük Kentlerdeki Gecekondu Alanlarının Dönüşümüne İlişkin Örnekler bölümünde; Mimar Sinan Üniversitesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü 2003 yılı Kentsel Çevre Plansız Gelişme Marjinal Spontane Şehircilik -Faruk Göksu- ders notlarından yararlanılmıştır.

Bu uygulamada şahısların, temsilcileri aracılığı ile karar süreçlerine katılımının ve alınan kararlardan doğrudan temsilcileri aracılığı ile haberdar olmalarının sağlandığı belirtilse de yukarıda da belirtildiği gibi yönetim ve denetim sürecine şahıslar katılmamıştır.

Ayrıca, bu biçimde gelişen modelin, belediye yetkili organları ile şirket arasındaki organik ilişkiyi sağlamış olduğu, bunun da projenin sağlıklı devam etmesi açısından olumlu olacağı, bu ilişkide en önemli ilkenin belediye ile proje yönetim şirketinin aynı ekip içinde olduğu vurgusu yapılmaktadır. Başka bir deyişle, kamu ve özel sektör işbirliğinin birbirini destekleyen bir ekip anlayışı içinde karın maksimize edilmesi üzerine kurulduğunu ve söz konusu kentsel mekânda ikamet eden ve mal sahibi olan şahısların bu ilişkiden dışlandığı söyleyebiliriz.

Modelin savunusunda;

- Ankara'ya çağdaş ve kentsel standardı yüksek bir alan kazandırılmış olması,
- Belediye'nin kaynak ayırmadan, 'kendi kaynağını kendi yaratan' bir proje gerçekleştirmiş olması,
- Arsa sahiplerinin, geçmişte aldıkları imar hakkı karşılığında, projede yaratılacak değerden pay almasının amaçlandığı yer almaktadır.

Uzlaşmanın temel ilke ve konuları şu şekilde belirtilmiştir;

- Eşitlik ilkesi adı altında vadi içinde yer alan tüm parsellerin, gerek konum, gerekse geçmişte verilen imar hakları yönünden, aynı değerde kabul edilmesi,
- Geçmiş yıllarda, vadi içinde verilmiş olan imar haklarının düşürülmesi, ancak, yaratılacak kentsel standardı yüksek çevre ve inşaat kalitesi sayesinde arsa sahiplerinin mağdur edilmemesi,
- Vadinin, en az %70-80'inin yeşil alan olarak düzenlenmesi,
- Projedeki yatırımların gerçekleşmesi için arsa sahiplerinden gerek belediye, gerekse şahısların kaynak ayırmamaları,

Proje kapsamında, 67 adet hissedara ait toplam 110.000 m²'lik alanda, imar

hakları uzlaşma yoluyla toplulaştırılmıştır. Mevcut imar hakkı 1/4 oranında azaltılmış, ancak alanın %80 i yeşil alan yapılarak, diğer yatırımların değerinin artırıldığı belirtilmiştir. Buradaki amacın arsa sahiplerinin, daha fazla inşaat hakkından elde edecekleri değeri, daha az inşaat ve kaliteli kentsel çevre ile elde etmeleri olduğu belirtilse de amaç projeye kaynak sağlayan yatırımcıyla buna zemin hazırlayan yönetimin karını arttırmaktır.(büyük oranda kar payına sahip olan daha fazla kar edecektir.)

Vadide, yeşil alan yatırımı dışında, 180 konutu içeren iki konut bloğu ile ticaret ve kültür merkezi fonksiyonlarını içeren bir yatırımı gerçekleştirilmiştir. Toplam yatırım yaklaşık 45milyon USD civarında olmuştur.

Proje yatırımları başlamadan önce, vadide 76 adet gecekonduda yaşayanlarla da uzlaşma sağlanarak mekânı terk etmeleri sağlanmış, belediye tarafından, Ankara'nın bir başka bölgesinde altyapılı arsa verilmiş ve konutların mimari projeleri hazırlanmıştır.

Bugün, vadide, parsel bazında üretilmiş 60.000 m² inşaat alanlı, konut ve alışveriş merkezi ile 80.000 m²'lik bir yeşil alan kullanımının gerçekleşen bir bölümü yer almaktadır.

Dikmen Vadisi Proje Örneği

Dikmen Vadisi Projesi, gerek örgütlenme ve planlama, gerekse yatırım büyüklüğü ve kaynak sağlama yöntemi açısından önemli bir kentsel dönüşüm projesidir. Proje, Ankara'nın önemli bir kentsel gelişme omurgası olan vadinin, kentsel ölçekte bir rekreasyon alanı ile birlikte ticaret ve kültür yatırımlarını içeren bir çekim merkezi haline gelmesini hedeflemiştir.

Portakal Çiçeği Projesinde de olduğu gibi, projeyi gerçekleştirmek için klasik kamulaştırma yöntemi yerine, hak sahipliliği koşullarını sağlayan gecekonduların sahipleri ile taşınmazlarına karşılık, proje içinde yapılacak konutlara sahip olmaları ve diğer ticari yatırımlar ile kaynak yaratma ilkeleri çerçevesinde model üretilmiştir.

Projenin gerçekleştirilmesi için, Ankara Büyükşehir Belediyesi ve 8 ilçe belediyesinin de ortak olduğu bir proje geliştirme şirketi kurulmuştur. Ancak, proje

ile ilgili tüm kararların, katılımcı bir şekilde alınabilmesi amacıyla bir 'Proje Karar Kurulu' oluşturulmuştur.

Projesinin ana hedefi, 1.500.000 m² büyüklüğündeki vadide, 5 km uzunluğunda bir rekreasyon alanı ile birlikte bir kültür ve eğlence koridoru yaratmak olmuştur. Bu amaca yönelik olarak, vadi, gecekondulardan tamamen arındırılmakta ve vadinin stratejik bölgelerinde, yatırımların kaynağını sağlamak üzere konut, işyeri ile rekreasyon ve kültür yatırımlarının yapılacağı alanlar oluşturulmuştur.

Beş etaptan oluşan projenin 180.000 m²'lik ilk etabında, 404 adet konut yapılmış ve 330 hak sahibine kura ile konutlar teslim edilmiştir. Bunun yanı sıra, konut ve ofis kulelerinin gelirleri ise toplam 300.000.000 US Dolarlık yatırımın kaynağını sağlamayı amaçlamıştır.

Yatırım, Portakal Çiçeği Projesinde olduğu gibi serbest piyasa koşulları içinde, yatırımcı tarafından, kaynak yaratılarak gerçekleştirilmemiştir. Bunun nedeni ise, yatırımcıların ilk etapta gecekonduların ortadan kaldırılma olasılığının zor olduğu ve proje alanının konumu nedeniyle, pazar yaratma güçlüğünü ortaya koymaları olmuştur.

Bunun üzerine, belediye yönetimi Ankara ölçeğinde fizibiliteleri hazırlanmış, bir dizi proje ile birlikte, yurt dışından tahvil ihracı gerçekleştirerek, proje finansmanını sağlama yoluna gitmiştir. Amaç, ilk etabın, tahvil kaynağı ile gerçekleştirilmesi, daha sonra gelir getirici yatırımların pazarlanması sonucunda, borcun ödenmesi ve diğer etaplardaki yatırımların da piyasa koşullarında cazip hale getirilmesidir.

Kuştepe Kentsel Dönüşüm Projesi Örneği

Kuştepe, İstanbul'un önemli merkezlerinden Mecidiyeköy'e komşu olan yaklaşık 20.000 nüfuslu bir yerleşim alanıdır. Özellikle alt gelir grubu ve yoksulluk sınırında bulunanların yaşadığı Kuştepe'de nüfusun büyük bir çoğunluğu marjinal sektörde çalışmaktadır.

Bugünkü, Kuştepe'nin fiziksel görünümü, parsel bazında yoğun ve çarpık yerleşme, yetersiz teknik ve sosyal altyapı ile baraka görünümündeki sağlıklı yapı ve

yerleşmeler olarak tanımlanabilir.

Şişli Belediyesi ile Kentsel Proje Geliştirme Şirketi tarafından geliştirilen projenin üç temel amacı olduğu belirtilmektedir. Bunlar, Kuştepe’de, güvenli yapı ve sağlıklı çevreler yaratmak, planlama yaklaşımını klasik imar planı dışında, proje geliştirme mantığı içinde ele almak ve parsel bazında yapılaşma yerine proje bazında yapılaşmanın sağlanacağı yenilikçi yaklaşımları gerçekleştirmektir.

Şişli ve Kuştepe’nin birbirleri için stratejik önemi bulunmaktadır.

Kuştepe’nin Şişli için önemi; Şişli ve İstanbul ulaşım sisteminin düzelmesi için bir alternatif olması, dinamik ve yarı örgütlü bir genç nüfusun varlığı ve Şişli’nin ihtiyacı olan kamu ve özel yatırımlar için potansiyel bir alan olarak sıralanabilir.

Şişli’nin Kuştepe için önemi ise merkeze yakınlığı nedeniyle alternatif yatırım ve gerçekleştirme önceliği, merkezi yatırım ve fonksiyonlardan yararlanma, merkezi sosyal ve teknik altyapıya yakın olma avantajı olarak belirlenebilir.

Projenin geliştirilmesi için belirlenen stratejik kararlar; ulaşım sistemini içine alan bir kentsel omurga sisteminin oluşturulması, yeni mahalle merkezi yaratılması, vadede oluşturulacak kentsel düzenin yöntem ve ilkelerinin belirlenmesi ile potansiyel yatırımcılarla, proje ve arazi geliştirme konularında işbirliği oluşturulması olarak ortaya konulmuştur.

Belirlenen amaç ve stratejik kararlar neticesinde ise yapılması gereken işler aşağıda belirtilmiştir.

Kısa ve orta vadeli proje alanlarının saptanması,

Mülkiyet ve yapı envanterlerinin çıkartılması,

Arazi elde etme seçeneklerinin belirlenmesi,

Arsa ve gecekondü sahipleri ile uzlaşma yöntemleri,

Protokol ve sözleşmelerin yapılması,

Transferi yapılacak alanların değerlendirilmesi,

Yatırımcı bulma ve kaynak sağlama yöntemlerinin belirlenmesi,

Konsept projelerinin hazırlanması,

Plan ve projelerin yapılması

Proje senaryolarının yazılması ve ortaklıklarının belirlenmesi,

Kapsamlı bir kentsel dönüşüm programı olan Kuştepe Projesinin ilk etabında; Roman Mahallesi Sağlıklaştırma ve Tekel Evleri Dönüşüm Projeleri için birtakım çalışmalar yapılmıştır. Proje senaryosunun yazılması ve aktörlerin rollerinin belirlenmesi ile ilgili çalışmalara devam edilmektedir.

Tablo 1. KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJE ÖRNEKLERİ

PROJE	ARSA SAHİBİ	GECEKONU	KATILIM	ANAHTAR KELİME
Portakal Çiçeği Vadisi	Belediye Şahıs (67 hissedar)	76 adet Haksahibi değil	Şirket	Proje senaryosu Güven,Eşitlik Toplulaştırma
Dikmen Vadisi	Hazine	330 adet 1. etap Haksahibi	Proje Karar Kurulu	Güven Kaynak yaratma Kentsel omurga
Zafer Plaza	Belediye Şahıs (86 hissedar)		Başkana Yetki	Güven Proje ekonomisi
Zafertepe Gecekonu Geliştirme	Hazine Şahıs	Gecekonu Mahallesi	Kooperatif	Kentsel İmece Kentsel Hizmet İşbirliği
Roman Mahallesi Dönüşüm	Belediye	80 adet Haksahibi değil	Mahalle Odaklı Örgütlenme	Yoksulluk Dayanışma
Tekel Evleri Dönüşüm	Şahıs (257 hissedar)		Komisyon	Güven Uzlaşma Ortak Hareket
Dericiler Bölgesi Dönüşüm	Şahıs (250 hissedar)		Dernek	Güç Konsept plan
Mudanya Kavşağı Arazi Geliştirme	Şahıs(400 hissedar)		Yetki	Pazarlık Transfer

2.3.2. Tarihi Kentlerin Dönüşümü; Muğla Safranbolu Karşılaştırması

Safranbolu bölgesinde İÖ 4000 yılına tarihlenen prehistorik yerleşmeler vardır. Bu bölge Herodotos'ta Paphlagonia olarak geçen bölgenin bir parçasıdır. Safranbolu civarında İ.Ö. birinci bine tarihlendiği savlanan kalıntılar vardır. Bu yerleşme alanında Türklerden önce bir Bizans kalesi olduğu bilinmektedir. Fakat bu konuda bir araştırma yapılmamıştır (Kuban, 2001: 188). Muğla'da da Türklerden önce yörede hâkim olan Bizans'a ait tek önemli kentsel öge Asar Tepe'deki kaledir.

Bölge 14. yüzyılın ilk çeyreğinde Candaroğulları Beyliği tarafından fethedilerek Türklerin eline geçmiştir. Osmanlı topraklarına katılması ise 15. yüzyılın ikinci yarısına rastlar, yine Muğla'nın da Osmanlı sistemi ile bütünleştiği dönem, 15. yy.dir.

Bölge önemli tarihsel olaylara sahne olmasa da, kent batı Karadeniz limanlarını kuzeybatı Anadolu kentlerine, oradan Anadolu ilçelerine bağlayan ticaret yolları üzerinde yer aldığından, özellikle 17. ve 18. yüzyıllarda önemli sayılabilecek bir ticaret merkezi haline gelmiştir. Nitekim yerleşmede bulunan en önemli anıtlardan biri olan Cinci Hoca Hanı bu döneme aittir. Kent ve çevresinde dericilik ve sınırlı bir tarımsal üretim vardır (Kuban, 2001: 188).

Kent, Türkler Bizans kalesini ele geçirdikten sonra göçerlerin, kale eteklerinde ve dere üzerinde yer alan çarşı etrafına yerleşmesiyle gelişmiştir. Sur dışındaki ilk yerleşme-muhtemelen bugünkü kent merkezi- Türk fethinden önce göçerler ile kentın Bizanslı nüfusunun mal değiş-tokuş ettikleri alan olarak kabul edilebilir(Kuban, 2001: 188). Aynı dönemde Muğla'da da kent kale eteklerinde, yerleşmenin Asar tepe yamaçlarında gelişmiş, Saburhane ve Tabakhane'den Karamuğla ve Değirmendere (Basmacı değirmeni) çevresine doğru yayılmıştır.

Erken dönem Türk göçlerinin yerleşmeleri birçok yerde birbirine benzerdir. Bizans surları dışında gelişen bütün Türk yerleşmeleri tarihleri boyunca dağınık yapıda yarı kentleşmiş bir fizyonomiyi korumuştur. Kentlerin en zengin döneminde bile bu tarımsal, kırsal özellik bozulmadan kalmıştır. Safranbolu'nun 19. yüzyıldaki ekonomik gelişmesiyle, kentın zenginleri, yayladaki yazlık yerleşmelerini bahçe içinde ikinci bir konut şekline dönüştürmüştür."Bağlar" denilen bu banliyö, kentın kendisinden daha büyük bir alanı kaplar (Kuban, 2001: 188). Muğla'da da Rum nüfusun, tazimatın ilanından sonra ortaya çıkan yenilik hareketlerinin desteği ve işlenmiş yabancı malların ülke pazarlarına akmasıyla birlikte ticarete üstün konuma gelmeleri kentın fiziki dokusunu da etkilemiş, ulaşım teknolojisi ve artan hareketlilik dış mekânların önem kazandığı yeni bir çevre anlayışı ortaya çıkarmıştır. Bu dönemdeki gelişmeyle Karabağlar Yaylası kentın yazlık yerleşim alanını oluşturmuştur.

Cumhuriyet'ten sonra Safranbolu nüfus kaybetmiş, halkın varlıklı bölümü İstanbul'da iş tutmuş hatta oraya yerleşmiştir. Ancak bu aileler Safranbolu'daki evlerini korumuş ve yaz aylarını burada geçirmişlerdir. Safranbolu'daki bu yaşam düzeni 1930'larda sadece 10 kilometre uzakta bir köy olan Karabük'te demir-çelik endüstrisi kurulmasıyla değişmeye başlamıştır (Kuban, 2001: 189). Yine aynı dönemde, 1922'den sonra Muğla'dan göçen Rum nüfusla Muğla kenti de nüfus kaybetmiş, özellikle Rum yerleşimi olan Saburhane'de birçok ev boşalmış ve bu alan hızlı bir köhneleşme sürecine girmiştir.

Karabük ciddi bir endüstri kenti olarak gelişmiş ve kırk yıllık bir süre içinde Safranbolu'nun altı katı nüfusa, 100.000'e ulaşmıştır. Bu gelişme Safranbolu'nun gelişmesini tıkadığı gibi, eski dokunun korunması için de bir şans olmuştur. Köylerden Karabük'te iş bulmak üzere gelen köylüler zamanla Safranbolu'daki boş evleri kiralamış ve daha sonra ihmal edilmiş harap konutları satın almaya başlamışlardır. Kentin yerlileri kenti yavaş yavaş terk etmeyi yeğleyerek yayladaki yazlık konutlarını ellerinde tutmuş, bir bölümü Bağlar bölgesi ile eski kent arasında gelişen yeni alanlara yerleşmiştir (Kuban, 2001: 189).

Kentin idari merkezi, 1955 tarihli bir imar planı gereğince eski kent dışında Karabük'e daha yakın, Bağlar bölgesi ile kent arasındaki alana çekilmiş, çağdaş konut alanları bu merkezin etrafında gelişmiştir. Bu plan kararı, eski kentin, günlük etkinlik merkezlerinden soyutlanmasına yol açmış, fakat böylece eski dokunun korunmasını sağlayan etkenlerden biri olmuştur (Kuban, 2001: 189). Aynı durum Muğla için de geçerli olup, 1961 yılında İller Bankası'nca hazırlanan planda eski kentin güneyinde modern kentin gelişmesi öngörülmüştür. Gelir seviyesi yüksek olan Muğlalılar eski kentten ayrılıp modern kentte yaşamayı tercih etmiş ve bu yıllardan itibaren eski kentteki evler el değiştirmeye başlamış, köylerden kente gelen gelir seviyesi daha düşük bir kesim bu evleri kiralamış ya da satın almıştır. Giderek daha çok kişi evlerini yeni gelenlere kiralamış ve satmıştır. Bu evler ve bahçeler yeni kullanıcılarının elinde bakımsız kalmıştır. Türkiye'nin her yerinde olduğu gibi Safranbolu'da da halk, yeni kâgir binalar yapmak ve evlerinin fizyonomisini bozacak değişiklikler (özellikle modern pencereler) için idarecilere çok baskı yapmıştır.

Kuzeybatı Anadolu'da 20.000 nüfuslu bir kasaba olan Safranbolu yüzyılın son çeyreğinde Türkiye'nin kültürel hayatında önemli bir yer kazanmıştır. Avrupa Miras

Yılı ilan edilen 1975'ten önce İstanbul Teknik Üniversitesi ve İlçe Belediyesi'nin işbirliğiyle bir koruma kampanyası başlatılmıştır.

İlçe halkı 1975'ten başlayarak üç yıl, birer hafta süreyle yaklaşık 200 kişilik mimar, ressam, yazar, idareci- politikacı ve aydın grubunu kendi evlerinde misafir etmiş, bu süre içinde konuşmalar, açık oturumlar, dia gösterileri, fotoğraf sergileri, folklor gösterileri düzenlenmiş, yerli halk için bu haftalar, bir tür festivale dönüşmüştür. Bu girişim, verilmesi istenen mesajı yöre halkının başlangıçta umulmadık oranda almasını sağlamıştır (Kuban, 2001: 187).

Aynı hareket 1976 yılında Muğla'da da yaşanmış olup İlhan Selçuk, Aziz Nesin, Melih Cevdet Anday, Metin Sözen Muğla'yı ziyaret etmiş, halkla Saburhane Meydanında yurtdışında tarihi kentlerin neden ve nasıl korunduğuna ilişkin sohbetler yapılmış, çocuklar Mimar Sinan Üniversitesi'nden gelen heykeltıraşlarla heykeller yapmış, trafoları ve çirkin duvarlara resimler yapılmıştır.

Safranbolu, 1974'teki koruma kampanyası başladığında yaklaşık 400 hektarı kaplayan (aşağı yukarı 180 hektar kent merkezinde, 220 hektar Bağlar bölgesinde) 15.000 nüfuslu bir kenttir. Ekonomik gelişme için özel bir potansiyeli yoktu. Karabük'ün bir banliyösüne dönüşeceği öngörülebilirdi. Buna karşın Safranbolu uzun bir geçmişe ve belki de bir ölçüde topografyasının özgün yapısına bağlı bir tarihsel görünüme sahipti. Yeni sanayi kenti ile eski kent arasındaki zor topografya Safranbolu'yu Karabük'ün kolayca sıçrayabileceği bir yerleşme alanı olmaktan korumuştur. Muğla kentinde de herhangi bir lokomotif sektör ve ekonomik hareketlilik olmadığından kent hiçbir zaman yoğun bir göç baskısı altına girmemiş, tarihi dokunun korunması açısından bu durum avantaj olmuştur.

90'lı yılların başından bu yana küçük ve orta ölçekli turistik tesislerin oluşumu ile turizm ilçe ekonomisindeki yerini hissettirmeye başlamış, terk edilen konaklar, otel, lokanta olarak fonksiyonlandırılmış, bozulan arnavut kaldırımları yeniden yapılmış, anıtsal eserler restore edilmeye başlanmıştır.

Günümüzde kültür turizminde ve korumada en başarılı kent olarak diğer tarihi kent yönetimlerince örnek alınan Safranbolu 1994 yılında UNESCO tarafından Dünya Miras Listesine alınmış ve korumanın başkenti olarak anılmaya başlanmıştır.

Son dönemde restore edilen yapıların birçoğu restoran, bar, pansiyon butik otel işlevi görmekte, tarihi evlerden oluşan yaklaşık 200 yatak kapasiteli ev pansiyonları kente gelen turistlere konaklama hizmeti vermektedir. Özellikle çarşı bölgesinde yoğunlaşan lokanta, kafe ve barlarda her türlü yeme içme olanağı bulunmaktadır (<http://www.safranbolu-bld.gov.tr>).

BÖLÜM 3

KENTSEL SİT ALANLARI, TOPLUMSAL ÖLÇEKLER VE KENTSEL DÖNÜŞÜM: MUĞLA ÖRNEĞİ

3.1. MUĞLA'DA TARİHSEL, SOSYO-MEKÂNSAL DOKU

3.1.1. 19.yy. Öncesinde Muğla'daki Toplumsal ve Mekânsal Değişimler

Muğla'nın antik çağdaki adı Karya'dır, ve bilinen en eski sakinleri m.ö. 3000 yıllarına ait kalıntılardan da anlaşıldığı üzere Kar'lardır. Karya'yı güneyde Likya'dan Dalaman Çayı, kuzeyde Lidya'dan Büyük Menderes Nehri ayırır. (Sınırlar coğrafi eşiklerle belirlenmiştir.) Karya Bölgesi coğrafi olarak Akdeniz ve Ege Denizi'nin kesiştiği noktada yer aldığından, her iki bölgede yer alan uygarlıkların etkisi altında kalmıştır (Ekinci, 1985: 11).

Antik Çağ belgelerine göre M.Ö. birinci binin başlarında Dor, Lid, Kar, Hellen, Roma, Bizans ve daha sonra Selçuklu ve Osmanlı kültürleri bölgede etkili olmuştur.

Muğla Karya'daki en eski şehirlerden biridir. Kent kıyıda yer almadığından deniz ticaretinin getirdiği canlılık bu bölgede yaşanmasa da önemli bir geçiş noktası olması sebebiyle ekonomik alanda bir hareketlilik söz konusudur.

Muğla ve çevresine M.Ö. 188 yılında Bergama Krallığı egemen olmuş ancak bu durum uzun sürmemiş, M.Ö. 133 yılında Roma İmparatorluğu Karya'nın hâkimi olmuştur. İmparatorluk doğu ve batı olarak parçalandıktan sonra hâkimiyet Bizans'a geçmiş ve M.S. 800 yılına kadar bu şekilde devam etmiştir. Türklerin bölgeye gelişi, genel olarak Batı Anadolu'ya gelinişine paralel olmuş, Muğla'nın 1074 yılında Süleyman Şah'ın ordularını ağırladığı çeşitli kaynaklarda yer almıştır.

Bölgenin Mentеше Beyliği'nin eline geçmesi Selçukluların zayıflaması dönemine rastlamaktadır. 1280'li yıllarda Mentеше Bey Muğla'yı ele geçirmiş ve bölgede İslam çağı başlamıştır. Son Mentеше Beyi İlhan Bey'in hayatına son

vermesiyle yöre Yıldırım Beyazıt tarafından Osmanlılara katılmış, 1424 yılında Menteşe Sancağı kurularak Muğla sancak merkezi olmuştur.

13–19.yy.lar, kentin bir sınır yerleşmesi olarak, mevcut olan Bizans ve Bizans öncesi kentsel öğeleri de içine alarak kurulduğu, önce Selçuk dünyası içinde bir sınır yerleşmesi, daha sonra bağımsız bir Beylik Merkezi olarak yaşadığı ve bir Osmanlı kenti ve sancak merkezine dönüştüğü dönemdir (Akçura,1993, 245).

Muğla'nın bir Osmanlı kenti olarak ele alınabileceği dönemden daha öncesine ait hangi yerleşme özelliklerini ve yapıları veya kültürel mirası devraldığı, dokuda mevcut somut verilerle ortaya konamamaktadır. Bu döneme ait, tek önemli kentsel öge Asar tepe'deki kaledir. Bu dönemde yerleşmenin Asar tepe yamaçlarında, Karamuğla ve Değirmendere (Basmacı değirmeni) çevresinde yer aldığı ve yayıldığı söylenmektedir. Kale, yerleşmenin en eski ve sürekli ögesidir, Asar tepe veya Hisar Dağı ile bütünleşerek Muğla tarihinin tüm gelişme sürecinde varlığını korumuştur (Akçura, 1993, 246).

Muğla tarihi kent dokusu içinde bilinen en eski yapı Ulu Cami'dir. Cami ayrıca İbrahim Bey, Emin Küçük, Elvan Bey veya Yeni Cami olarak ta anılmaktadır. 1344 yılında, İbrahim Bey'in Menteşe Beyi olduğu dönemde yaptırılmıştır. Camiler yaptıran kişilerin ve daha sonra bakım-onarım işlerini üstlenen kişilerin adlarıyla anılmaktadır.

Kentin Osmanlı sistemi ile bütünleştiği dönem, 15. yy.'dır. Bu çerçevede kentte bilinen Osmanlı döneminde yapılan ilk yapı Kurşunlu Cami'sidir. Cami, Medrese ve muallimhanesi ile dokuda tek anıtsal nitelikli yapı görünümündedir (Türer,1993).

Güneyde, Bedrettin Mahallesinde yer alan, Şeyh Camii ise 1550'den önce yapılmıştır. Çevresinde bir de medresenin bulunduğu belirtilir. Caminin güneyindeki hamam kalıntısının tarihi hakkında bilgi bulunamamıştır. Burada günümüzde Belediye Hamamı yer almaktadır. 15. yy. sonu 16. yy. başında Muğla'nın Muslihittin ve Şeyh Bedrettin Mahallelerini içine alarak, güneye doğru bir gelişme gösterdiği kaynaklarda yer almaktadır.

17. yy. Evliya Çelebi'nin "11 mahalle, 70 mihrap" , "2170 şirin evlerdir" diye tanıttığı Muğla'da, Osmanlı kurumları Beylik geleneklerinin yerini almaktadır, ancak, fiziki çevrede yansıyacak büyük değişikliklere yol açmamıştır (Akçura, 1993, 248).

Bu dönemde Menteşe Sancağında kıyıda içerlere doğru iklim koşullarının ve topografyanın etkisiyle mekânsal özelliklere bağlı olarak ekonomik faaliyetler çeşitlilik göstermektedir. Ekonomik yapının temelini oluşturan sektörler; tarım, hayvancılık ve ormancılıktır.

17. yy. 'ın sonunda kentin en güneyi bugün Kurşunlu Camii'nin bulunduğu noktaya ulaşmış, mahalle sayısı 12'ye çıkmış ve bugünkü kentsel sit alanına tekabül eden yerleşim alanı o dönemden 1930'lara kadar korunmuştur. 17. yy. ve 19. yy. karşılaştırıldığında Muğla'da konut sayısı, nüfus, cami sayısı, mahalle sayısında fazla bir değişme olmadığı çeşitli kaynaklarda da yer almaktadır.

19.yy. öncesine dayanan yapı ve yerleşme geleneğine göre; yapı adası içinde bir veya iki katlı avlulu Muğla evleri, üç veya dört sıra oluşturarak ve diziler halinde yer almışlar, sıralanışlarında da, yöneliş güneye ve avluya doğru gelişirken, avlu cepheleri açık biçimde tasarlanmıştır. Özellikle Müslüman nüfusun yaşadığı bölgede konutların, bahçelerin ve sokakların biçimlenmesinde mahremiyet duygusunun etkisi ön plana çıkmaktadır. Sokaktan mahrem alana; kamusal alan, yarı kamusal alan (çıkma sokaklar), yarı özel alan (avlular) ve özel alan sırasıyla geçilir ve bu sekansiyel geçişler mekânda kendini hissettirir.

Mekânda yaşayan sosyal doku'nun yapısı yerleşme düzenini ve dönemin sokak karakterini de etkilemiştir. Eğime paralel sokakların bir tarafı yüksek avlu duvarları, diğer tarafı ise kapalı arka cephelerle tanımlanır. Eğime dik sokaklarda ise, avlu ve yan cephelerin sıralamaları ile oluşan bir düzen görülür (Akçura, 1993: 249).

Doku içerisinde önem arz eden bir diğer yapı türü cami ve mescitlerdir. Mescitler, eski zaviyelerin yerini alırken mahalleler ve konut adalarıyla bütünleştiği, iç içe yer aldıkları, konut adalarının merkezlerini oluşturdukları doku okumalarında ortaya konmaktadır.

19.yy. öncesi dokusunda, Beylik döneminde Ulu Cami, mescitler, zaviyeler, tekkeler ve hamamlar gibi yapı türlerinin örneklendiğini kabul edilmektedir. Osmanlı döneminde ise, camiler, biçimsel ve işlevsel farklarla çeşitlenecek, medreselerin sayısı artacak, daha eski yapılar da kullanımlarını sürdürecektir.

Konut türünde ise sosyal konumla bağlantılı olarak daha gösterişli yeni yapıların dokuya katılmış olabileceği, doku içinde çeşitliliğin başladığı ileri sürülmektedir.

3.1.2. 19.yy. da Toplumsal ve Mekânsal Dönüşüm

Osmanlı İmparatorluğu'nda dış etmenlerle değişen sosyo-ekonomik yapının kentsel mekâna yansımaları tüm Anadolu'da izlendiği gibi Menteşe Sancağında da etkili olmuş, önceki alt başlıkta belirtildiği gibi Muğla kentinin yerleşim deseni ve nüfus yapısı 17. yy.da ulaştığı denge noktasını 19.yy.a kadar korumuştur.

19.yy. da Osmanlı Devletinin tümünü etkileyen, ekonomik, sosyal, politik değişimler, gerileme ve çöküşü engelleyecek çözüm arama çabaları, Muğla'yı da büyük ölçüde etkilemiştir. Dönemin ekonomik kökenli sosyal yapı değişimleri ve bunların fiziki çevredeki etkileri Muğla'da izlenmektedir. “Batılılaşma” çabası çerçevesindeki askeri, yönetsel önemlerin, eğitim reformlarının mekâna yansımaları tarihsel doku çalışmalarında kendini ortaya koymaktadır. Bu değişimler çerçevesinde kente ve fiziki çevreye dönük yeni kavramların geliştiği, mevcut kurumların değiştiği bilinmektedir. Kent, imar, yapı kavramlarının yeni içerikler kazandığı, fiziki çevreyi şekillendiren süreçlerin farklılaşmaya başladığı görülmektedir (Akçura, 1993: 253).

Menteşe Beyliğinin, Osmanlı'ya bağlı Menteşe Sancağına dönüşmesi ve 18 yüzyıl ortalarından 19. yüzyıl ortalarına kadar yerel eşraf ve yöneticilerden oluşan mütesellim eliyle vergisinin toplanması, bölgedeki toprakların belli ailelerin elinde toplanmasına neden olmuştur. 1858 Arazi Kanunnamesi ile bu aileler işlettikleri toprakların mülkiyet haklarına sahip olmuşlardır. 1958 Arazi Kanunnamesiyle birlikte Muğla'da satılığa çıkan toprakların bir kısmı eski mütesellimler ve tımarlı sipahiler; bir kısmı kadı ve kethüdalar; bir kısmı da yerel eşraftan Rum ve Yahudi aileler tarafından satın alınmıştır (Türkeş, 1973: 116–120).

19. yy. başlarında iç ticarete üstünlüklerini korumakta olan Türk tüccarlar; Tazimatın ilanından sonra ortaya çıkan yenilik hareketlerinin desteği ve işlenmiş yabancı malların ülke pazarlarına akmasıyla birlikte ticaretteki üstünlüklerini Rum tüccarlara kaptırmışlardır. Avrupa malları Anadolu'ya girdikçe, önceleri taşımacılık işlevini yerine getiren Rum gemiciler, İmparatorluk topraklarında yaşayan diğer Rumları da ticaret alanına çekmişlerdir. 19 yy. sonlarına iç ve dış ticaret, işlenmiş mal üretimi faaliyetlerinin büyük bir bölümü Rumların denetimine girmiştir (Aktüre, 1993: 49).

Böylece kentteki sosyal tabakalaşmada ortaya iki farklı grup çıkmış, bu iki farklı kesimin işyerlerinin mekânda yer seçimi de farklılık göstermiştir. Yerel burjuvazinin işyeri olan geleneksel esnaf çarşıları Ulu Cami ile Kurşunlu Cami arasında kuzey-güney eksenini boyunca, özellikle arasta ve çevresinde yoğunlaşarak 17.yy.daki konumlarını 19.yy.a kadar korurken, azınlıkların işyerleri 19. yy.ın ikinci yarısında dış ticaret ilişkilerinin nitel ve nicel değişim süreci içinde ortaya çıkan ve gelişen ticaret sermayedarlığının ürünleri olan yeni dükkânlar, mağazalar ve hanlar, eski merkezi kentin doğusunda, Konakaltı ve Saburhane Meydanı çevresinde oluşan Rum Mahallesi bağlayan aks üzerinde sıralanmakta ve kentin yeni ticaret merkezini oluşturmaktadır (Aktüre, 1993: 76)

Dönemde kent yönetiminde etkili Valilik ve Belediye Reisliği kurumlarının şekillendirilmeye çalışıldığı bilinir. Kent yöneticilerinin kentin “imarı” yönünde çaba sarf ettikleri, tarımın geliştirilmesi, su getirilmesi, yol yapımı, hastane, okul gibi tesislerin kurulması girişimlerinde buldukları bilinmektedir. (Osmanlı Devletinin “Batılı” görünümlü kentler imgesi, düzenli yolları, sağlam yapıları içermektedir.)

19.yy. kentinde, içe dönük, geleneksel mekân anlayışı yanı sıra, dış mekânların önem kazandığı yeni bir çevre anlayışı ortaya çıkmıştır. Sokak döneminin önemli bir fiziki ögesidir, meydan tasarımları görülmeye başlanır. Yapılar, sokağa veya açık alanlara dönmeye başlarken, gelişen ulaşım teknolojisi ve artan hareketlilik de bu gelişmeyi desteklemektedir.

19.yy.da gerçekleşen gelişmelerin ilk fiziksel göstergesi kışla'dır. II. Mahmut döneminde, askeri reformları izleyerek yaptırılan kışla kentin güney doğusunda yer

almaktadır.

Yüzyıl başından itibaren, ticaret merkezi ve konut dokusunda değişiklikler izlenmeye başlamıştır. Gökova limanının gelişmesinin ve ticari yaşamdaki gelişmelerin, ticaret merkezinde değişmeye ve merkezin Konakaltı yönünde gelişmesine neden olduğu bilinmektedir.

Ekonomik faaliyetlerdeki yeni gelişmelerin ve farklılaşmaların doğurduğu yeni mekânsal ihtiyaçlar kentte yeni bir merkezi iş alanı yaratırken, bu yeni iş merkezinin çevresinde kentin zengin tüccarlarının yaptırdıkları gösterişli ve modern konutların bulunduğu yeni bir konut alanı ortaya çıkmaktadır. Kentin geleneksel esnaf ve zanaatkârlarının yerleştiği, kentin kuzey-güney eksenindeki Ulu Cami ile Kurşunlu Camii arasındaki alanın doğusunda ve Rum mahallesi olan Saburhane'nin güneyinde yeni bir merkezi iş alanı olarak Konakaltı ortaya çıkmaktadır. Burada, Muğla'nın geleneksel kent dokusunda da görülen, klasik Osmanlı kentindeki etnik ve dinsel kökene bağlı yerleşimin dışına çıkılmakta ve kentin bu yeni iş merkezinin çevresindeki konut yerleşiminde sınıfsal konumun belirleyiciliği öne çıkmaktadır. Dönemin sermaye birikim olanaklarından yararlanabilen Rum ve Müslüman tüccarlar bu bölgede gösterişli konaklar inşa ettirmektedirler. Bu yeni iş merkezinde yeni ticaret olanaklarının niteliği ve niceliğine bağlı olarak yeni dükkânlar, mağazalar, depolar ve hanlarla (otel işlevi de gören) kentte farklılaşmış yeni bir iş merkezi doğmaktadır (Aktüre, 1993: 76).

Kentte ortaya çıkan yapının toplumsal tabakalaşma üzerinden mekâna yansması çok keskin olmayan bir mekânsal ayrışmayı beraberinde getirmektedir. 19 yüzyıl başlarına kadar etnik ve dinsel kökene bağlı olarak ayrılmış olan kent mekânında, yüzyıl sonunda sınıfsal bir ayrışma görüntüsü ortaya çıkmakta ve bu sınıfsal görüntü içinde, özellikle Batı ile ticarete üstün konumda olan Rum tüccarlarla yine bu ticarete söz sahibi olan Müslüman eşrafın yan yana yerleşmeye başladığı görülmektedir. Rumlar, kentin nüfusu içinde sayısal azınlık olmalarına rağmen bu dönemin ticaret burjuvazisinin oluşumunda, sermaye birikiminden aldıkları payla belirleyici rol oynamaktadırlar. Bu durum sadece Muğla için değil 19.yüzyıl sonunda Batı ile ticaret ilişkileri gelişmiş ve birikim olanağı yakalamış tüm liman ve limana yakın kentler için geçerlidir (Keyder,1989; Aktaran: Kurtuluş,

2007).

19.yy. gelişmelerinin yer aldığı kesim, kendi içinde bölgelenebilir. Dibektaş, Konakaltı ve Saburhane çerçevesinde mevcut doku, değişmiş ve yenilenmiş, bu kesimin güneyinde ise yeni gelişmeler yer almıştır. 19.yy. daki gelişmeler önce doku içindeki yenilemeleri ve yeni yapı yapımını hızlandırmış olabilir. Yapım faaliyetlerinin hız kazanmasına, ticaretle zenginleşen ve kendine yeni haklar tanınan Rumların öncülük ettiği düşünülebilir. Doku içerisinde, yeni yaşam biçimi ve değerlerle koşut, Batı'nın Osmanlı Devleti ile ilişkilerinden etkilenen bir konut mimarisi belirlemektedir (Akçura, 1993: 265).

Merkezde 1890 öncesinde, Kösekadızade Hacı Kadı Süleyman Efendi Belediye Reisi zamanında, Yağcılar Hanı, Kocahan ve Kıraathaneyi yaptırmıştır. Konakaltı'yla Hacılar Hanı'nın bu yıllarda, daha çok konaklama işlevine dönük olarak yaptırılmış olması muhtemeldir (Akçura, 1993: 254). Bu dönemde kent merkezine eklenen yeni bir öge de saat kulesidir.

Devletin eğitim reformlarının Muğla'da da uygulanmaya çalışıldığı görülür. İlk kitaplık, Hoca Mustafa Efendi tarafından 1866 yılında, Şeyh Camii bahçesinde yaptırılmıştır. 1864'te Rüştüye, 1892'de ise İdadi kurulmuştur. Sultani önce kışla'da yerleşmiş, sonra da yeni binasına taşınmıştır. Kent dokusunda böylece, yeni işlevler ve yeni binalar eklenmiştir. Kızlar için sanat mektebi bugünkü Koca Mustafa Efendi İlkokulunda, eğitimin ortaya çıkan eksikliklerini gidereceğini umulan Darülmualim ise Şeyh Camii Medresesi içinde açılmıştır. (Her ikisi de kısa sürede kapatılmışlardır.) Bu dönemde yeni açılan eğitim kurumları yanında eski eğitim kurumları da varlıklarını sürdürmekte idiler. Yeni okulların açıldığı yıllarda kentte pek çok yeni medrese açılmış, böylece eski ve yeni kurumlar, birlikte kent dokusu içinde, bu dönem boyu yer almışlardır. Kentin daha sağlıklı ve düzenli bir görünüm kazanması yönündeki çabalar, eski eserlerde de ortaya konmuş, camiler onarılmış, çevreleri düzenlenmiştir.

Muğla'nın idari yapısına da hızla yansıyan Tanzimat uygulamaları sonucunda 1871 tarihinde Belediye Örgütü ve Mülki Yönetim adı altında ordudan ve adliyeden bağımsız sivil memurların görev yaptığı idari örgüt kentte yeni bir yönetim merkezi

oluşturmuştur (Aktüre,1993: 78). Hükümet Konağı, Askeri Kışla ve depo, Adliye Binası, Hapishane, Telgrafhane (Postane) gibi yeni kentsel işlevlerin binaları kentin yeni iş merkezinin güney aksında yeni bir yönetim merkezi oluşturmuşlardır. (Aktüre, 1993: 83).

20.yy. başında Konakaltı'nda, yönetsel merkezin şekillendiği mevcut yapılardan anlaşılmaktadır. Eski cezaevi, Konak ve eski Jandarma Komutanlığının küçük bir meydan oluşturarak yerleştiği görülmektedir.(Günümüzde bu yapılar müze, kültür merkezi ve kütüphane fonksiyonlarını sürdürmektedir.) Bunun güneyinde ise, Müştak Bey'in Mutasarrıflığı sırasında yaptırdığı Özel İdare Binası ve Belediye yer almıştır. Aynı dönemde Hacılar Hanında önce bir kulübün, daha sonra bir matbaanın yer almış olması, dönemde kent yaşamına giren yeni işlevlerin, kenti biçimlendirdiğini göstermektedir.

Bu dönemde;

— Kentsel doku, fiziki çevre düzenlenebilir, yönlendirilebilir bir bütün gibi görülmektedir. Kurumsallaşmamış olmakla beraber, Batı kenti imgelerinden esinlenmiş bir düzen yaratılmak istenmektedir.

— Dış mekânlar, yollar, meydanlar önem sunmaktadır. Yapılar, geleneksel süreçte olduğu gibi birbirlerine oranla ve geleneksel kurallara uyarak değil, önceden belirlenmiş dış mekânlara oranla ve tasarlanmış bir düzene göre yerleşmektedir.

— Düzgün ve geniş yollar, geometrik bir düzen amaçlanmaktadır. Geleneksel kent dokusu ve oluşum sürecinin, “eski”mesi söz konusudur.

— İdari merkez gibi yeni kentsel “bileşenler”, meydan gibi yeni kentsel “öğeler” dokuya eklenmektedir.

— Yapı ölçeğinde de, yeni okullar, saat kulesi, Belediye gibi yeni yapı türleri (eğitim ve yönetim yapıları) ortaya konmaktadır.

— Sosyal sınıf farklılaşmaları, dokuya yansımaktadır. Yeni gelişme alanları prestij alanları olmaktadır (Akçura, 1993: 257).

3.1.3. Cumhuriyet Yıllarında Toplumsal ve Mekânsal Dönüşüm

Osmanlıda 19. yy.da başlayan modernleşme hareketleri, Cumhuriyet'in modern bir toplum yaratma projesi ile hız kazandığında, Türkiye'nin pek çok kentinde olduğu gibi Muğla'da da modernleşme, planlama aracılığı ile biçimsel olarak devam etmiştir. Aslında, kapitalist üretim ilişkilerini mekânda düzenleyen bir kurum olarak ortaya çıkan modern planlama, Türkiye'de bunun tersine, mekânı düzenleme yoluyla modern bir kent toplumu yaratmanın araçlarından biri olmaktadır (Kurtuluş, 2007).

1920'lerin başında, Muğla kenti belli işlevler ve kent formu olarak küçük, yarı-modern bir kent görünümündedir. Bu görünüm 19. Yüzyıldaki nedenselliğini kaybetmesine rağmen, Cumhuriyet'in modernizasyon projesi çerçevesinde biçimsel olarak sürmüştür.

Bu dönemde, 1922'de Muğla'da; Mübadeleyle Rumlar kentten ayrılınca, kentte başlayan ekonomik hareketlilik durma noktasına gelmiş, 19. yüzyıl sonunda yeni bir iş merkezi olarak doğan Konakaltı'ndaki gelişme kırılmış ve kentin merkezi iş alanı (MİA), yeniden eski Çarşıya (Arasta) kaymıştır. Konut alanlarının gelişiminde de benzer bir kırılma yaşanmış ve yine 19.yüzyılda dışa dönük modern konaklardan oluşan yerleşim alanlarının gelişimi durmuş, kentin Rum nüfusunun yaşadığı Saburhane bölgesi boşalmış, evler el değiştirmiş ve bir müddet sonra bu bölge çöküntü alanına dönüşmüştür. Kentin Müslüman nüfusu ise yine Arasta çevresindeki konut alanında yoğunlaşmıştır.

1930'lu yıllara kadar kentin gelişimi herhangi bir imar planına dayanmamış, kent içindeki yapılar ise Cumhuriyet öncesinde kentte yaşayan Rum ustalar tarafından biçimlendirilmişti. Kentin ilk imar planı 1936 yılında yapılmıştır.

Plana göre kentin düzgün yollar ve geometrik düzenli yapı adaları ile ana ulaşım aksının güneyinde gelişmesi öngörülmekte, eski dokuda ise mevcut yollar genişletilmekte, anıtların çevresi düzenlenmektedir. Bu dönemde 19.yy. öncesi eski eserlerinin çevrelerinin açılarak düzenlendiği dikkati çekmektedir. 19.yy. yapıları ise korunmuş ve yeni işlevler almıştır. Aydın-Muğla karayolunun ve Tavas yolunun kesişim noktasında üçgen bir meydan oluşturduğu görülmektedir.

Cumhuriyet'in düzenli, çağdaş bir kent oluşturma sürecinin, Muğla'daki en önemli uygulaması, çevresindeki yapılarla birlikte düzenlenen Cumhuriyet Meydanıdır. Meydan, bugün de fiziki çevrede önemli bir kentsel öğedir.

Bu yıllara ait bir diğer çalışma paftasında, bugünkü meydan ve çevresi için önerilerin geliştirildiği görülmektedir. Meydan'ın çevresinde, Atatürk İlkokulu ve Hükümet Konağının yerleştirildiği ve meydanın daire formu için ilk eskizlerin yapıldığı görülmektedir. Bu iki yapının konumu, meydan tasarımından önce yapıldıklarını düşündürmektedir. Halk evi ve Hükümet Konağı da, meydanla birlikte tasarlanmış ve 1936'lerden sonra uygulanmıştır (Akçura, 1993: 260). Cumhuriyetin ilk yıllarındaki gelişmeler, özellikle bugünkü Cumhuriyet Meydanının doğusunda yer almıştır.

1936'da yapılan ilk imar planının kentin güneyindeki düzlüğü yerleşime açacak biçimde yapılmasına ve idari binaların bu yönde açılan meydan ve çevresinde yerleşmesinin öngörülmesine rağmen kentin bu yöndeki, güneydeki düzlüğe doğru gelişmesi uzun bir süre sonra gerçekleşmeye başlamıştır (Tekeli, 1993: 169).

Kentin ekonomisinin durgunluğu (Rumların mübadele ile bölgeden ayrılması ve kurtuluş savaşında erkek nüfus kaybı nedeniyle ekonomide bir durgunluk dönemi başlamıştır.) ve nüfus artışı baskısı olmayışı planın uygulanmasını kolaylaştırmıştır.

Kısaca, Muğla cumhuriyetin ilk 25 yılında değişen dış ekonomik ilişkiler yüzünden ve onu ülke ekonomik pazarına bağlayacak altyapıları yeterince geliştirilmediği için büyük ölçüde kapalı bir ekonomi olarak kalmıştır. Bu kapalılık içinde sınırlı bir değişme yaşanmıştır. Kentin az sayıda ekonomik olarak güçlü aile ve yaygın küçük üreticilerden meydana gelen toplumsal yapısında, kentin eski ekonomik olarak güçlü aileleri hâkimiyetlerini kaybederken bunların yerini yeni aileler almış ama kentsel yapı özelliğini önemli ölçüde değiştirmemiştir (Tekeli, 1993: 174).

Bu dönemde Türkiye'de kentsel yapıyı belirleyen en önemli etmenlerden biri kır-kent göçü, bir diğeri de geleneksel ve modern olmak üzere iki tür değişimin birbirini tamamlar biçimde gelişmesidir (Osmay, 1993: 189).

1950 sonrasında ise tüm Türkiye’de tarım teknolojisi gelişmiş, ulaşım olanakları artmış, kentlerin dışa açılması, bölgesel ve ülke ölçeğinde pazarlarla bütünleşmesi kolaylaşmıştır. Makineleşme ve dış pazarlara yönelme, nüfusun büyük oranını içinde barındıran kırsalda yapısal bir dönüşüme neden olmuştur.

Muğla’da da 1950’lerle ulaşım aksları gelişmiş, kent Kuzey Ege ve İç Anadolu’ya bağlanmış, bu yıllardan sonra ulaşım ve taşımada hayvan gücüne dayanan biçim önemini yitirip motorlu taşıt ulaşımı hızla artışa geçmiştir. Özellikle turizm sektörünün canlandığı yıllarda (1970–1980) ilde taşıt sayısı %329 artmış, ülkede genelinde her 1000 kişiye 29 araç düşerken, Muğla’da bu sayı 38 olmuştur.

Bu dönemde Muğla ilinde kentsel ve kırsal nüfus büyük bir artış göstermiştir (%100) ancak ülke genelindeki artış oranına ulaşmamıştır. (%116) Muğla’daki nüfus özelliği doğal nüfus artışının altına düşmezken, faal nüfus oranı yüksek olmuş ve doğurganlık oranı düşük kalmıştır (Osmay, 1993: 206).

1961 yılında İller Bankası Muğla için bir imar planı hazırlamıştır. Bu planda Aydın-Marmaris şosesinin güneyinde kalan bahçeler parsellenmeye başlamış, önce tek ya da iki katlı yapılara imar izni verilirken 60’lı yılların sonunda çok katlı betonarme apartmanlar yapılmış, bu yapılanma ilk Emirbeyazıt ve Orhaniye Mahallelerinde başlamıştır. Bu dönemde tarım toprağı olmayan köylerden Muğla’ya iş aramaya ve yerleşmeye gelen nüfus eski kente; Kerametin, Camikebir, Hacı Rüstem, Orta Mahalle, Balıbey ve Karşıyaka Mahallelerine yerleşmişlerdir. 1970’li yıllarda kentin kuzeyinde yer alan eski yerleşim alanında ikamet eden nüfus homojen bir yapı göstermemekte, daha çok düşük gelirli aileler bu alanda barınmaktadır. Kuzeyden güneye, yeni yerleşim alanına doğru inildikçe alanda yerleşen nüfusun gelir düzeyi, yaşam standardı ve kentsel hizmetlerden yararlanma düzeyi artmaktadır.

1961 yılında hazırlanan imar planının uygulama güçlüklerini gidermek ve yerleşim alanının güneydeki tarımsal açıdan verimli topraklara sahip ovaya taşmasını önlemek amacıyla 1982 yılında yeni bir imar planı İller Bankasınca hazırlanıp onaylanmıştır.

1980’li yılların sonunda, 1990’ların başında kentte Muğla Üniversitesi kurulmuş, 1970’lerde turizm sektörüyle canlanmaya başlayan ekonomik gelişme ve

bu gelişmenin mekâna yansımaları yoğun bir öğrenci nüfusun buraya gelmesiyle hız kazanmıştır. Üniversitedeki öğrenci sayısının yıllar içindeki artışı kentsel mekânı hızlı bir biçimde dönüştürmeye başlamıştır. Hizmet sektörü önem kazanmış, öğrenci nüfusun barınacağı, yeme-içme ve eğlence gibi birçok ihtiyacını karşılamasına yönelik fonksiyonlar kentsel mekânı değiştirmiştir.

Kentte mübadele sonrasında ortaya çıkan durgunluk süreci bu gelişmelerle kırılmış, ekonomik hareketlilik başlamış, öğrenci nüfusun kente yerleşmesiyle kentin sosyal dokusu bir değişim içine girmiş ve fiziksel mekân hızla farklılaşmış ve gelişmiştir. 2000 yılı sonrasında kent yeni bir imar planına ihtiyaç duymuş ve 2004 yılında yeni imar planı hazırlanıp onaylanmış ve uygulamaya geçilmiştir. Bu imar planına göre kent biraz daha güneye kaymış ve mevcut kentsel yerleşimin dışında kalan kırsal alanlara kentsel fonksiyonlar yüklenmiştir.

3.2. SOSYAL OLARAK İNŞA EDİLMİŞ BİR MEKÂNSAL ÖLÇEK OLAN ‘ESKİ MUĞLA’ VE ‘KORUMA’

3.2.1. Koruma Çalışmaları

1950’li yıllardan sonra, imar planıyla da yönlendirildiği üzere kent güneye, yeni gelişme alanlarına doğru büyümeye başlamış ve yapım faaliyetleri hızlanmıştır. Aynı yıllarda, Saburhane Meydanı düzenlenmiş, Şaraphane binası kamulaştırılarak onarılmış ve kafeterya işlevi verilmiştir. Henüz herhangi bir koruma planı yapılmamışken koruma çalışmaları estetik bir kent yaratma doğrultusunda başlamıştır.

Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu 1970’lerden sonra ülke çapında anıtsal değer taşıyan yapıların tescillenmesi çalışmasına başlamıştır. Bu çalışma kapsamında Muğla’da 25 adet eski yapı tespit edilmiş ve 1974 yılında Erman Şahin’in belediye başkanlığı döneminde alınan bir kararla bu yapılar hakkında ihtiyati tedbir şerhi konularak, yapılar resmen koruma altına alınmıştır. Bu yapılar; Ulu Camii, Şeyh Camii, Şahidi Camii, Konakaltı Camii, Saburhane Camii, Saatli Kule, Sekibaşı Camii, Pazar Camii, Kurbanzade Camii, Kurşunlu Camii, Yağcılar Hanı, Tüccar Hoca Mescidi, Yeni Hamam, Saburhane Hamamı, Üçerenler, Hacı Mustafa Kitaplığı, Atatürk Anıtı, Yukarı Tabakhane Köprüsü, Nufahi Dergâhı Köprüsü,

Nufahi Tekkesi, Hacıabdioğlu Su Kemeru, Saburhane Köprüsü, Hacı erifağa Camii'dir (Akçura, 1993;).

Ayrıca İtalyan iŐgali döneminde İtalyanların kararg h olarak kullandığı bugünkü Kız Meslek Lisesi, Cumhuriyet Meydanı'nda yer alan bugün halk bankası kullanımında olan Abide Hanım Konağı ve Vali Konağı 1983 yılında tescil edilerek korunacak yapılar arasına alınmıştır.

Ayrıca 1985'te, Konakaltı semtindeki tarihi han ve çevresinin düzenlenmesi çabalarına geçilmiŐ, doku içinde bir evin ‘‘müze’’, bir diğerinin ‘‘yaŐlılar evi’’ olarak onarılması yönünde çaba gösterilmiŐtir. Merkezde Yağcılar Hanı'nın onarımı gerçekleŐtirilmiŐ, ardından da 2000'li yıllarda sırasıyla Muğla Kültür Evi, Hacı Kadı Evi ve Özbekler Evinin restorasyon çalışmaları yapılmıştır. Son dönemde özellikle yabancılar, Muğla dışından yatırımcılar, üniversitelerin  ğretim  yeleri, kentin varsıl ve eğitimi kesimi tarihi kent dokusu içinde özellikli, tescilli yapılar satın alma çabası içine girmiŐlerdir.

Yapılan mülakatlarda koruma çalışmalarının Muğla'da nasıl başladığı, kimlerin bu hareketin içinde olduğu, bu çalışmalarda neyin hedeflendiği Şöyle ifade edilmektedir;

Koruma çalışmalarının başladığı dönemde Belediye Başkanlığı görevinde olan Erman ŞAHİN;

*Ben uzunca belediye başkanlığı yaptım. 1973'ten 1989'a kadar sayılır. Arada bir iki sene 12 Eylül kesintisi oldu. Yani Muğla'da var sayılırım. 1973'de biz baŐladıđımızda koruma diye bir Şey somut olarak hem benim hem Muğlalının bilincinde yoktu. Ancak Kültür Bakanlığı Muğla'daki camileri, sanıyorum galiba sadece camileri ve belki bir kaç tane daha yapıyı koruma altına almak gibi resmi kayda tabi tutmuŐtu. 74'ten itibaren İstanbul Teknik  niversitesi'nin burada yaptığı bir çalıŐmayla, Metin Hoca'yla o zaman tanıştım, **Metin Sözen profesör**. Oradan itibaren korumaya dair benim bilinenmemi getiren sonuçta bir konu, bir uđraŐ alanı, koruma nedir, nasıl yapılırdı da yapılmazdı da, kime zararı vardır, kimi engeller? Arkasından yavaş yavaş, herhalde sanıyorum Şimdi, korumanın zararları bazılarının elinden arsalarını, eski binalarını alacak mı, almış da falan gibi böyle bir koruma işi ortaya çıkarıldı. Ama o yıllar içinde; biz iki yıl içerisinde başka bir üniversiteden ismi aklıma gelmiyor, Yavuz'un*

arkadaşıydı. Bir genç doçent vardı yanında bir grup arkadaşıyla beraber geldi. Onlar koruma üzerine burada yeni çalışmalar yaptılar. Bazı büyük yapıları, kamusal yapıları 1800'lü yıllarda, 1900'lü yıllarda yapılmış olan Adliye binası vs. gibi hanları falan koruma altına almak gibi bir cereyan başladı ortalıkta ve bu 75'li yıllarda zirveye çıktı. Hatta o arada Oktay gelmişti.

Oktay zannediyorum 75'te geldi. Oktay'la birlikte koruma Muğla'da aldı yürüdü. O kadar yürüdü ki kentsel korumayı yine de bir geriye dönüp bakarak kesinleştirmem lazım bu sözü. Kentsel korumayı galiba biz yaptık, Türkiye'de. Kent bütününe veya kentin bir büyük bölümünü neredeyse tamamını galiba Muğla korudu. Ve öyle bir hızlı çalışma yaptık ki İstanbul'da Anıtlar Yüksek Kurulu'nun bizim yaptığımız, yaptırdığımız, hazırladığımız Koruma İmar Planı'nı tasdik edip uygulamaya girmesini sağlayacak olan toplantıya Oktay Ekinci, ben ve hazırlayan çocuk vardı, Mimar Yusuf, üçümüz birden gittik. Toplantıya girdik Anıtlar Yüksek Kurulu toplantısına. Biz izin aldık girdik oturduk, Yusuf kalktı anlattı. Ben arkasından kalktım, Belediye Başkanı olarak Anıtlar Yüksek Kurulundan söz istedim. Bu herhalde hiç olmuş bir vaka değil. Orhan Alsaç vardı Profesör Orhan Alsaç kurul başkanı. Gözleri büyüyerek bana baktı. Kim bu adam, ne söyleyecek burada diye. Tabi buyurun, gel buyur bakalım ne söyleyeceksin gibi. Gittim orda da bizim yaşımıza yakın galiba bir veya iki kişi vardı. Gerisi hepsi üniversitelerin hocaları oturuyorlardı.

Orada ben dedim ki; ben belediye başkanıyım. Mimar arkadaşım size teklifimizi izah etti. Benim söylemek istediğim bir şey var. Bizim getirdiğimiz burada birçok öncü olan alışılmamış istekler var. O istekleri kabul edin, lütfen kabul edin. Bir; lütfen bunun çabucak çıkmasını sağlayın, iki; çünkü biz Muğla olarak eski kentimizi, eski dokumuzu içindeki insanıyla beraber korumak istiyoruz. Bizi engellemeyin.

79 içinde, 80'in içinde falan herhalde bu anlattığım. Ve 80'de ihtilal oldu, ben ayrıldım. Plan tasdiklendi geldi. Oktay onu yazdı birkaç yerde. Buradaki 12 Eylül şeyi de hayretler içinde bakmış ne bu, ne olacak diye.

Antalya Kaleiçi planlamasının tasdik edilip yürürlüğe girmesi sanıyorum, yanlış söylemiş olmayayım, 7 yıl sürdü. Biz altı ayda aldık. Altı ayda aldık, **Türkiye'nin en hızlı en geniş kapsamlı Koruma İmar Planı.** Ve o Koruma İmar Planıyla da işte halen ayakta duruyoruz, hala Muğla Muğlasını koruyor, hala içindeki insanlar yandım Allah nedir bu imar planı, buraya dört katlı bina yapsanız ya diye bağırın çağırın yok. Kaldı ki Muğlalı bu işin sahibi gibi oldu. Biz çekildiğimiz halde. Ben orda olmadığım halde Muğla Koruma İmar Planını götürüyor. İyi kötü benden sonraki arkadaşlar da elbette yasal bir durum yani çok daha iyileri yapılabilirdi. İçerideki evler korunabilirdi, yani koruma ihtiyacı içindeki evler, onu istiyorum. Bu ya devletten alınıp içindeki vatandaşa verilip ona yaptırılacak idi, proje oydu veya özel sektör

devreye sokulup gruplar halinde onar evlik, sokaklık elden geçirmeler yapılacaktı. Plan modelleri günümüz teknolojisine uygun hale getirilerek bir; öğrenciye iki; öğretmenlere hele hele üniversite geldikten sonra ki üniversite bizim o zamanlar da hayalimizdi. Üniversite de geldi işte. Niye üniversite hocaları orada kendileri üst üste konserve kutuları gibi bir şeyler yapıp otursunlar. Niye burada bahçelerinde güller açan Muğla evlerinde oturmasınlar? Ama orada onlara bir hazırlayıcı lazım. O hazırlayıcı kim belediye. Bunlar eksik ama bütün bunlara karşın yine de Muğla'da koruma devam ediyor, sürüyor.

Mimar Ertuğrul ALADAĞ;

Muğla'da korumanın başlaması aslında 1983'lerden, 4'lerden, 5'lerden itibaren şiddetli bir şekilde başladı. Özellikle **Nail Çakırhan'ın Ağa Han Mimarlık Ödülü'nü almasından sonra** eski eserlere bakış açısı bir daha değişti. Ondan önce birtakım koruma yasaları falan vardı. Ama o kadar ciddiye alınmıyordu. Ona göre ben her yerde aynı şeyi söylerim. Nail Çakırhan'a verilen Ağa Han Mimarlık Ödülü o ekolden etkilenen, o yıllardaki Ekinciler ve mimarlık camiası ve özellikle **Belediye Başkanı Erman Şahin'in** de etkilenmiş olması. Ve o yıllarda Cumhuriyet Gazetesi yazarları ile birlikte yapılan Muğla festivallerinin de etkili olması. **Cengiz Bektaş'ın** gelmesi. Yani birden uzman kişiler geldi ve anlayışlı yöneticiler de vardı. Bir de bir entelektüel bir yaklaşımla Muğla'da koruma başladı.

Bir daha tekrarlayacak olursak dediğimiz gibi **Oktay Ekinci** o yıllarda başı çekti. Oktay Ekinci'yle beraber elbette Erman Şahin de başı çekti. Fakat bu insanlar o yıllarda korumayı başlattılar ama korumanın tam olarak ne olduğu bilinmiyordu doğrusu. Mesela Koruma İmar Planı yapıp da bir takım yerlerden yol geçiriyoruz derken plan gereği birçok tarihi eseri de veya ev, sokak dokusunu da bozdular. Şu anda onlar da kendilerine hayıflanıyorlar doğrusunu söylemek gerekirse. Ama isim olarak dediğim gibi Cengiz Bektaş doğrudan bir şeyler yapmasa da buralara geldi gitti. Hatta burada bir ev aldı. Biraz yaşar gibi oldu. Ama aktif olarak koruyucuların arasında Oktay Ekinci'yi rahatlıkla tekrar edebiliriz. Oktay Ekinci'den etkilenen, ilk etkilenen ve daha sonra da galiba son etkilenmiş olan **ben kendim** varım. Bizden sonra pek genç kuşaklardan başka bir mimar korumacı olarak girişken olmadı. Meral arkadaşımız bu konuda biraz girişkenlik yaptı. Ama bunun dışında, tabi şu anda sürekli isim olarak sayamayacağımız insanlarda korumayla ilgili yazılar yazdılar birkaç yere. Ama isim verebileceğim kadar da belleğime oturmuş isimler değildir.

Evet, şimdi o yılları onlar her zaman her festivalde anlatırlar. Biz işte Oktay'la beraber gittik Ankara'ya plan yaptık kendimiz falan diye. Orada amaç elbette Muğla dokusunu korumaktı. Bir tek ev

bazından çok dokuyu korumaktı. Bunu nereden anlıyoruz? Mesela o koruma imar planı yukarıdan geniş yol geçirirken o yol üzerindeki evlerin yıkımını pekâlâ plan üzerinde onaylayabilmişlerdi. Hâlbuki o geniş yolu geçirirken o sokak, en kritik sokak ölçüleri yok olmuştu. Yani bir kaç evler yıkılıp yerine belediye; ben size biraz daha bahçenizin gerisinde bir ev daha yapıvercem falan gibisinden pek ev ölçeğini veya sokak ölçeğini bazı yerlerde dikkate almayan daha çok olayı şöyle: O bölgeye rahatlıkla araba girebilsin, çıkabilsin gibisinden birtakım yaklaşım vardı bir yerde. Bir de tabi şuraya kadar şu katlı yapılaşma olmasın, şuralarda olsun. Tabi o plan bir anlamda o zamanın gerçeklerine belki uygundu da bugünün gerçeklerine çok iyi gelmiyor. Mesela o günlerde 19. yüzyıl sonu önemli mevkiileri olan Konakaltı, Saburhane'ye doğru uzantılı olan mevkiilerde, hapishanenin arka taraflarında güzel yapılar olmasına rağmen, elit yapılar olmasına rağmen oraya mesela katlı yapı çıkarılmış koruma imar planında. Bu çok hırpalayıcıydı, hırpalayıcı oldu. Yani bugünkü anlayışı ve tek ev bazını, kent bazını pek ilgilendirmeyen gibi geliyor bana. Ben her zaman çok şey bakmam. Bunu kendileri de eleştirdiler. Nitekim Erman Şahin meydan çalışması sırasında köprü, Saburhane köprüsünü kendilerinin yıktırıldığını söyledi. Bir de o günlerde garip anlayış Saburhane meydanında mesela diyelim ki İTÜ'lü öğrenciler bir proje yaptılar, yarışma birincisi oldular falan denildi. Hâlbuki sit alanı içinde, koruma alanı içinde özgün dokusu şeklinden hariç bir takım projeler yaparak, bir takım peyzajlar düzenleyerek olaya girmek de doğru değildi.

Muğla Belediyesi İmar Müdürü, Şehir Plancısı Fehmi TÜRER;

Yani ilk koruma çalışmaları 77 yılında yanlış hatırlamıyorsam şey; parsel ölçeğindeki koruma kararlarının tescil kararlarının verilmesiyle başlamış şehirlerde. Daha sonra koruma imar planı yapılmış. Bildiğim kadarıyla Safranbolu'yla hemen hemen aynı zamanda koruma altına alınmış ender kentsel sitlerden birisi.

Erman Şahin'le şey Oktay Ekinci bu hareketin içindeymiş Hedeflenen... Öyle bir yorum getiremem ama tahminen dediğimiz gibi kentin yaşayan bir dokusu olarak gelecek kuşaklara, diğer başka yerlerde olduğu gibi de şey yapmak; aktarabilmek. Genelde fiziksel kararlar alınmış planda. Şu an da hemen hemen öyle.

Mimar Meral OĞUZ BOL;

70'li yılların sonlarına doğru koruma çalışmaları başlamış. Bildiğim, duyduğum, bana anlatılanlar kadarıyla 70'li yıllarda Erman Şahin'in Belediye başkanlığı döneminde, Oktay Ekinci'nin imar müdürü olarak çalıştığı dönemde başlamıştır.

Koruma imar planında parseller tüm unsurlarıyla, içindeki evi, müstemilatı, zaten o dönemler şu andaki gibi bir baskı yoktu, korunur vaziyetteydi. Ama 70'li yılların sonlarında da Muğla'da böyle bir çalışma yapılmıştır.

Yerel Tarihçi, Gazeteci Ünal TÜRKEŞ;

*Koruma çalışmalarına bir milat vermek gerekiyorsa onu geçtiğimiz yıl üniversitede konuşan Metin Sözen, Tarihi Kentler Birliği Başkanı Metin Sözen geçen yıl burada mimarların buluştuğu büyük toplantıda Türkiye'de korumacılığın miladının Muğla'da Erman Şahin döneminde başladığını, biz zaten bunu biliyorduk, gerek kendi yazılarımızla gerek gittiğimiz toplantılardaki konuşmalarımızla dile getiriyorduk. Ancak Metin Sözen'in bunu geçtiğimiz yıl Muğla Üniversitesi'nde düzenlenen o büyük mimarlar toplantısında dile getirmesiyle bu tescil edilmiş oldu. En büyük mimar tarafından, en büyük korumacı tarafından Muğla'daki korumacılığın, **1973 yılında Erman Şahin** tarafından, o yıldan itibaren başladığını tescil etmiş oldu. Hem Muğla'da hem Türkiye'de.*

*Belediye Başkanı Erman Şahin'di. **Onun İmar Müdürü, Oktay Ekinci'ydi.** İkisinin beraber verdikleri kararlarla, biri yürütmenin başı, belediyenin başı, diğeri yürütmenin emrindeki mimar olarak çok ortak yönlerde buluştular, çok ortak heveslere gittiler beraberce. İyi ki gitmişler. Kentimizin bu eski, güzel dokusu o güzelliğini kaybetmeden, arada çıksa da bir iki sivri yapılaşmalar, bu güzel dokusu bugünlere geldi ve bugünden sonra ve bugünlerden sonra da mutlaka devam edecek. Çünkü Erman Şahin gibi bütün Belediye Başkanları aynı korumacılık anlayışının sahipleridir.*

Hedeflenen genelde fiziki dokuyu korumaktı. Tabii gelen yıllar, ilerleyen yıllar bu fiziki dokunun sadece belediye kararlarıyla korunamayacağını gösterdi bize. Çünkü bu binaların içinde oturanların, çok eski Muğlalı oluşları, ekonomik düzey olarak orta halde oluşları onların mutlaka konuyla ilgili maddi desteğe ihtiyaçları olduğunu gösteriyordu. İlerideki yıllarda işte MEYAP böyle bir kuruluşun öncülüğünü yaptı ama gerçekleşemedi. İşte bizim Yolkapı Derneği, yine belediyeye yardımcı olmak için böyle bir teşebbüsün içinde ve önünde. 1973'lü yıllarda başlayan bu fiziki dokuyu korumak, ilerleyen yıllarda fiziki dokunun içindeki insanların ekonomilerine de yardımcı olmak şeklinde gelişti. Bu çok doğal bir gelişim, çok doğal bir düşünce. Çünkü ancak o fiziki dokunun içindekileri desteklemekle o fiziki doku anlam bulur, sağlamlık kazanır. Diliyoruz, ümit ediyoruz önümüzdeki günler bu düşüncenin çok daha somut şekilde önümüze çıkmasını.

Koruma çalışmalarının başlaması sürecinde aktif rol alan kişiler mülakatlarda da belirtildiği üzere Erman Şahin ve Oktay Ekinci'dir. Ancak bu kişiler de Prof. Dr.

Metin Sözen ve Yüksek Mimar Cengiz Bektaş'tan etkilenecek bu çalışmaların içine girmiş ve koruma bilincini bu kişilerin etkisiyle kazanmışlardır.

Dönemin belediye başkanı ve koruma çalışmalarının yürütücüsü Erman Şahin'in Koruma İmar Planının onaylanması için Anıtlar Yüksek kuruluna 'biz Muğla olarak eski kentimizi, eski dokumuzu içindeki insanıyla beraber korumak istiyoruz. Bizi engellemeyin.' ifadesi koruma çalışmalarının her ne kadar fiziki yönünün ağır bassa da tarihsel ve kültürel mirası da koruyacak, mahalleliyi de bu süreçten dışlamayacak bir niyetle yola çıkıldığını ortaya koymaktadır. Günümüzde de bu alandaki fiziksel dokunun iyileştirilemediğini, iyileştirmelerin ancak devlet veya özel sektör yardımıyla gerçekleşebileceğini, bu konuda belediyenin çalışması gerektiğini belirtmektedir.

3.2.2. Kentsel Sit Kararının Alınması ve Koruma Amaçlı İmar Planı'nın Hazırlanması

Camii, mescit, hamam ve hanlar gibi anıtsal değer taşıyan tek yapıların korunmasının yanında sivil mimarlık örneklerinin de korunması ve yaşatılması, kentsel sit dokusunun bir bütün olarak kültür mirası olarak algılanıp gelecek nesillere aktarılması gerektiği konusu Anıtlar Yüksek Kurulun gündemine yerleşmiş ve Kurul 11.03.1977 tarih ve 394 sayı ile Muğla İl merkezinin tarihsel ve kültürel değere sahip alanının bütünü ile korunması gerektiği, bu koruma alanı sınırına Karabağlar Yaylası'nın da katılması gerektiği kararına varılmıştır.

Alınan bu kararın hayat geçirilmesi doğrultusunda iki yıla varan tespit ve değerlendirme çalışmaları yapılmış, 27.04.1979 tarih ve 1643 sayılı Anıtlar Yüksek Kurulu Kararıyla 178 adet sivil mimarlık örneği belirlenmiş, sit sınırları kesinleşmiş, sit içinde özelliklerine göre alt bölgeler oluşturulmuş, kısaca tarihi kentin korunmasına ilişkin en önemli kararlar alınmıştır. Bu gelişme Muğla kentinin gelişme kararlarının alındığı imar planı çalışmalarıyla aynı tarihlere rastlamıştır. Bu da iki imar planının bütüncül bir bakış açısıyla hazırlanabilmesi için iyi bir zemin hazırlamıştır.

Muğla'da koruma amaçlı imar planı, imar planıyla birlikte 1981 yılında hazırlanmıştır. Belediye, İller bankası ve Anıtlar Yüksek Kurulu'nun birlikte

çalışmasıyla oluşturulan koruma imar planı Anıtlar Yüksek Kurulu'nun 19.09.1981 tarih ve 3129 sayılı kararıyla onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Söz konusu planlama alanı toplam 75 ha'lık alanı kapsamaktadır (Türer, 1993:).

Aynı senede hazırlanmış olmasına rağmen bu iki plan arasında uyumsuzluklar ve örtüşmeyen noktalar bulunmaktadır. Koruma amaçlı imar planı hazırlanırken arazi çalışması boyutu eksik kalmış, tespitler sağlıklı yapılamamış ve koruma ilkesine aykırı kararlar koruma planının içinde yer alabilmiştir. Plana göre tarihi doku içindeki bazı sokaklarda binalar yıkılarak taşıtların kullanımına yönelik 10 mt.'lik yollar yapılmış, tescilli bir cami ortadan kaldırılarak yerinden taşıt yolu geçirilmiştir. Koruma İmar planı üzerinde birçok tadilat gerçekleşmiş, sit alanının planı büyük ölçüde değiştirilmiştir. Her ne kadar bu plan ve planın tadilatı süreci eleştiri konusu olsa da Muğla'nın 1980'li yılların başında bir koruma planı olmuştur ve bu plan sit alanının fiziksel dokusunun büyük oranda korunmasına olanak sağlamıştır.

Kentsel sit alanının ikinci koruma amaçlı imar planı 2003 yılında Dokuz Eylül Üniversitesi Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü tarafından hazırlanıp Muğla Belediye'since onaylanmıştır. Söz konusu plan raporunun giriş kısmında; *“her şeyden önemlisi Muğla halkının kentsel sit alanının kentin yaşamı ve geleceği için ne denli önemli bir sermaye olduğunu görebilmesi gerekmektedir. Çünkü sit alanı nedeniyle hareketlenebilecek turistik aktivite, söz konusu alan dışında, tüm kente yararlar sağlayabilecek bir potansiyel taşımaktadır.”* denilmektedir. Bu ifadede ve raporun tüm kısımlarında korumanın asıl ve en önemli amacının turizm yoluyla rant elde etmek olduğu vurgulanmakta, diğer hiçbir avantajdan bahsedilmemekte, yer yer sadece fiziki korumanın yeterli olmadığı belirtilip, yaşam biçiminin de korunması gerektiği ifade edilmekte ancak mevcut çevrenin barındırdığı yaşam biçiminin 50 yıldır yok olmuş durumda olduğu, insanların değer yargıları, aile yapıları, teknoloji, ulaşım vs. her şeyin değiştiği belirtilip nasıl bir yaşam biçiminin korunacağı konusunda ise herhangi bir açıklama yapılmamaktadır.

Sadece plan raporunun genel hedef ve stratejiler bölümünde temel hedef; *“özelde yapı ölçeğinde genelde ise alan bütününde çeşitli nedenlerle eskimeye uğramış fiziksel dokunun yok olmasını önlemek”* olarak tanımlanmış, bu doğrultuda

geliştirilen stratejilerin kentsel sit alanında yaşayan nüfusun bu alanda yaşam koşullarını iyileştirmeyi de kapsadığı belirtilmiştir.

Kentsel turizm ve değişen koruma anlayışı

İlk koruma amaçlı imar planının hazırlandığı 1981 yılından, ikinci ve son koruma amaçlı imar planının hazırlandığı 2003 yılına kadar korumanın sebebinin ve hedefinin değiştiğini söylemek yanlış olmaz. İlk planda her ne kadar fiziksel dokunun tahribatına yönelik uygulamalar yapılmış olsa da kültürel mirasın korunmasının, mitosların, imgelerin ve deneyimlerin gelecek kuşaklara aktarılmasının hedeflendiği, dönemin aktörlerinin söylemlerinde ve bu dönemde yapılan çalışmalarda ön plana çıkmaktadır. İkinci plan döneminde ise yerel tarihin içi boşaltılıp, kültürel mirasın metalaştırılarak tüm dünya kentlerinde olduğu gibi kenti bir gösteri mekânına dönüştürme isteği yapılan görüşmelerden, edinilen izlenimlerden ve 2003 yılında hazırlanmış olan koruma imar planı incelemelerinden anlaşılmaktadır.

1980 sonrası dönemde, kentleşmenin ve neoliberal ekonomi politikaları uygulamalarının tüm boyutlarıyla dünyadaki üretim ve emek örgütlenmelerine, düzenleme mekanizmalarına damgasını vurduğu, mekânsal ölçeklerin ve örgütlenişin yeniden biçimlendiği ve kentlerin bu yeni iş bölümü ve hiyerarşi çerçevesinde yeniden şekillendiğini belirtmiştik. Kapitalizmin kentin değişim değeri üretmek açısından önemini keşfetmesinin, kentsel mekânın önemli bir meta haline gelişinin etkisi Muğla yerelinde son dönemde, 2000'li yıllarda hissedilmeye başlamıştır.

Gerek belediyenin özel bir şirket mantığıyla hareket edişi (hizmetlerin özelleştirilmesi, yapılan imar planında bu yönde alınan kararlar; örneğin eski sanayi bölgesinden yer gösterilmeden buradaki iş sahiplerinin çıkarılıp bu alanın ticaret+konut alanına dönüştürülmesi, girişimcilerle yap-işlet-devret modeliyle çalışılması, belediyenin ücretsiz düzenlediği kursların kaldırılması, yapılan işlerde devletle pazarlığa girilmesi, hazine arazileri karşılığında iş yapılması), kentin geçmişinin son dönemde farklı bir biçimde ele alınışı, yerel farklılıkların ön plana çıkarılması ve pazarlanması dünyada gelişen bu süreçten Muğla'nın da etkilenmeye başladığının kanıtıdır.

Raporun 4.3.2. Geleneksel Ticaret Bölgesine İlişkin Geliştirilmiş Planlama Yaklaşımları bölümünde; *“Arasta’da mevcut doku özelliklerinin korunmasının ötesinde, özellikle **turistik açıdan bir çekim merkezi haline getirilmesi amacıyla, fonksiyonel açıdan bugünkünden daha zengin ve değişen talebe cevap verebilecek nitelikte düzenlemeler**”* öngörüldüğü belirtilmektedir. Bu bakış açısı geçmişteki kullanım biçimlerine ve işlevlere sadık kalınmadan, turistik bir kent olabilme ve turizm yatırımlarını çekebilme adına geleneksel ticaret bölgesinin değişecek taleplere göre yeniden düzenlenmesinin faydalı olacağını belirtmektedir.

1/1000 ölçekli Koruma İmar Planı lejantında *“**korunacak sokaklar**”* adı altında bir gösterim olması, *“**korunacak sokakların özel olarak düzenlenmesinin kente önemli bir ekonomik girdi sağlayacak olan turizm sektörünün gelişimi açısından da önemli olduğu**”* ifadesinin de plan raporunda yer alması imar planında doku bazında bütüncül bir fiziki korumanın dahi öngörülemediğini (Karabağlar Doğal Sit Alanı da bu koruma planı dışında tutulmuştur, oysa yüzyıllardır bu iki mekân bütünlüğünü ve birlikteliğini korumuş, Muğlalının yaşamı bu iki mekânda süregelmiştir.) ekonomik fayda sağlamak adına kentin bazı bölgelerinin ele alınıp sahte bir vitrin oluşturulması fikrinin benimsendiğini göstermektedir.

Raporun Türkiye’de Koruma Çabaları bölümünde *“**korumada finansman kaynaklarının bulunması ve uygulamanın örgütlenmesi genelde göz ardı edilen, fakat son derece önemli konulardır**”* şeklinde bir ifade yer almakta ancak bu kaynak sorunu konusunda hiçbir model önerisi sunulmamakta ve yine bu konunun da ucu açık bırakılmaktadır.

Raporun sonunda *“**söz konusu plan ile yapılması gereken birçok iş yanıtlanamamıştır. Bunlardan önemli biri sit alanı içindeki altyapıya ilişkindir. Elektrik, su, kanalizasyon, telefon ve benzeri sistemler bu planın yeterince çözüm getiremediği konulardır. Yine aynı şekilde uygulamanın etaplamasının daha ayrıntılı bir biçimde düşünülmesi gerekmektedir.**”* denilmektedir.

Görüldüğü gibi bu 2003 koruma planı kentsel korumayı salt bir mekânsal proje geliştirme ve uygulama sürecine indirgemektedir. Kenti sosyal, mekânsal, ekonomik, kültürel, tüm boyutlarıyla bütüncül algılayarak tarihi ve kültürel mirası koruma

pratikleri geliştiren bir kentsel koruma anlayışının genel çerçevesini çizilebilmek açısından çok önemli bazı hususlara açıklık getirmemekte, herhangi bir katılım modeli öngörmemekte ve finansman kaynakları yaratılabilecek alanlara ilişkin yol gösterici bir niteliği bulunmamaktadır.

3.2.3. Son Dönemde Yaşanan Sosyo-Mekânsal Dönüşüm

Geçmişten günümüze yaşanan dönüşümler ve günümüz kapitalist sisteminin ihtiyaç ve talepleri ele alındıktan sonra Muğla kentsel sit alanında bugün yaşanan dönüşümler değerlendirilecektir.

Kentsel korumada; kentsel sit ilanı ile koruma altına alınan, koruma imar planları hazırlanan ve uygulamaya sokulan bir kentsel mekân parçasının içinde yer alan, geçmişten günümüze gelen öğelerin ve fiziksel özelliklerin korunması amaçlanmaktadır. Yapılan görüşmelerde de, koruma amaçlı imar planlarında da özellikle fiziksel dokunun korunmasının hedeflendiği vurgulanmıştır. Oysa sosyal olarak inşa edilmiş olan kentsel mekânı fiziksel kararlar ve ilkeler doğrultusunda, bu ilkeleri fiziki bir plana dayandırarak korumak ve gelecek nesillere aktarmak mümkün değildir.

Kentsel korumada fiziksel mekâna dair koruma kararları alınırken bu hedefleri gerçekleştirmek için uygulamaya dair ekonomik süreçler organize edilmeli ve kentin geçmişten günümüze gelen sosyo-kültürel özellikleri göz önüne alınarak, hazırlanan planın ortaya çıkarabileceği sosyal sonuçlar da değerlendirilerek plan, sosyal, ekonomik ve fiziksel boyutlarıyla bir bütün olarak hazırlanmalı ve uygulanmalıdır.

Hazırlanan koruma amaçlı imar planlarında da ekonomik ve sosyal boyut dikkate alınmadığından, bu yönde bir koruma modeli öngörülmediğinden kentsel sit alanı bir yandan giderek içinde yoksulların barındığı sorunlu bir çöküntü alanına dönüşürken bir yandan da yatırımcılar, yerel yönetim, yabancılar ve eğitimli üst gelir kesimi tarafından yapılar ölçeğinde restorasyon uygulamaları yapılarak alan turistik bir cazibe merkezi haline getirilmek istenmektedir.

Tarihi doku içinde tek yapılar ölçeğinde restorasyon ve tadilat uygulamalarından bazıları şunlardır;

*Konakaltı Kùltür Merkezi Muğla'da restorasyonu yapılan ilk handır. Erman Şahin'in Belediye Başkanlığı döneminde, Nail Çakırhan'ın katkılarıyla belediye tarafından restore edilmiştir.

*Yağcılar Hanı 1990'ların başında sahipleri tarafından restore edilmiştir.

*Şerefliler Evi (Muğla Kùltür Evi) belediye tarafından restorasyonu yapılmış olup, işçilik ödülü almıştır.

*Özbekler Evi restorasyonu yine Muğla Belediyesi tarafından yaptırılmış olup, Çerkezoğlu işçilere ücretsiz danışmanlık yapmıştır. Uygulama 2005 yılında tamamlanmıştır. Kafeterya olarak da hizmet vermektedir.

*Hacı Kadı Evi Muğla Valiliği tarafından restore edilmiş olup, restorasyon projesini ve uygulaması Mimar Meral Oğuz Bol tarafından yapılmıştır.

*Muğla Belediyesi Hizmet Binası (Eski Adliye Sarayı) 2006 yılında belediyenin danışmanlığını da yapan Eşber Yahyabeyoğlu tarafından restore edilmiştir.

*Baydur Evi (HSBC) Mal sahibince Mimar Meral Oğuz Bol'un da ortağı olduğu Asar tarafından 2007 yılında restore edilmiştir.

*Deniz Çocuk Gündüz Bakımevi mal sahibince restore ettirilmiş olup, restorasyon projesini Mimar Saim Sayın hazırlamış, uygulamasını Mustafa Böce yapmıştır. Kreş olarak kullanılmaktadır.

*Muğla Sosyal Dayanışma ve Yardımlaşma Evi Valilik tarafından İzmir'de bir müteahhide yaptırılmıştır.

*Sekibaşı Kahvehanesi Muğla Belediyesi tarafından restore edilmiş olup Kadın Dayanışma Merkezi olarak hizmet vermektedir.

*Şaraphane binası Saburhane semtinde bulunmakta olup Muğla Belediyesi tarafından restorasyonu yapılmıştır. Son dönemde Muğla sanat Severler Derneği ve Cumhuriyet Kadınları Derneğine tahsis edilmiştir.

*Muğla Konakları İbrahim Uğurlu tarafından restore ettirilmiş olup butik otel olarak hizmet vermektedir.

*Gençlik Merkezi Muğla Valiliği tarafından 2006 yılında restore ettirilmiştir. Restorasyon projesini Mimar Sermin Madanoğlu hazırlamış, uygulamayı da Mustafa Böce yapmıştır. Gençlik Spor İl Müdürlüğü Gençlik Merkezi olarak kullanılmaktadır.

*Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu yine Valiliğin restorasyonunu yaptırmış olduğu eski bir Muğla evinde hizmet vermektedir.

*Saatli Kule restorasyonu 2007 yılında Muğla Belediyesi tarafından yapılmıştır.

*Muğla Sanat Evi ve Alone Bar basit tadilatlarla eski Muğla evlerinde cafe-bar olarak hizmet vermektedir.

*Bunlar dışında yeni yaptırılan butik oteller, yabancıların ve yerlilerin kendi konut kullanımlarına yönelik restorasyonunu yaptırdığı ve yaptırmakta olduğu konutlar bulunmaktadır.

Muğla örneğinde; bugünkü kentsel sit alanında kalan alan, önce Rumların buradan ayrılmaları, ardından da Cumhuriyet'in modernizasyon projesi çerçevesinde modern kentsel yerleşmenin kentin güneyine doğru kayması sonucu boşalmış, el değiştirmiş ve bir köhneme süreci içine girmiştir. Bu dönemde buraya yerleşen yeni nüfus genellikle Muğla'nın köylerinden iş için kente gelen, gelir düzeyi kentin diğer bölgelerinde yaşayanlara göre düşük olan veya Muğla'nın yerlisi olup da anılarını ve alışkanlıklarını terk etmek istemeyen yaşlı kesimden oluşmaktadır. Bu grubun tarihsel kentsel mekânın korunması ve fiziksel sürekliliğinin sağlanması konusunda herhangi bir ekonomik desteği olmadan bu yönde bir girişimde bulunması mümkün değildir.

Günümüzde kentsel sit alanının içinde nasıl bir nüfus yaşadığı sorusuna;

Muğla Belediyesi İmar Müdürü, Şehir Plancısı Fehmi TÜRER;

Yaşa yönelik bir şey diyemeyeceğim de gelir durumu genelde asgari ücretle çalışan kesim. Memleket Muğla, civar köylerinden gelen. Ve Muğla'nın yerlisi olup da Muğla merkezin yerlisi olup da yaşlı olan kesim.

Yerel Tarihçi, Gazeteci Ünal TÜRKEŞ;

*Bu kentsel sit alanında şimdi konuşmanın başında da dediğim gibi genellikle **Göktepe yöresinden gelen yeni hemşerilerimiz** yaşıyorlar. Bunların köylerdeki durumları varsıl. Yani tarla, mal, mülk sahibi insanlar. Ancak işte çocuklarının okulları nedeniyle, okuma istekleri nedeniyle veya ailelerinden Muğla'ya iş için gelip burada devlette veya özel şirketlerde iş bulmaları nedeniyle Muğla'ya göç ettiler. Muğla'nın yeni hemşerileri olarak uyum içinde yaşamaktalar. Yani bu hemşerilerimiz **yoksul değil ama hani sözlük anlamıyla da yani çok varsıl değil**. Sadece orta gelirli bir nüfusa sahip bu Muğla'nın kentsel sit koruma bölgesinde kalan evlerin yeni sahipleri. Ve bu sahiplerin sanıyorum köyde kalan tarlalarından, ürünlerinden, bahçelerinden de **artı ve yardımcı gelirleri var**.*

Kırsal bir kesimden gelen nüfus sözün, başında da değindiğim gibi belki kent kültürünün yabancı bir nüfusu ancak buradaki çocukları, okumuş çocukları vasıtasıyla veya buradaki çalışan yakınlarının vasıtasıyla kent kültürünün, Muğla kent kültürünün aydın yapısına uyum haline geldiler. Bu nedenle bu nüfusun Muğla'nın kentsel dokusuna karşı bir yapının içinde olduğunu söylersek biraz kötümser laf etmiş oluruz. Biraz da bu hemşerilerimize karşı insafsızlık yapmış oluruz.

Restoratör Mimar Ertuğrul Aladağ;

Şimdi köylerde özellikle uzun yıllardan beri tütün yapılmış, odun yapılmış, orman, orman yani kaçak yollarla olsun çok rahat ormanlarda arazi açılmış, tütün tarlaları açılmış, ormanlar kesilmiş. Ormandan odun edilmiş. Köylü feodal yapıdan kurtulur kurtulmaz, dur durak demeden o küçük özgürleşme dönemi var Anadolu'da bir yani 1900 böyle 40–50 ile böyle 60–70 arasında ve 80'lere kadar da uzamış küçük özgürleşme dönemi var. Bu dönemde köylü köyden feodal yapıdan kurtulur kurtulmaz gitmiş oradan bir orman kesmiş, tarla açmış, bilmem ne yapmış şu bu derken bir tütün olayı var ki felaket, tütün, tütün, tütün. Müthiş paralar kazanmış. Yememiş, içmemiş, çok çalışmış, çok para kazanmış ve bu kazandığı parayı Muğla'da bir ev alarak eve çocuğunu yerleştirmiş. Ondan sonra çocuğun bütün giydiğini, yiyecek türlerini göndermiş. Çocuğuna araba almak için yine para göndermiş. Kısaca Muğla'yı, Muğla kentleştiren bu son yıllarda çevre köylerdeki tarımın veya kurallı- kural dışı tarımın, ormanların, toprakların müthiş şekilde kullanılmasıyla, bana göre harap edilmesiyle elde edilen paraların kente yatırım olarak gelmesi. Yani bunun çok az örneklerini çok iyi görüyorum. Ve bu geldiği için de kentte bir şişme oluşmuş. Yani işte her tarafta araba, evler, eski evi almış önce yenilememiş sonra bakıyorsun pencerelerini değiştirmiş, büyütmüş hatta orada otururken başka bir kooperatife girmiş, ev almış, yazılmış, bir tane daha ev almış, bilmem ne olmuş. Burada bir kapıcılık bulmuşlar, bir başka iş

*bulmuşlar küçük odacılık, ne o, işte küçük memur, küçük işçilik, odunculuk, kalorifercilik falan derken esnaflar da var tek tük aralarında. Sonra ise bakkal, dükkân. Özellikle şimdi son zamanlarda büfecilik falan yapar olmuşlar. Yani özel işlere doğru kayma var şu anda. Devlet sektöründen çok özel işlere kayma var. **Hala toplu göç devam ediyor.** Ben bunu böyle görüyorum. Bu sit alanında şu anda yaşamış olanlar yani bu kesim, bu köylerden ve çevreden sürekli ayrıca beslenen kesim.*

Yatırımcı İbrahim Uğurlu;

*Muğla için yorarsak eğer biz **buradaki insanları kültürel ve ekonomik gelir düzeyleri olarak a, b, c'ye ayırırsak kesinlikle b artı demeyelim, b ve c yaşıyor.** Yani b grubuyla c grubu yaşıyor. Çünkü oradaki sıkıntılardan dolayı aşağılara inmiş olan insanlar şu anki aşağıdaki yani aşağı diye kastettiğim apartman dairelerinde şeylerini bozamıyorlar, düzenlerini bozup da tekrardan yukarıya gelemiyorlar. Eski evlerde kalanlar kesinlikle babaları veya kiracıları. **Kiracı olduğu zaman ekonomik grubu yine düşük** bir seviye mantığında güdüyorum bunu veya dışarıdan göçle gelip de ekonomik durumu iyi olmayanlar yani bunu bir memur olarak düşünmeyelim, dışardan göç buraya çalışmak için bir şekilde.*

***Köylerden gelen de var.** Şimdi köylerden gelenlerin de zaten sosyolojik olarak direk köyden gelip de apartmana yerleşmeleri biraz kendi kültürüne göre ters düşer. Bahçe kullanması, avlu kullanması, tuvaletin dışarıda olması, ağaçla ilgilenmesi yaşam veya bir büyük ailedir köyden gelen. Yukarıdaki evler kentsel sit konumundaki evler bu şeye daha müsait olduğu için geldikleri yer ya yukarıdaki evler oluyor ya da Muğla'ya bağlı yakın mahalle ve köyler oluyor. Buna Düğerek, Ortaköy, Karabağlar yaylası diyebiliriz.*

***Doğudan gelen çok az gördüm.** Şimdi bunu şöyle diyelim; gecekondular dediğimiz bizim alt kültür, kıyı kültürü dediğimiz bir olgudur. Yani bir göçle beraber veya bir göçebe kültürüyle beraber gelip de bir yere konuşlandıktan sonra hemen orada barınağını kendi yaşam düzenine göre kurma mantığından gelir. Doğudan gelenler de özellikle Sabri Acarsoy İlkokulu civarında var. Şeyde var, bir de bu Sanat Evi, Yağcılar İşhanı'nın o sokak, o arada var. Yani o da ev sahiplerinin inisiyatifinde ya kiraya verilmeli midir, verilmemeli midir diye tartışmak bence de yanlış olur. Orada insanlara bir din, ırk vs. ayırımından ziyade burada da şöyle yani; burada şehirde sosyal konut olgusu yok. Ha sosyal konutları arttırdığımız zaman da bu sefer göçü fazla alıyorsunuz. Göçü fazla aldığınızda da şehrin yapısından vazgeçmek zorundasınız.*

Mimar Meral Oğuz Bol;

*Yani aslında belki mahalle mahalle ele alınması gerekirse yukarı mahalleler biraz daha dönüşüm göstermiş yerler. Merkeze yakın olan yerler de daha hala yerli halkın oturduğu yerler. Yani memleket olarak çok bilemiyorum ama işte yine **Muğla'nın yakın çevrelerinden** mesela Denizli'nin ilçelerinden olanlar var. İşte dediğim gibi inşaat sektörünün artması, ev ihtiyacının artması sonucu **doğudan gelenler var, inşaat nedeniyle**. Onun dışında memleket olarak çok bilemiyorum doğrusu.*

*Yaşlı insanlar, yani evini, anılarını terk etmemekte hala direnen kişiler. Eğer **hala yerli halk yaşıyorsa çoğunluğu yaşlı kişiler**.*

cevapları verilmiş, cevapların ortaklaştığı nokta günümüz kentsel sit alanında daha çok Muğla'nın köylerinden gelen bir nüfusun, az miktarda da olsa inşaat işçiliği için doğudan gelen bir grubun ve Muğla'nın yerlisi olup da anılarını ve alışkanlıklarını terk etmek istemeyen yaşlı bir kesimin bu alanda yaşamakta olduğudur. Bu nüfusun gelir durumu da mülakatlarda '*buradaki insanları kültürel ve ekonomik gelir düzeyleri olarak a, b, c'ye ayırırsak kesinlikle b artı demeyelim, b ve c yaşıyor. Yani b grubuyla c grubu yaşıyor.*' '*Yani bu hemşerilerimiz yoksul değil ama hani sözlük anlamıyla da yani çok varıl değil. Sadece orta gelirli bir nüfusa sahip bu şeyler, kent, Muğla'nın kentsel sit koruma arasında kalan evlerin yeni sahipleri. Ve bu sahiplerin sanıyorum köyde kalan tarlalarından, ürünlerinden, bahçelerinden de artı ve yardımcı gelirleri var. Gelir durumu genelde asgari ücretle çalışan kesim.*' olarak tanımlanmıştır.

Bu alanda yaşamakta olan nüfusla yapılan görüşmelerde neden burada yaşadıkları sorulduğunda *kiraların ucuz oluşu* verilen tek cevap olmuştur. Hiçbir ekonomik kaygıları olmasa nerde yaşamak isteyecekleri sorusuna *merkezde apartman dairesinde* cevabı verilmiş, sebebi sorulduğunda ise '*çarşıya yakın, yokuş yok, kaloriferli, temiz, burada çivi bile çakamıyoruz*' cevapları alınmıştır.

Yapılan mülakatlarda görüşmecilere kentsel sit alanına sahip kentlerin avantajları ve dezavantajları sorulmuş;

Mimar Meral Oğuz Bol;

*Kentsel sit alanına sahip olan kentler avantajlardan, olumlu taraflarından başlayalım. Şahsen bakarsak işte bu **alternatif turizm** materyali olarak kullanılabilir. Ve bu sebeple de **kültür düzeyi yüksek turistleri** buralara çeker. Bunun olumsuz tarafından bakmak isterseniz de işte kentsel sit alanı bir Muğla ölçeğinde bir*

*kent için varoş olarak değerlendirilebilir. Yani işte **kültür seviyesi düşük kişiler** var. Dönüşüm olması yani avantaj olabilmesi için kentsel sit alanının bir dönüşüm sürecinin yaşanması gerekir. Yani dönüşüm derken de yanlış anlaşılmasın. Avantaj olarak başka ne söyleyebiliriz? Yani kat yüksekliklerinin artmaması, artmayacak olması, oradaki yoğunluğun artmaması, temiz havanın daha fazla, oksijenin daha fazla olması, daha yaşanabilir olması. Çünkü evler arasında boşluk var.*

Restoratör Mimar Ertuğrul Aladağ;

*Kentsel sit alanına sahip kentlerin avantajları sayılamayacak kadar çok fazla: çok hızlı gelişen kültürler veya değişen kültürler karşısında kişiler allak bullak olabiliyor ve mutsuz olabiliyor. Çünkü çok fazla değişim var. Hafızanızı alt üst ediyor her şey. Anılarınız kalmıyor. Anılarınız kalmayınca siz yepyeni kültürün içinde eski kültürle küçük düşüyorsunuz. Komplekslere girebiliyorsunuz. Çünkü sizin artık o geçmiştekine önem verilmiyor. Ve dünyanın kültürel baskısı karşısında güçlü durabilirsiniz eğer korunmuş bir kentse. Yani siz dimdik durabilirsiniz. Burası benim yerim işte ben buraya **aidim** diye, her bakımdan. Bunu sırf çevre güzelliği açısından da değil bu bir ruhsal olay. Yani sürekli değişen bir yerde siz, ben buyum demekte zorlanırsınız. Nitekim Muğla evleri bile aslında Muğla'nın 100 yıllık bir gerçeğidir. Ondan önce dediğim gibi toprak damdı bütün köyler, Anadolu mimarisidir. Onu restore etmek veya onu günümüz modern mimarisine dönüştürmek daha kolaydı. O süslü evleri dönüştürmek çok zor, kullanımları da çok zor. Ben yani sit alanını koruyabilen, kentlerini koruyabilen insanların gelecekte veya kültürlü kentin insanlarının çok güçlü olacaklarına inanıyorum. Nitekim bunun örnekleri de çok fazla var. Kentsel koruma bilinci yoksa kültürel koruma bilinci de oluşmuyor zaten. Ve o insanların yaşam şekilleri çok alt üst oluyor. Yani güzel bir yaşam şekilleri değil. Bu şuna benzer: sizin dedenizden, ninenizden kalan güzel bir malikâne vardır ya veya diyelim ki sizin dedeniz, nineniz iyi şeyler yapmıştır da hep onun bir **gururuyla** veya onun bir güveniyle yaşarsınız. Yani bu bir tinsel inanç gibi bir olaydır bu. Onun mistikliği size bir güç verir. Ruhsal güç verir. İşte o güçler için sizin bir kaç yüzyıllık kültürünüzün hala korunmuş oluyor olması gerekir ki sizi tanıyan insanlar yani bu kenttenim dediği zaman **saygı** duysunlar. Ben gerçekten dışarıda bu konularla ilgili konuşmalar falan yaptığım zaman bunun rahatlığını hissedirim. Hep bize göre Muğla korunmamış deriz, dışarıdaki insanlar korunmuş Muğla diye bilirler. Dolayısıyla biz oranın çocuğuyuz diye geldiğimiz zaman biz hakikaten rahatlıkla konuşabiliriz artık korumacılık üzerine. Çünkü kendini ispatlamış bir kentin insanı derler. En azından ben kendi adıma söyleyeyim, bugün internete girdim. Muğla'da önemli kişiler diyor. Muğla'nın korunmasında, yaşatılmasında kişilerin*

başında beni yazmışlar. Altına da Ünal Türkeş'i yazmışlar. Ben bu koruma gerçeği sayesinde sıradan bir Ertuğrul Aladağ iken birden hani biraz **seçkin oldum yani, korunma çabaları sayesinde**. Böyle bir çaba olmasaydı? Yani ben kendimi yaratamazdım. Yani çünkü ben de sıradan bir ailenin çocuğuyum burada. Ama o misyonlardan etkilenip bir şeyler yapmak benim şahsıma da bir şeyler verdi. Kendinizi toplumda böyle bir farklılık yaptığınız için kendinize dikkat etmek zorunda kalıyorsunuz davranışlarınıza. Ve hiç boş durmamak istiyorsunuz. Hep bu öğrendiğiniz iyi şeyleri artık yaymak istiyorsunuz. İyi şeyler olsun istiyorsunuz.

Sit alanlarının dezavantajı bir tek şu olabilir belki; mimariyi korumakla beraber kültürü de korumakta çok sabit bir davranış içine girerlerse değişim geçiremezler. Bu kötülüğü olabilir. Çünkü **kültür dediğimiz olaya öyle saplanıp kalmak** insanın başını belaya sokabilir. Çünkü kültürler bazen nerden çıkıp geldiği sorgulanmadan körü körüne uygulanıyor. Bazen değil çoğu zaman. İşte bu da modern gelişimleri, modern düşünce sistemlerini yani doğru ve daha iyi olan düşünce sistemlerinin gerçekleşmesine, topluma yerleşmesine engel oluyor. O bakımdan mimariyi korurken kültürü de aynı şekilde koruyorum diye bir inatçılık olursa bu sefer de bazı dediğim gibi insan düşünceleri insan hakları bakımından, **modern düşünceler bakımından da gerileşme** oluyor. Çünkü kültürlerin çoğu körü körüne devam ediyor. Bir bilinçle devam etmiyor.

Böyle bir nüfusun bu alanda yaşaması mimariyi çöküntüye sokmakla beraber ben her zaman onu savunmuşumdur kenti de bu çöküntüye sokuyor şu anda. Biz şu anda gündüz Muğla'sını görüyoruz. Gece Muğla'sı için de herkes aynı şeyleri söylemiyor. Çünkü oralar o kadar labirent gibi, **kontrolden uzak, karanlık mekanlar, terk edilmiş** mekanlar var ki oralarda siz bu duvarların arkasında olduğunuz için bilemiyorsunuz. Ve hep dar gelimli insanlar var. Elbette cinsel özgürlük olsun, şu bu olsun. İnsanlar hakikaten bazı keyif maddeleri kullanabilirler. Ama bu toplumu çökertecek duruma geldiyse yani karşılıklı rızayla olan bir zevkler dışında gerçekleşirse sadece para yani çirkin olandan yana döndüyse, insanları kötülüğe götüren olaydan yana döndüyse bu iyi bir şey değil. Nitekim sit alanında şu anda bu çelişki yaşanmış olmasından dolayı yani bir taraftan dışarıdan gelenler aa korunmuş kent, şak şak fotoğraflar çekip, içeride hâlbuki öyle bir yaşantının olması. Yani aslında duvarların arkasındaki gerçek gece, **gecenin gerçeğinin yaşantısını gündüz mimari estetik olarak saklamış olması aslında bir dezavantaj**. Çünkü estetik olarak gündüz onu saklıyor. Ama gece veya bilmediğiniz o kontrolsüz mekânlarda ne olduğunu kimse bilmiyor. Yani iyi şeyler de duyulmuyor. Elbette yüzde yüz kötüdür demiyoruz. Ama iyi şeyler de duyulmuyor. Çünkü mekân terkedilmiş, kimse sahip çıkmamış, pisler, tahtakuruları tekrar başlamış orada üremeye. Fareler şunlar bunlar, çeşitli hastalıklar da olabilir yani.

*Terkedilmiş nemli, mantarlı, bakterili mekânlar. Ve sahipsizler. Pencereden girebiliyor, kapıdan girebiliyor. İçeride ne olup bittiğini kimse bilmiyor. Yani tecavüzler de olabilir, uyuşturucuyu orada yüksek dozda çekebilirsiniz. İnsana işkence de edebilirsiniz orada. Yani her şey yapabilirsiniz orada. Çünkü ses de çok iyi yayılmaz orada. Yani iyi düşünceleri olmayan insanlar pekâlâ bir orası **suç mekânı** haline gelebilir. Şeffaf olmayan yerler oralar. Çok, en kötü tarafları bunlar.*

Yerel Tarihçi, Gazeteci Ünal Türkeş;

*Avantajları, kent tarihinde kentsel sit alanına sahip kentlerin avantajları; kentlerin tarihinde çok canlı kalıpların, **eski kalıpların hala devam ediyor oluşu**. Bu kalıplara oturmasalar bile, bu kalıplara sahip olmasalar bile, oturdukları kent çok cazip alanlarını teşkil etmesi ve bu alanlara ilgi **duyan üniversitelerin, tez öğrencilerinin, yazarların, çizerlerin, romancıların, öykülerin sık sık bu alanlara gelmesi, o kentleri ziyaret etmesi, o kentlerin basın, yayın ve televizyon organlarına çıkmaları, görüşmeleri, konuşmaları, döndüklerinde tez kitaplarına konu etmeleri, bu sevindirici bir olay. Bunun devam etmesini istiyoruz ve ben bunu yaşıyorum, görüyorum. Çünkü ben 25 yıldan bu yana Devrim Gazetesi'nin sahibiyim. Muğla'ya çok çeşitli bölgelerden, üniversitelerden gelen tez öğrencilerinin, hocaların, ilgili hocaların mutlaka kent, eski sit kent bölgelerine gittiklerini görüyorum. Ve kent dönüşü, sit bölgelerini gezmelerinden sonra oturduğumuz, konuştuğumuz bu öğrencilerin, bu öğretmenlerin, hocaların çok iyi izlenimlerle kentimizden ayrılmaya başladığını görüyorum. Mutlaka çünkü bana uğruyorlar, bize geliyorlar, gazetemize geliyorlar ve arşivimden yararlanmak istiyorlar, sizin gibi. Bu kentsel dokunun kentlere sağladığı bir avantaj oluyor Bana göre **dezavantajı yok**. Bazı bu kültürün çok uzağında kalan bazı ailelerin, bazı kişilerin keşke bu sit olmasaydı gibi mırıldandıklarını duyar gibiyim ama bunlar çok azınlıktır, Muğla'da özellikle. Bu azınlığın da bu söylediklerini genele, geneli kapsamaması düşünülemez.***

Muğla Belediyesi İmar Müdürü, Şehir Plancısı Fehmi Türer;

*Avantajları, yani diğer şeylere göre mutlaka belli bir kültür değerine sahip olduğu için avantajı var. Ne bileyim turizmden faydalanabiliyorsunuz. Yani kentsel sitlerin en büyük şeyi **turizmin cazibe merkezleri** olması. Hedef o zaten. Yani turizmi geliştirmek bu bölgelerde, yoğun bir turist akınını sağlamak. Ama zamanla olacağına inanıyorum. Belediye olsun özel ve tüzel kişiler olsun o yönde girişimler var. Onun dışında **dezavantajı hizmeti yeterince götüremiyorsunuz**. Mutlaka zorluklar yaşanıyor.*

Yatırımcı İbrahim Uğurlu;

*Türkiye'nin gündemindeki kültür zenginliği o kadar yüksek ki, bugün Eskişehir'deki odun pazarını ele alabiliyorsunuz, Safranbolu'yu ele alabilir, gördüğüm kadarıyla, Mudurnu'yu görüyorsunuz. Kapadokya'yı, Mardin'i, Kars'ı, Artvin'i, Trabzon'u, Muğla'yı bunları gördüğünüz zaman ya elinizde çok enteresan yelpazede minyatür işleme gibi değişik kültür yelpazesi var. O kadar değişik ki bunlar, o kadar hoş ki. Görmemişiz, bilmiyoruz, bunun ne olduğunu bilmiyoruz. Hiç birimiz bilmiyoruz. Bu kentsel sit denilen olay, evet ya biz bunu kullanalım, bu bize dezavantaj gibi gözükene şeyi avantaja çıkartalım. Yani nedir? Yıkılan bir harabemiz var, yıkılan harabenizi toparlıyorsunuz, size **artı bir kazanç** olarak dönüşüyor. Doğru şey budur herhalde. Yani yok olmasını beklediğiniz, keşke bir yangın çıksa da hepsi yansa da çok katlı konutlar dikelim diye beş yıl öncesi baktığımız olaya şuanda diyoruz ki; ya ama buradan bir tane tahta bile düşmesin, burayı biran önce onaralım, kurtaralım ve biz burada yaşamaya başlayalım. Eski yerleşenler doğru yere yerleşmişler. Yeniler çukurda yanyor, eskiler yukarıda ferah ferah hayatlarını sürdürüyor.*

Dezavantajı vardır tabi. Yani nasıl vardır? Yani sitin demeyelim, sitteki bürokrasinin bir dezavantajı var.

cevapları verilmiştir.

Görüşmecilerden Mimar Meral Oğuz Bol, Yatırımcı İbrahim Uğurlu ve Belediye İmar Müdürü Şehir Plancısı Fehmi Türer bir kentin kentsel sit alanına sahip olmasının avantajını turizm potansiyeli yaratması ve bu yolla kazanç sağlanması olarak ele almaktadır. Restoratör Mimar Ertuğrul Aladağ ise bu avantajı; kendini konumlandırma ve tanımlama açısından değerlendirmekte, aitlik hissetme, saygı görme ve koruma sayesinde seçkin olduğundan bahsetmekte ve bu yolla kazanmış olduğu statünün kendisine daha çok çalışma ve üretme isteği verdiğini belirtmektedir. Yerel tarihçi, gazeteci Ünal Türkeş ise sit alanına sahip bir kentin avantajlarını; eski kalıpların sürdürülüyor olması ve yazarların, çizerlerin, romancıların, öykücülerin kısaca entelektüel kesimin bu alanlara gelmesi, o kentleri ziyaret etmesi ve düşünceleriyle kenti daha da geliştiriyor olması olarak tanımlamaktadır.

Dezavantaj olarak ise; Mimar Meral Oğuz Bol bu alanların varoşa dönüştüğünü ve kültür seviyesi düşük kişilerin bu alanda yaşadığını belirtmiş, Mimar Ertuğrul

Aladağ ise sit alanlarının kontrolden uzak, karanlık terk edilmiş mekânlar, güvenlik sorunu olan suç mekânları haline dönüştüğünü belirtmiştir. İmar Müdürü Fehmi Türer ise soruyu bağlı bulunduğu kurumunun, belediyenin bakış açısıyla değerlendirip bu alanlara yeterince hizmet götürülemediğini belirtmiştir.

Sit alanlarının neden tahrip olduğu sorusuna ise;

Mimar Meral Oğuz Bol;

Bence kaynak sıkıntısı ve ne yapacaklarını çok iyi bilememeleri. Yani insanların birinci olarak işte bu kültürü taşımayan kişilerin buralara gelmesi ve kendi kültürlerini buralarda yaşatmaya çalışmaları, burayı olduğu gibi kabullenmek istememeleri. Sokakları dar bulmaları, evleri küçük bulmaları ve kendi yaşam biçimlerine uydurmaya çalışmaları, yoksulluk.

Restoratör Mimar Ertuğrul Aladağ;

Korunamamasının en büyük sebebi şunu söyleyebilirim. Bu konudaki yeterli bilgiye sahip mimar ve usta yok. Bırakın kültürel olarak mal sahibinin durumu, bu konuda yeterli bilgili, teknik anlamda ve istekli mimar ve usta olsaydı koruma çok daha kolay olurdu. Özellikle mimar da yok usta da hiç yok. Bu evleri yapan insanlar gayrimüslimler dediğimiz Rum ustalardı. Rum ustaların buradan gitmesiyle beraber çok şiddetli bir ustasızlık yani sanatçısı yok bu evlerin. Ve bu ustasızlıkla beraber onlardan geri kalan yetişmiş insanların sayıları da çok az. Ve o çok az olan insanların da birçoğu dünyadan gitti.

Şimdi bakın yoksul bir kesimin orada olması elbette korumayı çok zorlaştırıyor. Çünkü yoksul kesimin her şeyden önce yoksul olduğu için bir mimariden, kültürden ona bir şeyler anlatmanız çok saçma ona göre. O bulabildiği bir malzemeyi, en ucuz olanı kullanıyor. Adam bir yerden bir ucuz bir sökülmüş demir çerçeve buluyor, onu monte ediyor oraya. Çöpe atmışlar onu. Onu sen kardeşim buraya ahşapla şöyle model yaptırırsana. O olmayacak şey o iş. Hele hele bunu bilen bir usta, bilen bir mimar, onun için olmayacak şeyler yani. Yani gerçek dışı şeyler. Çünkü ustaların çoğu artık günümüzde sanki hiç kafası çalışmayan insanlar gibiler maalesef. Çok iyi yönlendiremezseniz böyle hiç tekniğe uygun olmayan anlamsız duvarlar örüyorlar. Yani teknik olarak hakikaten çok yanlış duvarlar. Estetik kaygıları çok azalmış. Eski ustaların estetik kaygılarıyla günümüz ustalarının kaygıları arasında çok fark var. Belirli bir eğitim sürecinden geçirirseniz tekrar kazanmaya başlıyorlar aslında. Şu anda anladığım kadarıyla eski ustalarla yeni ustalar arasındaki aşırı farklılıktan dolayı da bir çirkinlik de var. Korumamızdaki sorun o.

Muğla Belediyesi İmar Müdürü, Şehir Plancısı Fehmi Türer;

*En büyük sıkıntı dediğim gibi **ekonomik**. Ekonominin düşük olması, orda yaşayanlar kentsel sitin gerektiği gibi yapılanmasına engel oluyor. Dediğim gibi yani duvarların seçiminden tutun da yapılanma yoğunluklarına kadar her türlü şeyi beraberinde getiriyor; sıkıntıyı. Ruhsat almadan işlem yapıyorlar. Burada da aynı sıkıntılar yaşanıyor. Avlulu olması. Yani yüksek avlu duvarlarının olması bizim parsellerin içini bire bir kontrol etmemizi engelliyor.*

Erman Şahin;

***İlgi, yeterli ilgi yok, kamusal.** İlgili olması lazım gelen kurumların ilgisi en büyük eksik: belediye, vilayet, üniversite.. Biraz önce bahsettiğimiz gibi yoksul Muğlalı orda oturmaya devam etme ısrarında olmasına rağmen yavaş yavaş eski Muğla'yı yaşatma sürecinde yeterli ekonomik gücü olmadığı için restore edilmiyor. Yani destek yok ya da bir öneri yok ya da diğer kuruluşlar tarafından oluşturulan bir proje yok.*

Yatırımcı İbrahim Uğurlu;

***Zaman.** Sadece zaman. Yani her şey çok geç. Zaman, zaman. Sit kurulu ayda bir toplanıyor bildiğim kadarıyla. Muğla'da her ayın yirmisinde toplanıyor. Bu kurula bu proje giremediği zaman bir sonraki aya veya bir sonraki aya giriyor. Üç ay sonra kuruldan olumsuz cevap çıktığında diyor ki; projenin şurasını yeniden tadil ettireceksiniz. Siz onu yeniden tadil ettiriyorsunuz, tekrar götürüyorsunuz, tekrar üç aylık bir döneme giriyorsunuz. Oradan olumlu veya olumsuz çıktı, ne yapacağınızı bilmiyorsunuz. Altı aylık, bir yıllık bir bekleyiş. Altı ay-bir yıllık bir bekleyişle insanlar böyle bir şeye gelmiyor. Diyor ki; altı ay yani hem o kadar masraf edeceğim hem de altı ay-bir yıl bekleyeceğim. Bıktırıyor tabi yani en önemli olay zaman.*

cevapları verilmiştir. Buna göre kaynak sıkıntısı alanın korunamamasının en önemli sebebidir. Bu durumu Mimar Meral Oğuz Bol; Muğla kültürüne yabancı ve yoksul kimselerin bu alanda yaşıyor olmasının tarihsel kentsel dokunun tahribatına yol açması olarak ifade etmiştir. Erman Şahin ise bu kaynak sıkıntısını özel sektörün değil de kurumların yaratması gereken bir kaynak olarak ele almış, kaynak yaratılması için ilgili kurumların konuyla ilgilenmesinin, bölgede yaşayan yoksullara destek olunmasının ve proje üretilmesinin gerekliliğini vurgulamıştır. Restoratör Mimar Ertuğrul Aladağ bu konuda alanda yaşayan yoksul nüfusa, mimari ya da kültürle ilgili hiçbir şey anlatılamayacağını, bu kişilerin hayatını en ekonomik yoldan

idame ettirmek zorunda olduklarını söylerken, yeterli bilgiye sahip mimar ve usta bulunamamasının sit alanlarının yok olmasının en önemli sebebi olduğunu vurgulamaktadır.

Son dönemde kentsel sit alanının değerinde herhangi bir değişim olup olmadığı sorusuna;

Mimar Meral Oğuz Bol;

*Son yıllarda artık yavaş yavaş **Muğla evi sahibi olmak bir rant kaynağı** haline dönüşmeye başladı. Yani gerek satın alıp, restore edip yaşamak gerekse alıp, onarıp başka bir fonksiyonla kiraya vermek ya da satmak anlamında.*

Kiralarda bir artış yok. Genellikle satın alma değerleri artıyor. Yani kirada artış olabilmesi için evin kalitesinin artırılmış olması gerekiyor. Bunlar ancak satın alıp el değiştirdince yapının kalitesinin artma ihtimali var. O da restore edilmek amacıyla satın alındıysa eğer. Kiracılar da pek bir etkilenme yok fiyat olarak.

Toplumsal dokuda şu anda bir değişim yok. Yani değişimler tek yapı ölçeğinde. Daha henüz dokuya ulaşmış bir değişim yok.

Restoratör, Mimar Ertuğrul Aladağ;

*Son yıllarda bir **değer artışı vardı**. Özellikle bu yabancıların bir kaç ev almasından sonra ve valiliğin, belediyenin restore etmesinden sonra bir fiyatlarda artış olmuştu.*

Evet, hatta şişirilmişti bu artışlar. Fakat şimdi yine bir durgunluk dönemine girdi. Bunun sebebi de şu: diyelim sizin çok güzel bir eviniz var. Fakat artık harap ve sit alanı içinde. Bu evi siz 20 milyara bile satamazsınız. Çünkü kişi bildiği için bu evin hangi kurallara göre restore edilmesi gerektiğini, bunu biliyor ki maliyeti bu bana 100-200 milyara mal olur ve diyor ben burada değişik bir şey yapamam ve bu çok zor bir iş. Bunun ustası da ayrı bir derttir, mimarı da ayrı bir derttir, ahşabı da ayrı bir derttir diyor. Dolayısıyla bu evler seçkin yani mimar olarak seçkin, tescilli, harap olmuş evler şu anda satılmıyor. Ve çoğu zengin. O yüzden evlerini 10'ar 20'şer liraya satmaktansa belediyeye, valiliğe çok uyanık bir şekilde diyor ki ben evimi size hibe edeceğim ama diyelim ki bunun rayiç bedeli neyse fiyatı en düşük diyelim ki 50 milyar verelim ama siz bana restore edeceksiniz ve dedemin ismini kullanacaksınız diyor. Kimi zenginler, varlıklılar böyle bir uyanık yol seçtiler. Çünkü normalde zaten satamayacaklar o evi. Ama gidiyorlar vilayete veya belediyeye rica ediyorlar. Yani hiç bir zaman tamamen bedava şey ben pek duymadım, küçük bir bedel alıyorlar. Yani kimisi bir apartman karşılığı verdi. Apartman karşılığı, zengin de olsa. Kimisi elli bin YTL'ye verdi. Böyle yani tamamen bedava vereni ben görmedim, daha duymadım. Bu evler

gündeme gelir gibi olmuştu. Fakat yabancılar ellerini çekmeye başladılar ve yabancılar da şöyle yüksek fiyata ev almayan insanlardı.

Yerel Tarihçi, Gazeteci Ünal Türkeş;

*Yani Muğla'da edindikleri evlerin, tarlaların, bahçelerin bir **değer kazandığının farkındalar**. Hiçbir şey kaybetmediklerinin sevinçle farkındalar.*

Muğla Belediyesi İmar Müdürü, Şehir Plancısı Fehmi Türer;

*Var tabi. Yani özellikle merkezi ticari bölgeler **taşıt trafiğinin rahat girebildiği yerlerde mülkler değerli, ne kadar yıkık virane olsa da**. Yani bu da bilincin yavaş yavaş gelişmesiyle alakalıdır.*

Yatırımcı İbrahim Uğurlu;

***Değer artışı var tabi ama mantıksız, balon bir artış**. Buralar elbette ki değerlendirilecektir ama birisinin kalkıp da geçen yıl 50 milyar istediği eve bu yıl 250 milyar istemesi, bu 250 milyarlık evin de restorasyon maliyetinin 300 milyar olduğunu hesaplarsak 550 milyar. 600 milyardan 6 odalı bir yer çıkartırsanız bu iş ticari olmaz. Ne yatırımcı gelir ne satacak olan satabilir. Genç İşadamları Derneğinin bizim otelimizde bir kokteyli olmuştu. Orada **Osman Gürün Belediye Başkanımızın talihsiz bir açıklaması oldu bana göre, borsaya yatırım yapacağına insanlar Muğla evlerine yatırım yapmalılar dedi**. Ertesi gün o bölgedeki ev fiyatları yukarı tırmandı. Bu talihsiz açıklama basında yer aldı, televizyonda yer aldı, yani o sokakta yaşayan Cahit Bey amcam 'haa gördün mü endeğ bizim evler değerlenipduru sen bilipdurumun ...'*

cevapları alınmış, genel olarak kentsel sit alanının değerinin artmış olduğu yapılan mülakatlarda da ortaya konmuştur. Değer artışını kimi görüşmeci koruma bilincinin gelişmesine, kimisi yabancıların taleplerine kimisi de belediye başkanının yapmış olduğu açıklamalara bağlamaktadır. Mimar Meral Oğuz Bol bir Muğla evi sahibi olmanın rant kaynağı olduğunu belirtirken, yatırımcı İbrahim Uğurlu bu değer artışının çok şişirilmiş olduğunu ve bu fiyatlarla piyasada herhangi bir yatırım yapılamayacağını ve kendisinin de yapacağı yatırımları bu dönemde ticari olmayacağı için vazgeçtiğini belirtmiştir. Yatırımcı İbrahim Uğurlu ile yapılan görüşmede yer alan, belediye başkanının yapmış olduğu açıklama da Muğla Belediyesinin koruma konusundaki tavrının çarpıcı bir ifadesidir.

Korumanın kent ölçeğinde başladığı dönemin Belediye Başkanı Erman Şahin; kamu tarafından sit alanın korunması gerektiğini, korumanın sağlanabilmesi için yeterli ekonomik gücü olmayan sit alanında yaşayan kesime kamu kuruluşlarının destek olması gerektiğini belirtirken, Belediye Başkanı Osman Gürün insanların borsaya yatırım yapmaları yerine Muğla evleri'ne yatırım yapmalarını önermektedir. Kentsel koruma konusundaki iki farklı dönemin belediye başkanlarınca ortaya konan bu iki yaklaşım, tüm dünyada etkisini gördüğümüz neoliberal bakış açısının Muğla kentini ve kent yönetimini de etkilediğini ortaya çıkarmaktadır.

Mahallede yaşayan kesimle yapılan görüşmede içinde yaşadıkları alanın son dönemde değerinin artıp artmadığı sorulmuş, herhangi bir değer artışı olmadığı cevabı alınmıştır. Ayrıca görüşme yapılan kişiler son dönemde yapılmış olan restorasyon uygulamalarından da haberdar değillerdir.

Son dönemde yaşanan bu değişimde etkili olan, söz sahibi olan aktörlerin kimler olduğu sorusuna;

Mimar Meral Oğuz Bol.;

Belediye kaynaklı diyebiliriz. ***Valiliğin*** birkaç dönemdir işte Muğla'da üç dönemdir, Lütfi Yeğenoğlu'ndan beri ya aslında her dönem için söyleyebiliriz hep duyarlı valiler oldu. Ama benim buraya gelmemden sonra işte Lütfi Bey'le başladığımız Hüseyin Aksoy'la devam ettiğimiz ve en son Temel Koçaklar'la devam ettiğimiz bir duyarlılık süreci var. İşte valiliğin bu tür yapıları satın alma veya sponsor bulup restore ettirme yoluyla birçok yapı ortaya çıkarıldı. Ve bunun yani somut olarak insanlar bu yapıları gördükleri zaman, işte restore edildiğinde nasıl olabiliyor, nasıl değer kazanabiliyor, örneğin bizim yaptığımız bir bina bir banka şubesi olarak fonksiyonlandırıldı ve bunu gören benzer yapı sahipleri bizi aramaya başladılar işte bizim yapımızı da bir şeyler yapabilir miyiz şeklinde. ***Yani meslek insanı olarak bizlerin bu konuda katkısı var.*** Belediyenin, valiliğin. Yetmişli yıllardan bu yana süren çabanın popüler sonucu olabilir bence.

Yerel halktan varsa bile bunlar çok küçük ölçekte olabilir. Yani işte dediğim gibi bir çift arkadaşım böyle bir yapıyı satın aldılar. Yaklaşık beş yıldır yaşıyorlar içinde. Onların yakın çevresinde onlara özenip yapı alan kişiler oldu ama hala işte hayata geçmiş, yaygınlaşmış değil bu.

Muğla Belediyesi İmar Müdürü, Şehir Plancısı Fehmi Türer;

Belediyemiz, valilik.

Restoratör Mimar Ertuğrul Aladağ;

***Belediye ve Valilik.** .Piyasanın canlanmasını, evlerin değerlendirmesini **yabancıların** alım satımları yani satın almaya başlayınca biraz fiyatlar şişmişti. Bu evler gündeme gelir gibi olmuştu. Fakat yabancılar ellerini çekmeye başladılar ve yabancılar da şöyle yüksek fiyata ev almayan insanlardı. Bunu gördü gelenler yani müşteriler, normal halk*

*Muğla'da **sermayenin bir aktörü yoktu.***

*Anladım senin söylediğini ama ben öyle bir şey henüz görmedim. Yani ben onu, net öyle bir şey görmedim, öyle bir. Böyle söylemler oldu. Butik oteller zinciri olsun yok işte şu bu falan olsun. Bir takım firmalar girelim falan dedi. Fakat Muğla onlar için uygun olmadı bir türlü, biz bunu fark ettik. Pek öyle yaklaşmadılar, yani **rant görmediler burada** hani. Bir de burada bir şey yapamayacaklarını anladılar pek fazla. Çünkü çok fazla denetim var burada. Yani otokontrol çok fazla var burada. Basın var, buranın basını var işte medyanın gözleri sürekli burayı izliyor. Bir de tahmin ediyorum yani bu yine de aşılabilirdi şimdi birçok turizmci şöyle baktı olaya. Ben burada dedi butik otel yapsam veya bir turizm işini ranta dönüştürsem neler yapabilirim. Ya bir baktım manzarası çok kötü, kentin içinde dedi. Orijinal bir dokusu yok dedi. Yani şey doku derken bir bütünlüğü yok. Ulaşım problem dedi yani. Ondan pek fazla girmediler işin doğrusunu söylemek gerekirse. Çok kazançlı görmediler.*

Yatırımcı İbrahim Uğurlu;

*Bu konudaki aktörleri şöyle söyleyeyim birincisi **Muğla Belediyesi Belediye Başkanı**, ikincisi **Muğla Valiliği** ve **Vali Yrd. Faruk Bekârlar**, bu konuyla ilgili çok. **Melih Bey'le Meral Hanım** onlar özellikle bu işte Hacı Kadı Evini Valiliğin adına restore etmeleri ve bu sonradan HSBC bankın olduğu yerde projelerini yapmaları ve tadilat, inşaat işlerini de yapmaları.. Onlar aktör müdür onu bilmiyorum ama isimlerinin gündeme geldiğini biliyorum. Yine bizim kültür turizmine başlangıç olarak onlar belki mimarinin içinde ama biz kültür turizmi tarafında durduğumuz için **bizim durduğumuz tarafı da çok yazıldı, çok basına çıktı.***

Toplam Muğla büyüklüğüne baktığımız zaman da bunların bir hiç olduğunu söyleyebilirim. Bir hiçtir yani.

cevapları alınmış, tüm görüşmeciler son dönemde yaşanan bu değişimin aktörlerini öncelikle belediye ve valilik olarak ifade etmişlerdir. Bunun dışında Mimar Meral Oğuz Bol meslek insanı olarak kendisini de bu sürecin içinde bir aktör olarak konumlandırmış ve bu yaşanan süreci yetmişli yıllardan bu yana süren çabanın popüler sonucu olarak tanımlamıştır. Restoratör Mimar Ertuğrul Aladağ ise

dönüşümün aktörlerine kentsel sit alanında mülk talebi olan yabancıları dâhil etmiş, Muğla'da sermayenin temsilcisi olarak gördüğü herhangi bir aktör olmadığını çünkü Muğla'nın sermayenin isteklerine cevap veren bir kent olmadığını, çok fazla kontrol mekanizması olduğunu, çok özgün bir doku olmadığını, trafiğin problem olduğunu ve en önemlisi buraya yapılan yatırımın kazançlı olmayacağını düşünülüğünü ifade etmiştir. Yatırımcı İbrahim Uğurlu ise Vali Yrd. Faruk Bekarlar'ın koruma konusuyla çok ilgili olduğunu ve önemli bir aktör olduğunu vurgulamış, Mimar Meral Oğuz'la Melih Özdemir'i bu konunun teknik aktörleri olarak tanımlamıştır. Bunun dışında kendisinin de Muğla'daki son dönemde yaşanan dönüşüm sürecinin bir aktörü olduğunu belirtmiştir.

Muğla kentsel sit alanında önümüzdeki yıllarda ne gibi değişiklikler olabileceği sorusuna;

Mimar Meral Oğuz Bol;

Doğrusu bunu kestirmek çok zor. Özellikle Muğla'da bunu kestirmek çok zor. Çünkü enteresan bir yapısı var. Dediğim gibi Muğla'nın yerel halkının çok yoğun bir Muğla sevgisi var. Bu Muğla sevgisi hem avantaj hem bazı noktalarda dezavantaj olarak görülebilir. Yani ne kendisi değerlendiriyor ne de elinden çıksın istiyor, kıyamıyor. Böyle yapılar var Muğlalılara ait. Ama kısa vadede çok büyük bir şeyden söz edemeyiz, ama gelecekte umuyorumki ... Yani bu birazcıkta bizlerin elinde yani bizlerin bu Yolkapı Derneğimizden söz etmiştik. Bu oluşum içindeki kişilerin yönlendirmesiyle de olabilecek bir şey. Yani umuyorum ki bir Şirince örneği. Yani oralar gibi olmasın, yani içinde yaşayan halkın da içinde olduğu, kültür yönü kuvvetli ama işte bir miktar nitelikli turizmin de içinde olduğu işte evlerin ev fonksiyonunu çok fazla yitirmediği yani işte ticaretin de yine ayakta bölgesinde olduğu bir dönüşüm umuyorum ki gerçekleşir. Ama ben çok kısa vadede popüler anlamda işte butik falan oteller açılıyor işte şu aralar birkaç tane örneği var. Hiç gidip görmedim ama. İşte bütün evlerin butik otele dönüştüğü bir şey düşünemiyorum, düşünmek istemiyorum. Yani ancak büyük sermaye sahiplerinin, yatırımcıların burayı gelecek vaat eden bir yer olarak görüp, gelip buraya yatırım yapmalarıyla bu gerçekleşebilir. Ama çok da yatırım yapacak kişileri cezbedecek kadar bir ürün, somut ürün, olmadığı ortada. Yani uzun bir süre de bu şekilde yaşamaya devam eder diye düşünüyorum. Yani işte göç artarsa olumsuz etkilenir. Göç almayıp işte bizim çabalarımız sonucu nitelikli dönüşümler olursa da belki daha olumlu anlamda bir şeyler gerçekleşir.

Restoratör Mimar Ertuğrul Aladağ;

*Bu soruyu Doğu Akdeniz Üniversitesi'nden gelen master öğrencileri, bir zenci kız vardı. O soruyu aynı soruyu o sordu. Ben onlara aynen şunu söyledim. Ben Muğla'nın bırakın 50 yıl sonrasını 10 yıl sonrasını bile **hayal etmek istemiyorum**. Çünkü her ne kadar belediyenin, vilayetin bir kaç olumlu girişimi olsa da ben onların restore edildikten sonraki durumlarını gördüm. Hiç iç açıcı değil. Çünkü restore ediliyor, kafeterya falan gibi bir şeyler yapıyorlar. Bir bakıyorsunuz bir zaman sonra oralara giren çıkanın şeyi yok. Yani bir işta hı yok, bir pasif. İlk açıldığı zamanki gibi olmuyor. Bunun nedenlerini falan sorgulamam bilmiyorum. Psikolojik olarak nasıl bir şey ama ben şunu görüyorum; genç, şehrin bu ana caddesinde dolaşmayı seviyor da buradaki kafeteryalarda, pek sit alanındaki yere girmek istemiyor. Ben bunun niçin olduğunu bilmiyorum. Ya yokuş çıkmayı sevmiyor veya o kapalı mekânlar onlara çok kasvetli geliyor. Bu mimarilerde kasvet var. Yani bir kasvet var burada. Bir kural, bir geçmiş var orada yani bir boşlukluk var, avlular, dar sokaklar yani bir boşlukluk var. Genç oraya gitmedi. Arabayla gidemiyor, bu çok kötü bir şey onun için. Çünkü artık genç insan arabasıyla yanaşmak istiyor. Yani kendisi ve arabası artık beraber görünen bir olay. Veya ne bileyim ben. Oradan yürümeye kalktığı zaman bir yığın esnafın gözetimi altında dar sokaklarda. Yani bu kadar da gözün içinde olmak istemiyor belki de. Ama ana caddede o sağlı sollu büyük şeylerde rahatlıkla dolaşıyor, oralarda rahatlıkla oturabiliyor. Kendisine ters gelmiyor. Fakat öbür taraf kendisine biraz ters geliyor. Ne bileyim kendisine dikkatle bakan gözler üzerinde olduğunu düşünebilir. Haklı da olabilir. Bu küçük mekânlarda, bu küçük avlularda niçin oturduğunu sorgulayabilir. Yani sırf koruma ve tarih olsun diye oturacak hali yok ya. Sonra bu mekânlarda hizmet kalitesi giderek düştü. İlk açıldıkları gibi olmadı. Hizmet kalitesi giderek düştü. Bir köşeye çekilmiş fis fis konuşan insanlar haline geldi orası. Yani çünkü biraz sakin hale geldi. Ve insanlar bizim buraya geliyor da niçin çay içiyor diye sorgulamaya başladılar bir yandan da kendilerini. Ama hiç bir zaman ana caddede öyle bir şey yok. Çünkü ana caddede bir meydana gidiyor. İnsan kendi agora, orada dolaşıyor. İnsanlar oradan gelip geçiyor. Hareket orada ama öbür tarafa harekete zorla götürülmesi için mekâna hayır. İnsan illa hareketin kolay ve çok olduğu yerde oylanmak istiyor. Oralarda hareket yok, zaten oralar normalde de sizin sosyolog hocalarınız da bunu çok iyi söyler. Konuttu, fonksiyon değiştiremiyorsunuz. **Orası konuttu, sakin yerdı zaten. Siz orada bir agoradaki, bir handaki hareketliliği oraya taşıyamazsınız zaten. Mekân olarak da uygun değil.** Yani geçmişte de insanlar gidip de küçük küçük avlu mekânlarında kahve olarak oturmamışlar.*

Yerel tarihçi, Gazeteci Ünal Türkeş;

*Tabi bu yani olaylar olmadan yorum yapmak mümkün değil de, tabi tahminen, şöyle tahmin edebiliriz. Muğla okumaya çok yönelimli bir kent. Saniyorum bu kentin eski mahallelerinin yeni ailelerinden de çok okuyan insanlar çıkacak, bu eğilim içinde. Çocuklar, evlatlar gelişim itibariyle şimdiki durumları itibariyle bunu gösteriyorlar, görüyoruz bunları. Bu tür okumuş insanların yaşamlarını Muğla dışında devam ettirmeleri hep akla geliyor. Ki öyle, aynen gördüğümüzde odur. Muğla her ne kadar 60000 nüfusa ulaşmışsa da Muğla'da büyük sanayi kuruluşları olmadığından, şirketleşme olayları olmadığından Muğla'nın okuyan çocukları genelde hep Muğla dışındaki büyük şirketlerin, büyük büroların, büyük fabrikaların ve devlet kuruluşlarının içinde görev alıyorlar. Bu tür gelişmeler sonunda eski mahallelerimiz ne olur, eski mahallelerimizin evleri ne olur? Saniyorum yeni varıl köylüler, geride kalan, **Göktepe'de kalan veya Irmak bölgesinde kalan yeni varıl aileler Muğla'nın bu yeni demokrat, aydın yapısına yönelmesini sürdürecekler, yeni kuşaklarıyla. Yani özellikle o mahalle hiçbir zaman dejenere olmayacak.** O mahalle artık korumanın bilinci altında, Muğla Belediyesi'nin koruma planlarının projektörü altında. Dediğim gibi bu mahallenin korunmaya aykırı düşen yapıları tasfiye edilir ama o mahallenin evleri hiçbir zaman tasfiye edilemez.*

Muğla Belediyesi İmar Müdürü, Şehir Plancısı Fehmi Türer;

*Yine şeyler yaşanmaya başlar da **işletmeler** olur. Yani insanlar ailesiyle falan **konaklamayı** mutlaka isteyecektir. Yani hızlı bir bu süreç başladı da bundan sonra artık geri dönüş olacak. Muğla'nın yerlisi oraya geri dönecek gibi değil de. Ne olur, bir butik otel olur. Bir işletmedir o. Orada aileye yönelik barınma değil de bir **ticari işletme olarak restoranlar** olabilir. Öyle bir canlılık getirilebilir.*

cevapları verilmiştir. İmar Müdürü Fehmi Türer önümüzdeki yıllarda sit alanının kenti ziyaret edecek turistlere yönelik fonksiyonlarla donatılacağını, konaklama ve yeme-içme fonksiyonlarının sit alanında yer alacağını düşünmektedir. Restoratör Mimar Ertuğrul Aladağ ve Yerel tarihçi, Gazeteci Ünal Türkeş sit alanının bugünkünden çok farklı olmayacağını, şu an alanda yaşamakta olan mevcut nüfus yapısına benzer bir nüfusun burada yaşayacağını belirtmektedir. Mimar Meral Oğuz Bol ise yapıların fonksiyonlarını yitirmeden bölgenin nitelikli bir turizm alanına dönüşebileceğini belirtmiştir.

Yaşanmaya başlanan dönüşüm sürecinden bu alanlarda yaşayan nüfusun

şekilde etkileneceği, buradan ayrılmak durumunda kalırsa kentin hangi bölgesinde kendine bir yer bulacağı sorusuna

Mimar Meral Oğuz Bol;

Yani bunu hep ben düşünmüşümdür. Bu ancak nasıl gerçekleşir diye ancak ucuz ve kolay edinilebilir konutlar yapılabilir orada yaşayan yoksul kesim için. Kentin uzak bir bölgesi, eski apartman bölgeleri olabilir. Etraf köyler olabilir.

Temel sorunlar mülkiyet sorunları örneğin metruk durumda olan boşaltılmış yapılar var. Bir ikinci sorun evlerin el değiştirmesi ve kültür düzeyi ve ekonomik düzeyi düşük bir grubun eline geçmesi. Bu sorunların giderilmesi için ancak kentsel sit alanının cazibesinin artırılması, özellikle de evlerin gerçek sahiplerinin yani metruk durumda olup da çok varisli olan yapıların en azından aileden birilerinin sahip çıkıp evlerin yaşam kalitesinin artırılarak işte orada yaşama uyum sağlayacak ailelerin yavaş yavaş geri dönmesi sağlanabilir. O da o bölgeye eğitim düzeyi yüksek işte komşuluk ilişkileri kurabilecek kişilerin yavaş yavaş gelmesiyle sağlanabilir. İşte bu amaçla bir dernek kuruldu biliyorsun, Yolkapı Derneği. Yaşayan kişileri de yerinden etmeyerek bir düzenleme olabilir.

Restoratör Mimar Ertuğrul Aladağ;

Şimdi orada yaşayan nüfus, siz öyle bir soru sordunuz ki. Sanki şimdi orada yaşayan bir nüfus var. Bir şeyler yapılırsa o nüfus oradan çıkmak zorunda kalacak gibisinden demi?

Buralardan gitmezler. *Eğer oralarda canlılık başlarsa buralardan gitmezler. Ha ne yaparlar? Buralara yakın yerlere yerleşmeye çalışırlar veya oralara göç etmeye çalışırlar. Yakın yer dediğimiz neresi? Yani kendi yaşadığı sit alanı içinde bir hareket başladıysa burada yeni iş var demektir, hayat var demektir. Bu aslında buradan gitmez artık. Ha ne yapar? Çok gitmek zorunda kaldıysa ve iyi bir paraya satacaksa buraya yakın bir yerden, daha ucuz bir ev alır. Buraya daha yakın yerdeki boş kooperatifler var şu anda. Çok olacak gelecekte bak göreceksin ve bir yığın boş ev var şu anda. Çevrede, dağlarda, orda, burada kooperatifler yapılmış ve yapılmakta ve bir yığın apartman dairesi boş. Oraların fiyatları düşecektir eğer sit alanında rant yükselirse fiyatlar çok düşecektir. Oradaki insanlar bu evi yüksek fiyata satıp, eskiden yapılmış olan bir kaç on yıl önce yapılmış olan boş kooperatif dairelerine, apartmanlara falan yerleşeceklerdir. Çünkü gitmezler. Orada para var çünkü. Yani dönüşüm şey olacak. Ne, hangisi ucuzladıysa oraya gidecektir. Eğer sit alanında rant yükselirse bir gün yine oraya yakın olan boşalmış apartman dairelerine, kooperatiflere talep olacaktır ve şu an öyle bir durum da var zaten çünkü artık sit alanında bir eviniz olması bir seçkinlik olayı. Farklısınız, elitsiniz.*

*Ama bir apartman, hele hele bir o dağların diplerinde bir yığın kooperatifler var. Onlardan birinde daire sahibi olmanın hiçbir önemi yok. Nitekim gece sizi orada kesseler, boğsalar kimsenin haberi olmayacak kooperatifler var. Suyu zamanında akmayan, çöpü zamanında alınmayan, gelecekte çok daha vahim halde olacak onlar. Boş bir yığın kuru mekânlar olacak oralar sit alandan daha tehlikeli hal alacaklar, daha kontrol edilemez hal alacaklar. Çünkü boş apartman dairelerindeki suç olayı çok daha fazladır. Mesela tecavüz olayları, uyuşturucu çekme olayları. Dolayısıyla gelecekte senin söylediğin gibi bir şey olursa buradan bir yere gitmezler, merak etme. **Birisi ucuzlayacaktır oraya giderler.***

Sit alanına bakan insanlar sabit olmalı. Yani deneyimli insanlar buraya bakabilmeli. Belediyemiz gibi burada yaşayan insanlar da sabit olmalı. Mesela hep üniversite öğrencileri için söylenir. Üniversite öğrencileri çok gelip geçici. Pek bu işe uygun değildir. Orada yaşayacak olan nüfus bir kere yani çok gariptir ama gelip geçici nüfusa orada izin vermemek gerekiyor. Orada ben şu kadar yıl kalabilirim, burada şöyle işim var gibisinden bir takım garanti veren insanlar orada barınırsa şayet bu iş söz konusu. Şimdi gelip geçici insanlara hiçbir şey anlatamıyorsunuz. Onlar her gelen kendi kafasına göre bir şey yapmak istiyor. Yani geçmişte şurada şöyle bir ceza yedi falan, o başına gelmediği için hiç bir zaman bilemiyor onu. Ve her zaman o koruma alanındaki çalışmalarını küçümseyerek veya anlamsız gözle bakıyor yeni gelen. Ama daha önce yılları geçirmiş olan hem o kuralları biliyor hem de yavaş yavaş kültürü benimsemeye başlıyor. Mimariyi benimsemiş oluyor ve sahip çıkmaya başlıyor. Onun nimetlerini görüyor. Anıları unutmuş oluyor.

Yerel Tarihçi, Gazeteci Ünal Türkeş;

***Oradaki nüfus bir yere gitmez.** Oradaki nüfus nasıl Muğla'ya geldiğinde Muğla'nın bu aydın havasına uyum halinde bir kolay geçişin içinde olduysa, bu nüfus yarınlarda kendi mahallelerine gelecek kültürel yapılaşmaya ve aydınlığa karşı da aynı uygun yapının içinde olur. Çünkü biz bunu birebir görüşmelerimizde duyuyoruz. Birebir sohbetlerimizde, arkadaşlıklarımızda duyuyoruz, izliyoruz. Mahallelerin yerel veya genel seçimlerde gösterdikleri, bu mahallede de gösterdikleri oy dağılımlarından izliyoruz. Yani tüm bunlar bir araya geldiğinde, toplandığında bu mahallelerde oturan hemşerilerimizin ileride çoğalacak kültürel farklılıklardan, mahallelerine ulaşacak kültürel yapılaşmalardan rahatsız olmayacakları, aksine memnun olacakları, hatta bu yapılaşmaya karşı paralel bazı girişimlerin içinde de bulunabilecekleri kanısı da oldukça kuvvetli.*

Muğla Belediyesi İmar Müdürü, Şehir Plancısı Fehmi Türer;

Yani mecburiyetten değil de iyi para ettiği için satışa çıkarılır. Civar köylerde şey bulurlar, yerleşirler.

Yatırımcı İbrahim Uğurlu;

Hiçbir zaman oradaki, mahalledeki yaşamdaki insanlar oradan çıksın gitsin, buradaki evler, otel sahiplerinin olsun ve kültür turizmiyle çayır çayır çalışan bir mekanizma olsun gibi düşüncem yok. Böyle bir düşünce olsa bu hatadır. Veya düşünmek de yine hatadır. Çünkü yaşayan yerler, içindeki yaşayan insanlarla vardır.

cevapları alınmıştır. Mimar Meral Oğuz Bol ve Muğla Belediyesi İmar Müdürü, Şehir Plancısı Fehmi Türer sit alanında yaşanacak olan dönüşümle birlikte buradaki nüfusun civar köylerde, kentin uzak bir bölgesinde yaşayabileceklerini belirtmiştir. Restoratör Mimar Ertuğrul Aladağ alanda yaşayan nüfusun bir yere gitmeyeceğini ancak yakın bir yerden (kentin herhangi bir bölgesinde) ucuza alınacak olan konutlara geçilebileceğini ifade etmiştir. Yerel Tarihçi, Gazeteci Ünal Türkeş burada yaşamakta olan nüfusun hiçbir yere gitmeyeceğini, yaşanacak olan dönüşüme ayak uyduracaklarını belirtirken Yatırımcı İbrahim Uğurlu ise burada yaşayan nüfusun hiçbir yere gitmemesi gerektiğini, başarılı bir korumanın ve dönüşümün ancak içinde yaşayanıyla gerçekleşeceğini belirtmiştir.

Mahallede yaşayan kesimle yapılan görüşmede eski evler değerlendirilip kiralar artarsa burada yaşamaya devam edip etmeyecekleri sorusuna *daha yukarılara, uzağa taşınırız, başka yere gideriz* cevapları alınmıştır.

Tüm dünyada karın maksimizasyonunu hedefleyen kapitalist sistem, mekânsal rantlardan birikim sağlamayı amaçlayan gayrimenkul piyasası, bu yolla ekonomik gelişmeyi hedefleyen yerel yöneticiler ve tüm bunları destekleyen hükümetin istekleri doğrultusunda çöküntü alanlarına dönüşen eski kent merkezleri her ne kadar tarihi kentin kentsel yaşama dâhil edilmesi ve çürümeye terk edilmiş alanların yeniden kazanılması türü söylemler çerçevesinde gündeme gelse de bu alanlar kentin zenginlerine farklı politikalarla pazarlanmaktadır. Muğla ölçeğinde de sit alanında yaşayan grubun daha yüksek bir toplumsal statüdeki başka grup tarafından yerinden edilebileceği konusu görüşmelerde ortaya konmaktadır.

Tarihi kentte yaşayan grubu kentsel yaşama sosyal ve ekonomik olarak dâhil

etmek ve farklılıkları yan yana barındırmak gibi bir görevi üstlenmiş olduklarını belirten yöneticiler ve kentsel aktörler, özellikle güç dengelerinin son derece eşitsiz olduğu durumlarda bu eşitsizliği daha da arttırmakta ve ortaya çıkan sonuç farklı tarafların ortak kararına ve uzlaşmasına dayanmadığı için de yalnızca belirli grupların kısa vadeli çıkarlarının bir yansıması olarak ortaya çıkmakta ve kentin bütünlüğünden koparak bazı bölgelerin adalaşmasına ya da yoksul kesimleri dışlayıcı unsurlar olarak işlev görmesine neden olmaktadır.

Harvey'e göre de gelirin yeniden dağıtılmasını yönlendiren bazı özellikler vardır, bir kentsel sistemde değişme hızı ve uyum oranı bunlardan biridir. Buna göre daha varlıklı ve daha yüksek eğitim seviyesindekiler kentsel sistemdeki değişikliklere daha hızlı uyum sağlamaya yatkındırlar, bu grup zaman farkından yararlanarak çıkarlarını arttırır ve böylece gelir eşitsizliği giderek artar (Harvey, 2003; 56–57).

Muğla örneğinde de kentsel sit alanında son yıllarda bir dönüşüm başlamıştır, yapılan mülakatlarda da bu alanın değişim değerinde bir artış olduğu belirtilmiş ancak bu değer artışının henüz alanda yaşayan sosyal dokuyu etkilemediği belirtilmiştir. Muğla'da genellikle tek yapı ölçeğinde restorasyon projeleri hazırlanmakta, öğretim görevlileri, yerel zenginler, yabancılar ve yatırımcılar kentin bu alanından mülk edinme çabası içine girmekte, bu alanın dönüşümüyle ilgili dernekler kurulmakta, kısaca eski kente olan ilgi ve talep giderek artmakta, yıllardır köhneleşmeye bırakılan ve değer kaybeden bu alanda rant giderek artmaktadır.

SONUÇ

Görülmektedir ki yüzyıllar boyu kentler mekânsal, ekonomik, politik ve sosyal değişimler ve dönüşümler geçirmiş, temel belirleyici, ekonomik faaliyetler ve üretim ilişkileri olmuştur.

Günümüz küresel kapitalizmde sistemi destekleyen olgu kâr ve birikim olduğundan, ekonomik yapının vurgusu bir kat daha artmıştır. Kapitalizm kenti bu dönemde bir birikim aracı olarak keşfetmiş, üretim alanında ortaya çıkan sermaye fazlasını kent mekânına yöneltilerek, sermayenin aşırı birikim krizi belli dönemler için bu yolla aşılabılmıştır. Kentlerin sermaye birikimi içinde oynadığı bu merkezi rol kentsel arsanın kendisinin kapitalizm için en önemli meta haline gelişinin de en çarpıcı örneklerinden birisini oluşturmaktadır.

Kapitalizm kenti kendi mantığı çerçevesinde dönüştürürken, kenti sadece bir yaşam mekânı olarak görmemektedir ayrıca kentin bir değişim değerleri olarak da önemini keşfetmiştir. Yeni yatırımlarla bir birikim alanına dönüşmekte olan kentsel mekânın barındırdığı, bu mekânla bütünleşmiş sosyal doku hızla dönüşmekte ve yer değiştirmektedir.

Bu çalışmada kentsel koruma, yenileme ve mekânsal dönüşüm olguları, kentsel politikalar ile mekândaki toplumsal dokunun yeniden örülmesi arasındaki bağlantı temel alınarak sorgulanmaya çalışılmıştır.

Tez çalışmasının ana çerçevesini Muğla kentsel sit alanının koruması, yenilenmesi ve dönüşümünün aktörleri ve hedeflenenler, bu süreçten mekânda yaşamakta olan kesimin ne şekilde etkileneceği, sermaye birikim olanakları ve kentli sınıfların yer seçim kararlarıyla oluşabilecek yeni yoksulluk bölgelerinin tartışılması oluşturmaktadır.

1922 yılında mübadele ile Muğla'dan ayrılan Rum nüfusun bıraktığı boş evler ve 1960'li yıllarda yaşanan modernleşme hareketleriyle üst ve orta gelir grubunun sit alanı yerine kentin güney kısmında yer alan yeni yerleşim alanında, apartmanlarda

yaşamayı tercih etmiş olması kentsel sit alanında boş bir konut stoğu ortaya çıkarmış, bu boşalan alan zamanla eskimeye başlamıştır. 1970-1980'lerden itibaren Muğla köylerinden gelen ya da düşük gelire sahip olan kesim, kiraların ucuzluğundan dolayı eski Muğla'da yaşamayı tercih etmiştir.

Belediye Başkanı Erman Şahin ve İmar Müdürü Oktay Ekinci 1970'li yılların ortalarında Muğla'da koruma hareketini başlatmış, 1981 yılında Muğla'nın ilk koruma imar planı hazırlanmıştır. Her ne kadar teknik açıdan çok başarılı bir koruma planı olmasa da kente yoğun bir göç talebi olmadığından kentsel sit alanı büyük oranda korunabilmiş ve günümüze ulaşmıştır.

Dünyada özellikle 1980 sonrasında; belli bir oranda korunmuş tarihi dokuya sahip kentler küresel sistem içinde yer edinme stratejilerini belirlerken yerel kimlik analizleri yapmış, bu tarihi mekânı yeniden bir birikim aracı olarak görmüş ve bu avantajdan yararlanmak adına kentsel dönüşüm, yenileme, koruma vs. adı altında birçok proje hazırlanmıştır. Sosyal olarak inşa edilmiş bu alanlar pazarlanırken, mekândaki toplumsal dokunun ne olacağı, nasıl etkilendiği pek fazla önemsenmemiştir.

Özellikle 1985 sonrası dönemde Muğla'da kentsel korumaya ve kentin tarihine ilişkin çalışmalar yapılmaya başlanmış, Saburhane civarında Cumhuriyet öncesinde yaşamış olan Rum nüfus bu dönemde telaffuz edilmeye başlamıştır. Cumhuriyet yıllarından bu döneme kadar yapılan çalışmalarda Rumların kentte yaşamış olduklarına dair herhangi bir veri yer almamaktadır. Ne Muğla Daimi Encümen Mümeyyizi Zekai Eroğlu 1939 yılında yazmış olduğu '*Muğla Tarihi*' adlı kitapta, ne de 1972 yılında Balamir Ali Güven tarafından yapılan '*Muğla İli Saburhane Senti Şehircilik Doku Araştırması*'nda kentte Rum nüfusun yaşamış olduğuna dair herhangi bir ibare yoktur.

Son dönemde, yapılan restorasyon projeleriyle eski kente olan ilgi ve talep artmaktadır. Kentin zenginleri, yabancılar, yatırımcılar vs. tarihsel doku içinde yeniden konut edinme çabası içine girmekte ve bu yeni talep alandaki rantı yükseltmektedir. Kent yönetimi de bu dönüşümü kültür kenti olma, kültür turizminden elde edilecek olan rantın kent ekonomisine büyük katkı sağlayacağı

söylemiyle desteklemekte ve bu yönde yerel-ulusal medyada kentin tanıtılması ve pazarlanmasına yönelik çalışmalar yapmaktadır. Muğla örneğinde de görülmektedir ki son dönemde tarihsel kentsel mekân yeni yatırımlarla bir birikim alanına dönüşmeye ve kentsel mekânın barındırdığı, bu mekânla bütünleşmiş sosyal doku dönüşmeye ve yer değiştirmeye başlamaktadır.

Bu durumda yeni başlamakta olan dönüşüm sürecinde düşük gelirli kesim eski kentin bazı bölgelerinden dışlanacak, yenilenen ve soylulaştırılan mekândan ayrılan ya da ayrılacak olan yoksullar kentte yeni yoksulluk bölgeleri yaratacaktır. Bu süreç henüz sit alanı içinde yaşayan kişilerce tam olarak algılanamamış olsa da özellikle ev sahipleri ev fiyatlarının arttığı ve bu alanın değerlendirildiğinin farkında, kiracılar ise bu değer artışının pek farkında değildir.

Tüm dünyada yeni birikim olanakları için rekabet eden kentlerde tarihi dokuları korunmuş olan kentlerin bir adım önde ve avantajlı olduğunu, doğal ve kültür miraslarını korumuş olan bu kentlerin barındırdıkları nüfus ile hızlı bir dönüşüme girdiğini belirtmiştik. Muğla kenti de tüm dünyada gerçekleşmekte olan bu süreçten 1990'lı yıllarda etkilenmeye başlamış, kenti canlandırmak, yeniden kazanmak, koruma vs. adına kentin koruma planı yenilenmiş, dernekler (MEYAP, Yolkapı) kurulmuş, kenti tanıtan belgeseller hazırlanmış, eski doku içindeki binalar Belediye ve Valilikçe restore edilmeye başlamış, kentsel sit alanı içinde yer alan tescilli konut ve işyerlerinin mülkiyet problemlerinden başlayarak, uygulamaya yönelik ilgili ilke kararlarına uygun projelerin hazırlanması, resmi izinlerinin alınması, alınan izinlere uygun olarak uygulamaya yapılması, finansmanı, kredilendirmesi, satılması düşünülenlere doğru yatırımcıların bulunması için profesyonel firmalar bu alanda çalışmaya başlamıştır (www.asariatika.com).

Kentin yerel farklılıkları, tarihi dokusu, mimari öğeleri, gelenek ve görenekleri hatta uzunca bir süre sözü edilmeyen alanda yaşamış olan Rum nüfusun telaffuzu yine bu dönemde gündeme gelmiştir. Muğla'da sözlü tarih atölyeleri düzenlenmeye başlamış, böyle bir etkinlik gerçekleştirme fikri, 2003 yılı sonlarında Türkiye- Yunanistan Belgesel Film Festivali tasarlanırken ortaya çıkmıştır. Muğla İmar Planını hazırlayan Şehir Plancısı Bülent Tanık'ın aracılığıyla bir görüşme yapan Enis Rıza ve Muğla Belediye Başkanı Dr. Osman Gürün, belgesel festivalinden sonra

ilgili tarafları buluşturacak bir sözlü tarih atölyesi gerçekleştirmeye karar vermişlerdir.

Kısaca son dönemde yerel özellikler ve kentin geçmişi gündeme taşınmış, bu konuda atölyeler, toplantılar yapılmış, yerel ve ulusal medyada Muğla geçmişiyle ve yerel özgünlükleriyle yer almaya başlamıştır. Bu çabaların sonucu olarak da kentsel sit alanında tek tek binalar ölçeğinde de olsa bir dönüşüm başlamıştır.

Bu alanın değer artış eğiliminin yapılan bu çalışmalarla çok hızlanmasa da devam edeceği öngörülmektedir. Ancak bu süreçte mekândaki sosyal dokunun ne olacağı ve korumanın bir bütün olarak algılanması gerekliliği hiç gündeme gelmemektedir. Oysa her yapılı çevre bir toplumsal ilişkiler ağının, ekonomik yapının, değerler sisteminin ürünü olarak varlık kazanır ve varlığını sürdürür.

Turistik hedeflerin önem kazandığı bu tür tarihi koruma örnekleri bir anlamda geçmişin tüketilmesine yönelik, özgün kullanımından soyutlanmış, dolayısıyla kullanım değerinin göz ardı edilip, metalaştırma sonucu ortaya çıkan değişim değerinin öne çıkarıldığı çabalardır.

Kentsel mekânı sosyal olarak kurulmuş ölçekler olarak ele aldığımızda bu ölçeklere yapılan müdahalelerin toplumsal dokuyu bozacağı, yoksulları yerinden edeceği ve kentte yeni yoksulluk alanları yaratacağı ortadadır.

KAYNAKÇA

- AĞAOĞULLARI, Mehmet Ali (1994) *Kent Devletinden İmparatorluğa*, İmge Yayınevi, Ankara
- AKÇA, Bayram (2002) *Sosyal Siyasal ve Ekonomik Yönüyle Muğla*, Atatürk Araştırma Merkezi Yayını, Ankara
- AKÇURA, Necva (1993) "Muğla'da Geleceğe Yönelik Çabalar, Tarihi Çevre Koruması", *Tarih İçinde Muğla*, (Der.:İlhan Tekeli), ODTÜ Mimarlık Fakültesi Yayını, Ankara, (s.240-268)
- AKTÜRE, Sevgi (1993) "19. Yüzyılda Muğla", *Tarih İçinde Muğla*, (Der.:İlhan Tekeli), ODTÜ Mimarlık Fakültesi Yayını, Ankara, (s.34-113)
- ALADAĞ, Ertuğrul (1993) *Maria*, Belge Yayınları, İstanbul
- ALADAĞ, Ertuğrul (1995) *Sekene*, Belge Yayınları, İstanbul
- ALADAĞ, Ertuğrul (1998) *Kentimin Öyküsü*, Belge Yayınları, İstanbul
- ASLANOĞLU, Rana, A. (1998) *Kent Kimlik ve Küreselleşme*, Asa Yayınevi, Bursa
- AYGEN, Zeynep (1996) "Kentlerin Tarihi Dokusu Korunmalı mıdır?", *Cogito*, Sayı:8, Yapı Kredi Yayınları, İstanbul, (s.43-62)
- BENEVOLO, L. (1995) *Eskiçağ Dünyasında Kentin Ortaya Çıkışı*, Avrupa Tarihinde Kentler, Afa Yayınları, İstanbul
- BLOCH, Marc (2005) *Feodal Toplum*, Çev. Mehmet Ali Kılıçbay, Doğu Batı Yayınları, Ankara
- BOZDOĞAN, Sibel. (1998) *Türkiye'de Modernleşme ve Ulusal Kimlik*, Tarih Vakfı Yurt Yayınları, İstanbul

- BUMİN, Kürşat. (1998) *Demokrasi Arayışında Kent*, İz Yayıncılık, İstanbul
- CASTELLS, Manuel (1997) *Kent, Sınıf, İktidar*, Bilim ve Sanat Yayınları, Ankara
- DAĞISTAN ÖZDEMİR, Melike Z. (2005) "Türkiye'de Kültürel Mirasın Korunmasına Kısa Bir Bakış", *Planlama*, Sayı:31, TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını, Ankara, (s.20–25)
- DİLER, Adnan (2004) *Muğla da Kültür ve Tabiat Varlıklarının Korunmasında Yaşanan Sorunlar: Kültürel ve Doğal Kaynak Yönetimi Ön Araştırması*, Elit Ofset A.Ş., İstanbul
- Dokuz Eylül Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü (2000) *Muğla Koruma Amaçlı İmar Planı Raporu*, İzmir
- EKİNCİ, Oktay (1985) *Yaşayan Muğla*, Numune Mücellithanesi
- ERDEN, Dilek (2006) "Kentsel Yenileşme Projelerinin *Gentrification* Hedefleri ve Etkileri", *İstanbul'da "Soylulaştırma"*, *Eski Kentin Yeni Sahipleri*, (Der.: David Behar- Tolga İslam), İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları, İstanbul, (s. 75-79)
- ERENDİL, Asuman (1998) *Using Critical Realis Approach in Geographical Research: An Attempt to Analyze the Transforming Nature of Production and Reproduction in Denizli*, Basılmamış Doktora Tezi, ODTÜ, Ankara
- ERENDİL-TÜRKÜN, Asuman (2000) Mit ve Gerçeklik Olarak Denizli- Üretim ve İşgücünün Değişen Yapısı: Eleştirel Kuram Açısından Bir Değerlendirme, *Toplum ve Bilim*, İstanbul
- EROĞLU, Zekai (1939) *Muğla Tarihi*, Marifet Basımevi, İzmir
- GÜVEN, Balamir Ali (1972) *Muğla İli (merkez) Saburhane Semti Şehircilik Doku Araştırması*

- HARVEY, David (2003) *Sosyal Adalet ve Şehir*, Metis Yayınları, İstanbul
- HARVEY, David (1996) *Postmodernliğin Durumu, Kültürel Değişimin Kökenleri*, Metis Yayınları, İstanbul
- HOLTON, R. (1999) *Kentler Kapitalizm ve Uygarlık*, İmge Kitabevi Yayınları, Ankara
- HUBERMAN, Leo (2003) *Feodal Toplumdan Yirminci Yüzyıla, İletişim Yayınevi, İstanbul*
- KARAMAN, Aykut (2006) "Soylulaştırmanın Kent Planlama Dinamiklerine Etkileri", *İstanbul'da "Soylulaştırma", Eski Kentin Yeni Sahipleri*, (Der.: David Behar- Tolga İslam), İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları, İstanbul, (s. 71-74)
- KELEŞ, Ruşen. (2000) *Kentleşme Politikaları*, İmge Kitabevi, Ankara
- KEYDER, Çağlar (1994) *Doğu Akdeniz'de Liman Kentleri*, Tarih Vakfı Yurt Yayınları, İstanbul
- KEYDER, Çağlar (2000) *İstanbul, Küresel ile Yerel Arasında*, Metis Yayınları, İstanbul
- KIRAY, Mübeccel (1999) *Toplumsal Yapı Toplumsal Değişme*, Bağlam Yayınları, İstanbul
- KİNG, Anthony (1998) *Kültür, Küreselleşme ve Dünya Sistemi*, Bilim ve Sanat Yayıncılık, İstanbul
- KÖKSAL, Aykut (1994) *Kentsel Koruma Bağlamının Tanım Sınırları, 2. Kentsel Koruma, Yenileme ve Uygulamalar Kolokyumu*, Mimar Sinan Üniversitesi Yayınları, İstanbul
- KUBAN, Doğan (2001) *Türkiye'de Kentsel Koruma*, Yurt Yayınları, İstanbul
- KURTULUŞ, Hatice (2000) *Türkiye de Kentsel Metropolitan Alanların Biçimlenmesinde Devletin Rolü*, İktisat Dergisi

- KURTULUŞ, Hatice. (2007) *Mübadele Kentsel Kırılma ve Gelişme Sorunu: Muğla Örneği*, Bağlam Yayınları (basılmamış), İstanbul
- KURTULUŞ, Hatice. (2005) *İstanbul'da Kentsel Ayrışma, Mekânsal Dönüşümde Farklı Boyutlar*, Bağlam Yayınları, İstanbul
- KURTULUŞ, Hatice (2006) "Kentsel Dönüşüme Modern Kent Mitinin Dönüşümü Çerçevesinden Bakmak", *Planlama*, Sayı:36, TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını, Ankara, (s.7-11)
- KURTULUŞ, Hatice (2003) *Mekânlarda Billurlaşan Kentsel Kimlikler; İstanbul'da Yeni Sınıfsal Kimlikler ve Mekânsal Ayrışmanın Bazı Boyutları*, Doğu Batı Düşünce Dergisi, sayı:23, Doğu Batı Yayınları, Ankara
- KURTULUŞ, Hatice (2005) *Dosya: Kent, Mimari, İnsan*, Evrensel Kültür Aylık Kültür Edebiyat Sanat Dergisi, sayı:164, Evrensel Basım Yayın, İstanbul
- LİEBESCHUETZ, Wolfgang (1999) *Antik Kentin Sonu*, Geç Antik Çağda Kent, (Edit.) John Rich, (Çev. Suna ve Ertuğrul Güven), Homer Kitabevi, İstanbul
- MORRİS, İan (2000) *Kent ve Devlet Olarak Erken Polis*, Antik Dünyada Kırsal Ve Kent, (Edit.) John Rich, (Çev. Lale Özgenel), Homer Kitapevi, İstanbul
- OSMAY, Sevin (1993) "1950-1987 Döneminde Muğla Kenti", *Tarih İçinde Muğla*, (Der.:İlhan Tekeli), ODTÜ Mimarlık Fakültesi Yayını, Ankara, (s.188-239)
- ÖZBEK, Meral (2004) *Kamusal Alan*, Hil Yayınları, İstanbul
- ÖZDEMİR, Dilek (2007) "1980'lerden Günümüze Kentsel Dönüşümün Değişen İçeriği", *Ölçü*, Yapım Tanıtım Yayıncılık, İstanbul, (s.78-82)
- PALEN, J.John - LONDON, Bruce (1984) *Gentrification, Displacement and Neighborhood Revitalization*, State University Of New York Pres, Albany
- PEROUSE, Jean François (2006) "Kentsel Dönüşüm Halleri Hakkında Birkaç Saptama: Aman İstanbul Miami Olmasın", *İstanbul*, Sayı:57, Tarih Vakfı Yayınları, İstanbul, (s.28-32)

- PİRENNE, Henri (2006) *Ortaçağ Kentleri*, (Çev. Şadan Karadeniz), İletişim Yayınları, İstanbul
- PİRENNE, Henri (2005) *Ortaçağ Avrupa'sının Ekonomik ve Sosyal Tarihi* (Çev. Uğur Kocabaşoğlu), İletişim Yayınları, İstanbul
- SAKIZLIOĞLU, Bahar (2006) " Bir Senti "Geleceğe Taşımak" Ya Da Sulukule'de Neler Oluyor? ", *İstanbul*, Sayı:57, Tarih Vakfı Yayınları, İstanbul, (s.40–43)
- SENNETT, Richard (1999) *Gözün Vicdanı, Kentin Tasarımı ve Toplumsal Yaşam*, Ayrıntı Yayınları, İstanbul
- SENNETT, Richard (2001) *Ten ve Taş, Batı Uygarlığında Beden ve Şehir*, Metis Yayınları, İstanbul
- SENNETT, Richard (1996) *Kamusal İnsanın Çöküşü*, Ayrıntı Yayınları, İstanbul
- ŞEN, Besime (2005) *Soylulaştırma: Kentsel Mekânda Yeni Bir Ayrışma Biçimi, İstanbul'da Kentsel Ayrışma*, (Der. Kurtuluş, H.), Bağlam Yayınları, İstanbul
- ŞEN, Besime (2006) "Ekonomik Gelişmenin Kültürel Stratejileri: İstanbul Kent Merkezleri ve Tarihi Kentsel Alanların Yeniden Yapılandırılması", *Planlama*, Sayı:36, TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını, Ankara, (s.65–76)
- ŞENGÜL, Tarık (2001) *Kentsel Çelişki ve Siyaset*, Demokrasi Kitaplığı, Dünya Yerel Yönetim ve Demokrasi Akademisi Yayınları, İstanbul
- ŞENGÜL, Tarık (2002) "Kapitalist Kentleşme Dinamikleri ve Türkiye Kentleri", *Evrensel Kültür*, Sayı:128, Evrensel Basım Yayın, İstanbul (www.evrenselbasim.com/ek/dosya.asp?id=1516)
- TANKUT, Gönül (2005) *Doğal ve Tarihi Çevrenin Korunması: Sorunlar ve Olası Çözümler*", *Planlama*, Sayı:31, TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını, Ankara, (s.9–12)

- TEKELİ, İlhan (2001) *Modernite Aşılırken Kent Planlaması*, İmge Kitabevi, Ankara
- TEKELİ, İlhan (1993) *Tarih İçinde Muğla*, ODTÜ Mimarlık Fakültesi Yayını, Ankara
- TÜRER, Fehmi (1993), *Muğla'da Kentsel Sit Alanı Koruma Geliştirme Projesi*, Lisans Tezi, Dokuz Eylül Üniversitesi, İzmir
- Türk Tarih Vakfı (1998) *75 Yılda Değişen Kent ve Mimarlık*, Tarih Vakfı Yayınları, İstanbul
- TÜRKÜN, Asuman, KURTULUŞ, Hatice (2005) *İstanbul'da Kentsel Ayrışma*, (Der. Kurtuluş, H.), Bağlam Yayınları, İstanbul
- TÜRKEŞ, Ünal (1973) *Kurtuluş Savaşında Muğla*, Yelken Matbaa, İstanbul
- ULUSOY, Zuhâl (1994) *Kentsel Korumanın Fiziksel ve Toplumsal Boyutları, 2. Kentsel Koruma, Yenileme ve Uygulamalar Kolokiyumu*, Mimar Sinan Üniversitesi Yayınları, İstanbul
- WYCHERLEY, R.E. (1993) *Antik Çağda Kentler Nasıl Kuruldu?*, Arkeoloji ve Sanat Yayınları, İstanbul
- YÖRÜKAN, Ayda (2006) *Şehir Sosyolojisinin ve İnsan Ekolojisinin Teorik Temelleri*, Nobel Yayınları, Ankara
- <http://forum.arkitera.com/istanbul/6695-rantsal-bolusum-mu%3B-kentsel-donusum-mu.html>
- http://www.safraanbolu-bld.gov.tr/default_web.asp?m=3
- <http://www.asariatika.com/index.htm>

111225
23820-56930

T.C.
BAŞBAKANLIK
Kanunlar ve Kararlar Genel Müdürlüğü

Sayı : B.02.0.KKG.0.10/101-1054/3213

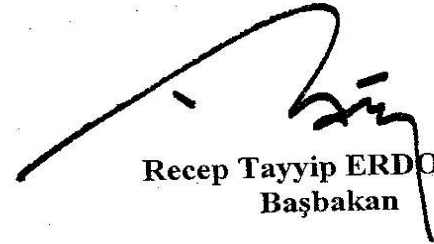
2216 /2006

Konu : Kanun Tasarısı






TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

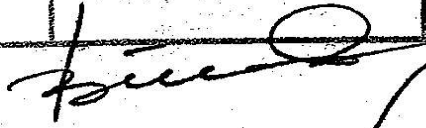
Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'na hazırlanan ve Başkanlığınıza arzı Bakanlar Kurulu'na 19/06/2006 tarihinde kararlaştırılan "Dönüşüm Alanları Hakkında Kanun Tasarısı" ile gerekçesi ilişikte gönderilmiştir.

Gereğini arz ederim.


Recep Tayyip ERDOĞAN
Başbakan

- EKİ :
1- Kanun Tasarısı
2- Gerekçe (Genel-Madde)

TBMM BAŞKANLIĞI				
Tali Komisyon	- İşleri - Plan ve Bütçe			
Esas Komisyon	Bayındırlık, İmar, Kuvâyetler ve Turizm			
Tarih	30.6.2006	E.No: 11225		
Mz. Y.	Müdür	Y. Sek. Y.	Gen. Sek.	
				
BAŞKAN				



GENEL GEREKÇE

Sağlıklı bir imar düzeninin kurulabilmesi için, kentlerin yerel koşullarının ayrıntılı etüdüne dayanan bir plana göre gelişmesi gerekmektedir. Ancak, gerek 1950'li yıllardan bu yana yaşanan hızlı kentleşme eğilimi, gerekse bölgeler arasındaki gelişmişlik farkları nedeniyle nüfus ve yatırımlar dengesiz olarak belirli bölgelere yığılmış, köylerden kentlere hızlı göç sonrasında düzensiz, sağlıksız ve güvenli olmayan bir takım yerleşim alanları ortaya çıkmıştır. Ayrıca, bu bölgelerdeki koruma alanları da yer yer tahrip edilmiş, tarım alanları, orman alanları, su havzaları ve yapılaşmaya uygun olmayan zeminler üzerinde kaçak veya mevzuata aykırı yapılaşmalar oluşmuştur. Bu durumun beraberinde getirdiği toplumsal, ekonomik, kültürel, psikolojik ve fiziksel mekan sorunları da her geçen gün katlanarak büyümektedir.

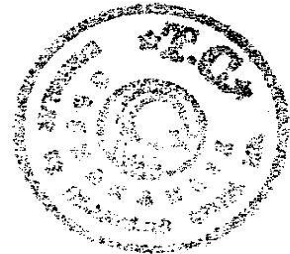
Geçmişte çıkarılan yasaların, gecekondu sorununun çözümünde çözüm olarak, gecekonduları yıkmak ve yenisini yaptırmamak ve yoksul ve dar gelirlilerin arsa edinmelerine olanak sağlamak üzere iki yolu benimsedikleri görülmektedir. Bu yaklaşımlar sorunu çözmediği gibi yapılan araştırmalar gecekonduyunun, kamu tarafından sunulan sosyal konutlardan çok daha pahalıya mal olduğunu ortaya koymuş, kamu topraklarının bireylerin özel mülküne dönüşmesinin ötesine geçememiş lokal ve anlık barınma ihtiyacının karşılanması dışında fayda sağlayamamıştır. Kentin planla yarattığı rantlar kente döndürülerek toplum yararına kullanılamamış, bireysel yararlar ön plana çıktığı gibi gecekondu barınma ihtiyacının karşılanmasından bir sosyal güvenlik aracı haline gelmiştir.

Anayasamızın, 56 ncı maddesinde; herkesin sağlıklı ve dengeli bir çevrede yaşama hakkına sahip olduğu ve çevreyi geliştirmenin Devletin ve vatandaşların ödevi olduğu belirtilmiş, 57 nci maddesinde de; Devletin, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeterek bir planlama çerçevesinde konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri almakla yükümlü olduğu düzenlenmiştir.

Bu kapsamda fiziki mekanın güvenli, nitelikli ve yaşanabilir kılınması için afet riski taşıyan alanların, fiziki, sosyal ve ekonomik köhneme alanlarının, korunması gerekli doğal, tarihi ve kültürel çevre alanlarının toplum yararı esas alınarak dönüşüm plan ve projeleri kapsamında tasfiye, yenileme ve iyileştirmeye tabi tutulması gerekmektedir.

Son dönemde çıkarılan 5366 sayılı Kanunun yalnızca, sit alanı olarak tescil ve ilan edilmiş alanlarda kalan yıpranan tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunmasını esas alması, 5393 sayılı Belediye Kanununun 73 üncü maddesi ile de belediyelere kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan etme ve bu alan içerisinde dönüşüm projeleri uygulama yetkileri verilmiş olmakla birlikte, madde hükmünün yalnızca belediye alanları ile sınırlı olması, uygulamanın bir an önce gerçekleştirilmesini sağlamaya yönelik olarak ve kanunla düzenlenmesi gereken hükümlere yer verilmemiş olması genel bir düzenleme yapılmasını zorunlu kılmaktadır.

Bu düzenleme ile, bugüne kadar tamamlanmamış olan 2981 sayılı Kanun kapsamındaki iş ve işlemler bu Kanun kapsamına alınıp vatandaşların mağduriyetine son verilerek anılan kanun yürürlükten kaldırılmaktadır.



MADDE GEREKÇELERİ

MADDE 1- İmar planı kapsamında kalsın veya kalmayın, kentsel veya kırsal alanlarda, kamu yararı ve sosyal adalet gözetilerek, kentsel standartlara, bilim, teknik, sanat ve sağlık kurallarına uygun, doğal, tarihi, kültürel çevre ve ekosistemleri koruyan, yaşatan ve geliştiren, afetlere duyarlı, sürdürülebilir gelişme ve ekonomik kalkınma hedeflerine uygun yaşam çevrelerinin oluşturulması için iyileştirme, tasfiye ve yenileme ilke ve esasların belirlenmesi amaçlanmaktadır.

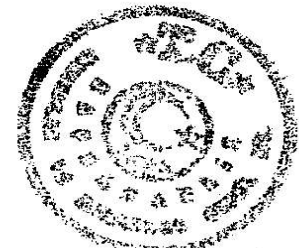
MADDE 2- Türk Silahlı Kuvvetlerine ait harekât, eğitim ve savunma amaçlı kullanılan alanlar kapsam dışında kalmak üzere, dönüşüm alanı olarak belirlenen sınırlar içerisinde kalan tüm arsa ve araziler ile bunların üzerinde bulunan her türlü yapı kapsama alınmakta, dönüşüm alanına ilişkin imar planlarının hazırlanması, arsa ve arazi düzenleme işlemlerinin yapılması, iyileştirme, yenileme, tasfiye işlemleri ile trampa ve mülkiyetin el değiştirmesi de dahil olmak üzere yapılacak iş ve işlemler düzenlenmektedir.

MADDE 3- Kanunda geçen bazı kavramlar tanımlanmıştır.

MADDE 4- Dönüşüm alanı olarak belirlenen alanların, toprağın ve/veya yapıların kullanım amacıyla, kullanım şekillerinde ve fonksiyonlarında kısıtlama ve/veya doğrudan karar getirebilen 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu, 383 sayılı Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığı Kurulmasına Dair Kanun Hükmünde Kararname, 3621 sayılı Kıyı Kanunu, 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu, 3213 sayılı Maden Kanunu, 6831 sayılı Orman Kanunu, 3202 sayılı Köye Yönelik Hizmetler Hakkında Kanun, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu, 4342 sayılı Mera Kanunu, 2920 sayılı Türk Sivil Havacılık Kanunu, 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun kapsamında kalması durumunda uygulamanın, anılan kanunlarla yetkilendirilen ilgili kurum, kuruluş ve kurulların görüş ve önerileri doğrultusunda yapılması esas olarak belirlenmiştir.

Zemin özellikleri gibi planlamaya ilişkin etütler veya kıyı alanı, orman alanı olması gibi özel kanunları nedeniyle üzerinde yapı yapılması ilgili mevzuat dahilinde mümkün olmayan alanlarda bulunan yapıların, bu alanlardan tasfiyesi ile bu yapıların sahiplerinin talep etmeleri halinde barınma ve çalışma ihtiyaçlarının karşılanmasına yönelik olarak gelişim alanı içerisinde Kanunla getirilen düzenlemeden yararlanabilmeleri öngörülmektedir. Bu alanlar içerisinde Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurullarınca korunacak yapı olarak tespit edilen yapıların bulunması durumunda ise ilgili idareler alanın ve yapının özellikleri dikkate alınarak, yerinde koruma da dahil, yapılacak işlemi belirlemeye yetkili kılınmaktadır.

Dönüşüm alanı olarak belirlenen alanlarda, bu Kanunla belirlenen idare dışında, ilgili kanunları gereği planlama ve uygulama yapma yetkisi bulunan kurum, kuruluş ve kurulların bulunması durumunda Bakanlar Kurulu kararı alınmak kaydıyla, kurum, kuruluş ve kurulların görüşleri alınmak suretiyle uygulamanın bu Kanun hükümlerine göre ve bu Kanunda belirtilen idare tarafından yapılacağı belirtilmiştir. Böylelikle, ülkemizde planlama konusunda yaşanan yetki karmaşası nedeniyle uygulamaların sekteye uğramaması, iş ve işlemlerin tek elden yürütülmesi amaçlanmıştır.



MADDE 5- Kentsel, doğal ve teknolojik afet tehlikesine ve risklerine maruz alanların, sosyal, ekonomik veya fiziki köhneme alanlarının, doğal, kültürel ve tarihi özellikleri nedeniyle korunması gereken çevre ve ekosistemlerin, mevcut sosyal ve teknik altyapının yetersiz ve niteliksiz olduğu yerlerin, yerleşme ve yapılaşma sorunlarının sürdürülebilir gelişme ilkesi çerçevesinde çözümü, bu alanların korunması, yaşatılması ve geliştirilmesi amacıyla bu alanların dönüşüm alanı ilan edilmek suretiyle tasfiye, iyileştirme ve yenilemeye konu edilebileceği belirtilmiştir. Bu alanların parçacı yaklaşımlar yerine bütünsel bir yaklaşımla ele alınabilmesi için, 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73 üncü maddesi hükmüne de paralellik sağlanarak en az beş hektarlık bir alanı kapsamaması zorunluluğu getirilmiştir. Kanunla dönüşüm alanı sınırlarının idare meclisinin üye tam sayısının salt çoğunluğunun kararı ile tespit olunacağı belirtilmiştir. Meclis kararı ile belirlenen dönüşüm alanı sınırlarının toplumsal katılımı sağlamak adına askıya çıkarılmak suretiyle ilan edilmesi, otuz günlük askı süresi içinde dönüşüm alanı sınırlarına ve dönüşüm alanı kararına itiraz edilebilmesi öngörülürken, itirazların yine idare meclisi tarafından görüşülüp kesin karara bağlanması gereği belirtilmiştir. Kesin karara bağlanan dönüşüm alanlarının idarece ayrıca kamuoyuna duyurulması da zorunluluk olarak getirilmiştir.

Gerek özel kanunları gereği gerekse planlamaya ilişkin etütler sonucu tasfiyeye konu alanların ve gelişme ve yeni yatırım alanlarının bulunması durumunda dönüşümü sağlamaya yönelik olarak dönüşüm alanının, kısmen veya tamamen ayrı birden fazla alanda belirlenebileceği, ancak, bu alanların birbiri ile olan ayrılmaz bağı nedeniyle de aynı meclis kararına konu edilmelerinin zorunlu olduğu vurgulanmıştır.

Dönüşüm alanlarının 5366 sayılı Kanun kapsamında belirlenebilen yenileme alanlarını da kapsayabileceği belirtilmiştir.

Dönüşüm alanı içerisinde bulunan ve Kanun kapsamına giren Hazineye ait arsa ve araziler ile imar planı kararı ile tescile konu olabilen alanların Kanunun amaçları doğrultusunda kullanılmak kaydıyla dönüşümün daha kolay gerçekleştirilebilmesi amacıyla idare mülkiyetine geçişine olanak sağlanmıştır.

Dönüşüm alanı içerisinde kalan, mülkiyeti Hazineye ait olup kamu kurumlarına tahsisli ve üzerinde kamu yapısı bulunan alanların dönüşüm amaçlı imar planı kapsamında, söz konusu alanda kamu hizmetinin verilmesine gerek bulunmadığının tespiti ve bu alanın plan kararı ile başka bir kullanıma ayrılması durumunda binanın halihazır kıymeti için takdir edilecek bedelin ödenerek alanın idare mülkiyetine geçişi sağlanılmaktadır.

Dönüşüm alanı içerisinde kalıp, dönüşüm amaçlı imar planı kapsamında tasfiye edilerek başka bir alana taşınması gereken olan kamu yapılarının, kamu hizmetinin aksamadan sürdürülebilmesi için, arsası da idare tarafından sağlanarak yaptırılabilmesine olanak sağlanmıştır.

MADDE 6- İdare meclisince belirlenen dönüşüm alanı kararının kesinleşmesi ile birlikte dönüşüm kararının gerektirdiği uygulamaların daha kolay ve daha sorunsuz ve ilgililer lehine ilave yeni haklar ortaya çıkmadan yapılabilmesini temin için bu alan içerisindeki bütün plan, plan değişikliği ve plan revizyonu onamaları, parselasyon planı, ifraz, tevhit, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi düzenlenmesi, kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesisine ilişkin işlemler ve bölge kararının onayından evvel ruhsata bağlanmış olanlar da dahil bütün yapım faaliyetleri durdurulmaktadır. İnşai faaliyeti tamamlanmış mevcut yapıların kısmen veya tamamen geçici olarak kullanılmasına ilişkin karar alınması sürecinde idare yetkili kılınmaktadır.

12/10/2004 tarihinden önce yapıldığını belgeleyen gecekonduların sahipleri, ruhsatsız yapı sahipleri ile bu yapılarda ikamet edenlerin dönüşüm alanı içerisinde yapılacak sosyal konutlardan bedelini ödemek suretiyle öncelikle yararlanmaları öngörülürken, hem gecekonduların tasfiyesi hem de kişilerin barınma ihtiyaçlarının karşılanması sağlanmaktadır.



Kişilerin mağduriyetine sebep olunmaması açısından, idare dönüşüm alanı kararının kesinleşmesinden itibaren üç yıl içinde bu Kanunun amaçlarını gerçekleştirmek üzere dönüşüm amaçlı imar planı ve parselasyon planı işlemlerinin tamamlanmasından sorumlu tutulmaktadır. Ayrıca üst ölçekli planlarda dönüşüm kararı kapsamında revizyon veya değişiklik öngörülmesi halinde bunlara ilişkin işlemlerinde kanunla belirlenen süre içinde tamamlanması öngörülmekte, il çevre düzeni planında değişiklik gerekmesi halinde dönüşüm alanı ile sınırlı olmak üzere, büyükşehir veya il belediyesince veya il özel idaresince değiştirileceği belirtilmektedir.

Dönüşüm alanı olarak belirlenen alanlarda planlama çalışmalarına ivedilikle başlanabilmesi için planlama alanına ilişkin görüşleri istenilen kurumların görev, yetki ve çalışma konuları kapsamındaki verileri kanunla belirlenen süre içerisinde vermeleri zorunluluğu getirilmektedir.

Dönüşüm alanına ilişkin imar planının, dönüşüm ve ayrı olarak belirlenmişse gelişim alanını da kapsayacak şekilde alanın özellikleri ve koruma-kullanma dengeleri gözetilerek, anlaşmaların yapılmasına esas projeler ile kentsel tasarım ve çevre düzenleme projeleri de dahil olmak üzere dönüşüm alanı bütününde hazırlanması ve plan ve projelerin finansmanının nasıl sağlanacağı, uygulama etap ve programlarının ne şekilde olacağını da içerecek şekilde imar programına dayalı olarak hazırlanacağı belirtilmektedir.

MADDE 7- Dönüşüm alanı olarak belirlenen alan içerisinde bu kanunla tanımlanan idare dönüşüm amaçlı imar planı kararlarının uygulanmasına yönelik olarak gerek mevcut yapıların gerekse çevrelerinin korunması, kullanılması, güçlendirilmesi, ıslahı, geliştirilmesi, yenilenmesi ve tasfiyesine ilişkin olarak karar almaya yetkili kılınmıştır. İdarece alınacak bu kararlara ilişkin olarak veya plan kararlarının uygulanmasına ilişkin olarak yapımı ruhsat alınmasına bağlı her türlü yapım faaliyetinin ruhsatlandırma işlemlerinin de yine idare tarafından yapılacağı belirtilmektedir. Dönüşüm alanı içerisinde yapılacak yapıların kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılacak veya yaptırılacak yapılar kapsamında değerlendirileceği belirtilerek ,3194 sayılı İmar Kanununun 26 ncı maddesi kapsamına alınmıştır.

İdare, dönüşüm amaçlı imar planı kararlarını gerçekleştirmek amacıyla; arazi ve arsa düzenleme işlemleri yapmaya, kamulaştırmaya, toplulaştırmaya, satın almaya, öncelikli alıma, bağımsız bölümler dahil mülkiyetindeki gayrimenkullerle trampaya, gayrimenkul mülkiyetini veya imar haklarını başka bir alana aktarmaya, kamu ve özel sektör işbirliğine dayalı yöntemler uygulamaya, kamu tüzel kişiliği olarak veya özel sektörle birlikte proje temelli gayrimenkul yatırım ve geliştirme ortaklıkları kurmaya, kurulmuş olanlara katılmaya, kat karşılığı inşaat yapmaya veya yaptırmaya, Kat Mülkiyeti Kanunu esaslarına göre paylaştırmaya, hisseleri ayrıştırmaya veya bütünleştirmeye, değerlendirme esasına göre bağımsız bölüm verilmek suretiyle alan ve hisse miktarlarını değiştirmeye yetkili kılınmaktadır. Belirlenen bu araçlardan hangilerinin kullanılacağı ise alanın özelliklerine göre idarenin takdir yetkisinde tutulmaktadır.

Dönüşüm alanı içinde idarenin yapabileceği işlemler ile uygulama imar planında değerlendirme esaslı yöntemin bir uygulama aracı olarak belirlenmesi halinde yapılacak işlemler belirtilmektedir.

Dönüşüm amaçlı imar planı kararlarının ivedilikle gerçekleştirilebilmesi için idare yetkilileri ve idare meclisince özendirici, caydırıcı, yönlendirici kararlar alınarak taşınmaz tasarruflarının geçici veya kalıcı kısıtlamaya konu olması durumunda bu durumun ilgisine tebliğ edilmesi ve tapu kaydına şerh düşülmesi gerektiği belirtilmektedir.

Dönüşüm amaçlı imar planı ve projeleri kapsamında proje bütünlüğünün sağlanmasına yönelik olarak getirilen mimari özellikler veya öngörülen silüet içinde yöresel dokuya uymayan yapılara meclis kararı ile yaptırım getirmeye idare yetkili kılınırken, verilen süre içerisinde bunları yerine getirmeyenlerin yerine bu işlemlerin idare tarafından da yaptırılabilceği ve masrafların maliklerden tahsil edileceği belirtilmiştir.



Dönüşüm alanları içinde bulunan ve yapıldığı dönemin mevzuatına uygun olarak yapılan yapıların tasfiyesinde hazırlanan plan ve projeler kapsamında idare ile maliklerin anlaşması esas getirilmiş, anlaşma kapsamında bağımsız bölüm maliklerine idarenin mülkiyetinde bulunan konutlardan geçici konut tahsisi yapılabilmesi ile düzenleme sonrası dağıtımda taraflar arasında anlaşma sağlanamadığı durumlarda idareye kamulaştırma imkanı sağlanılırken, bu kamulaştırma işleminin 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 3 üncü maddesinin ikinci fıkrası kapsamında iskan amaçlı ve Bakanlar Kurulu Kararı alınmaksızın acele kamulaştırma sayılacağı bu durumda ilgilisi tarafından yalnızca bedele itiraz edilebileceği belirtilmektedir. Dönüşümün sağlanabilmesi ve işlemlerin ivedilikle yapılabilmesi için tapuda mülkiyet hanesi açık olan, davalı, ihtilafli mülkiyetlere ilişkin olarak da kamulaştırma işlemlerinin aynı usul çerçevesinde yürütülmesi sağlanmıştır.

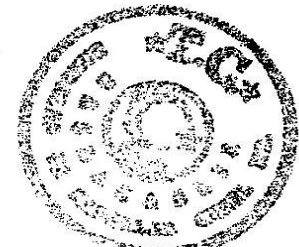
Dönüşüm alanlarındaki gayrimenkul mülkiyetinin menkul değere dönüştürülebilmesi, düzenleme sonrası en az bir bağımsız bölüm verilemeyen küçük mülkiyetler ve parçalı hisseler karşılığında idare veya proje ortaklığınca gayrimenkul sertifikası, menkul kıymet belgesi verilebilmesi veya taşınmaz bedelinin nakdi olarak ödenebilmesi esas getirilmiştir.

Dönüşüm alanının ihtiyacı olan yol, su elektrik, kanalizasyon, doğalgaz, haberleşme gibi teknik altyapı hizmetlerinin de projenin yapım işleri ile birlikte eş zamanlı olarak idarenin koordinasyonunda planların onayından itibaren en geç beş yıl içinde tamamlanması öngörülürken dönüşüm sonrası bölgede yaşayacak olanların, bu hizmetlerin yerine getirilememesi nedeniyle mağduriyetlerine sebep olunmaması amaçlanmıştır. Ayrıca, dönüşüm alanı olsun veya olmasın tüm alanlarda bu iş ve işlemlerin idarenin koordinasyonunda ve kurulacak olan teknik altyapı kurulunun tavsiye ve kararlarına uygun olarak yürütülmesi esas getirilmiştir.

Dönüşüm alanlarında bu madde hükümlerinin uygulanmasında idare meclisinin alacağı kararlar, yalnızca idare meclisince karara bağlanabilecek konular ile yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni düzenlenmesine ilişkin konular dışında kalan işlerin protokol yapılmak suretiyle idare adına Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından da yapılabilmesi sağlanmaktadır.

Yapıldığı dönemin mevzuat hükümlerine uygun olmakla birlikte zemin ve yapının mevcut durumu itibarı ile öngörülen afet tehlikesi karşısında kısmen veya tamamen yıkılma tehlikesinin ortaya çıkması nedeniyle, can ve mal emniyetinin sağlanamayacağı yapılarda, tehlikenin yapının güçlendirilmesi veya esaslı tadilat yapılmak suretiyle giderilebileceği hazırlanan teknik raporla ortaya konulan yapıların yapı sahipleri, yapıda can ve mal emniyetini sağlamaya yönelik olarak gerekli tedbirleri almakla mükellef kılınmaktadır. Söz konusu teknik raporların yapı sahipleri tarafından hazırlanması esas olmakla birlikte, idare tarafından da hazırlanabilmesinin mümkün olduğu ve raporların idare encümeni tarafından onaylanacağı belirtilmektedir. Kat irtifakı veya kat mülkiyeti tesis edilmiş yapılarda bugüne kadar uygulana gelen mevzuatın dışında yeni bir düzenleme getirilerek söz konusu işlemlerin yerine getirilmesinde maliklerin tamamının oybirliği kararı veya muvafakatinin aranmayacağı hükmü getirilmektedir. Maddenin bu fıkra hükmü yapının dönüşüm alanı içinde olup olmadığına bakılmaksızın tüm alanlarda bulunan yapılar için uygulanacak bir hüküm olarak düzenlenirken yapı sahiplerinin bu işlemler için yapacakları masrafların en aza indirilmesi ve can ve mal emniyetinin ivedilikle sağlanabilmesi için tüm bu uygulamalar vergi, resim ve harçlardan muaf tutulmaktadır. Tüm bu işlemlerin öngörülen süre içerisinde yerine getirilmemesi halinde idare, yapının mühürlenmesi ve müteakibinde yıkımıyla görevlendirilerek, tehlikenin giderilmesinde yetkili kılınmıştır.

Ayrıca yıkım kararı alınmış riskli yapılar ve diğer hak sahiplerinin dönüşümün gerçekleşmesi süresinde barınmalarını sağlamaya yönelik tedbirler öngörülmektedir.



MADDE 8- Bu maddede dönüşüm alanı olarak ilan edilen alanlarda harita, plan, parselasyon planı, proje uygulamaları ile yapım işlerinin gerçekleştirilmesinde idarelerin bütçelerinde ödenek ayrılması, vergi, resim, harç ve bedellerden muafiyetler ile idarelere gelir aktarılması ile ilgili düzenlemeler yer almaktadır. Bu hükümlerle öncelikle dönüşüm alanlarında plan, proje ve yapım işlerinin idareler tarafından gerçekleştirilmesi, dönüşüm alanlarında uygulamaların yapılması, başlanan işlerin tamamlanması için idarelerin gerekli kaynakları bütçelerinden karşılaması ve bütçelerinde ödenek ayırması zorunlu tutulmuştur. Bunun yanı sıra Bakanlar Kurulu Kararı ile belirlenen oran doğrultusunda, 1 inci ve 2 nci derece deprem bölgelerinde yüzde onu, diğer deprem bölgelerinde yüzde beşi aşmamak üzere idarelere bütçe vergi gelirleri tahsilat toplamı üzerinden de bir pay ayrılmak suretiyle sağlıklı ve güvenli yaşam alanlarının oluşturulmasına yönelik kaynak aktarılmaktadır. Bu kaynakların Kanun amacı dışında kullanılmayacağına dair hüküm de yer almaktadır.

Maddede düzenlenen hükümlerle dönüşüm alanlarında yapılan iş ve işlemlerin hızla gerçekleştirilmesi amacıyla ceza ve ihalelerden yasaklama hükümleri hariç Kamu İhale Kanunu hükümlerinden muaf tutulmaktadır. Ayrıca dönüşüm bölgelerinde plan ve projelerin uygulanması, inşaatların süresi içinde yapılması, dönüşüm sürecinin gerçekleştirilmesinin özendirilmesi için her türlü vergi, resim, harç ve bedellerden muaf tutulmaktadır.

MADDE 9- Bu Kanunda yer almayan hususlarda, konu ve ilgisine göre 3194 sayılı İmar Kanunu hükümleri ile 5393 sayılı Belediye Kanununun 69 uncu ve 73 üncü maddelerinin öncelikle uygulanacağı hükme bağlanmıştır.

Dönüşüm alanlarında kalan mülk sahipleri tarafından açılacak davaların, dönüşüm uygulamalarının ivedilikle sonuçlanması amacıyla, mahkemelerde öncelikle görülmesi ve karara bağlanması öngörülmüştür.

Değerleme esaslı yöntemin uygulanacağı alanda 3194 sayılı İmar Kanununun 18 inci maddesinin uygulanmayacağı belirtilmiştir. Ayrıca, dönüşüm alanında ister değerlendirme esaslı isterse 18 inci madde uygulaması yapılsın, daha önce alınan değerlendirme ortaklık payının dikkate alınacağı ve 18 inci madde uygulaması yapılması durumunda bu oranın %40'a kadar tamamlanabileceği açıklanmaktadır.

Ayrıca, 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanununda yer almayan hususlarda bu Kanunun uygulanacağı hükme bağlanmıştır.

MADDE 10- Kanunun uygulanmasında yörenin koşulları ve mevcut durum dikkate alındığında ihtiyaç duyulacak yönetmeliklerin çıkarılmasında idare meclisleri yetkili kılınmaktadır.

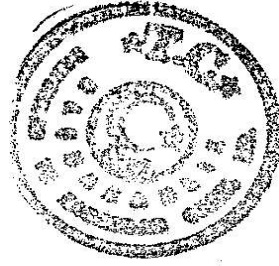
MADDE 11- 2981 sayılı Kanun ile ilgili bugüne kadar ilgili idareler tarafından sonuçlandırılmayan iş ve işlemlerin, bugün için sonuçlandırılmasında birçok sorunla karşılaşmakta ve 2981 sayılı Kanunun uygulanması da mümkün hale gelememektedir. Bu nedenle 2981 sayılı Kanununa ilişkin işlemlerin bu Kanuna göre sonuçlandırılması amacıyla, 2981 sayılı Kanun yürürlükten kaldırılmaktadır.

GEÇİCİ MADDE 1- 2981 sayılı Kanuna göre gerekli yasal müracaatları yapan ve hak sahibi olan ancak 2981 sayılı Kanunda öngörülen işlemleri tamamlanmayan hak sahiplerine, dönüşüm alanlarında en az bir bağımsız bölüm verilmek suretiyle işlemlerin bu Kanuna göre sonuçlandırılması hükme bağlanmış, gerekli arsa bedellerini ödemeyenlerin projeyi uygulayacak idareye ödemelerine ilişkin hükümler getirilmiştir.



MADDE 12- Yürürlük maddesidir.

MADDE 13- Yürütme maddesidir.



DÖNÜŞÜM ALANLARI HAKKINDA KANUN TASARISI

Amaç

MADDE 1- (1) Bu Kanunun amacı, imar planı bulunsun veya bulunmasın kentsel ve kırsal tüm alanlarda bilim, teknik, sanat ve sağlık kurallarına uygun olarak, afetlere ve kentsel risklere duyarlı yaşam çevrelerinin oluşturulması için veya fiziki köhneme ve sosyal ve teknik altyapının yetersiz ve niteliksiz olduğu alanların iyileştirme, tasfiye, yenileme ve gelişimini sağlamak üzere dönüşüm alanlarının tespitine ve dönüşümün gerçekleştirilmesine dair her türlü iş ve işlemler ile ilke ve esasları belirlemektir.

Kapsam

MADDE 2- (1) Bu Kanun, dönüşüm alanı olarak belirlenen alanlarda Hazine, il özel idareleri, kamu kurum ve kuruluşları, belediyeler ve vakıflar tarafından idare edilenler de dahil her türlü arsa ve arazilerin ve bunların üzerinde bulunan bütün yapıların bu Kanun uyarınca hazırlanan dönüşüm amaçlı imar planına uygun olarak iyileştirmesini, tasfiyesini, yenilenmesini, geliştirilmesini ve kentin konut, ticaret, sanayi, rekreasyon, teknik altyapı, sosyal donatı alanları ve diğer yatırım ihtiyaçları için; proje geliştirilmesi, arazi, arsa düzenlemesi, yapım işlerinin gerçekleştirilmesi, toplu ortaklık ve proje ortaklıkları kurulması, finansal destek sağlanması ve yönetilmesi, her türlü sınırlı ayni hak, şahsi hakların tesis ve devri, trampa ve mülkiyetin el değiştirilmesi de dahil olmak üzere bu konuda yapılacak her türlü iş ve işlemleri kapsar.

(2) Türk Silahlı Kuvvetlerine ait harekât, eğitim ve savunma amaçlı alanlar hakkında bu Kanun uygulanmaz.

Tanımlar

MADDE 3- (1) Bu Kanunun uygulanmasında;

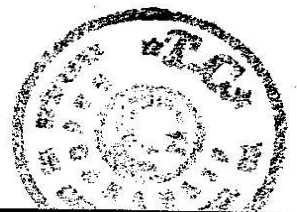
a) Dönüşüm alanı: Bu Kanunun öngördüğü amaçları gerçekleştirmek üzere sınırları idare meclisince re'sen belirlenen alanı,

b) Dönüşüm amaçlı imar planı: Dönüşüm alanı sınırları içinde, bu Kanuna uygun olarak hazırlanıp, idare meclisince onaylanan nazım ve uygulama imar planlarını,

c) Dönüşüm amaçlı parselasyon planı: Bu Kanuna, Kanunda hüküm bulunmayan hallerde 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununa ve dönüşüm amaçlı uygulama imar planına göre idarece hazırlanan, ilan yerlerinde askıya çıkarılarak otuz günlük askı süresi sonrasında itirazlar da değerlendirilerek idare encümenince re'sen onaylandıktan sonra tescili gerçekleştirilen, muhtarlıklarda ve idarece belirlenen ilan yerlerinde askıya çıkarılmak suretiyle maliklerine tebliğ olunan ve yapı ruhsatına esas olan parselasyon planını,

ç) İdare: Bu Kanun uyarınca uygulamada bulunmakla görevli ve yetkili olmak üzere, belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeleri, belediye ve mücavir alan sınırları dışında il özel idarelerini, büyükşehirlerde büyükşehir belediyelerini veya büyükşehir belediye meclisince yetki verilmesi halinde, 10/7/2004 tarihli ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununda belirtilen görev, yetki ve sorumluluklar saklı kalmak kaydıyla, ilçe veya ilk kademe belediyelerini,

d) Proje: Dönüşüm amaçlı uygulama imar planına ve bu planla belirlenen kentsel tasarım ilkelerine ve esaslarına uygun olarak, idarece hazırlanan veya hazırlatılan ve idarece onaylanan dönüşüm alanı sınırlarının tamamını veya plan bütünü dikkate alınarak planla etaplanan uygulama alanını kapsayan bir veya birden fazla iyileştirme, tasfiye, gelişim ve yatırımı da kapsayan dönüşüm projesini,



e) Proje ortaklığı: İdare dahil, kamu kurum ve kuruluşlarının iştirakleri ile proje alanında taşınmaz sahibi olsun veya olmasın gerçek veya tüzel kişilerin, dönüşüm amaçlı imar planı kararlarına uygun olarak hazırlanan projeleri gerçekleştirmek üzere ayrı ayrı veya birlikte oluşturdukları adi ortaklık temelli hukuki işlemlerle bir araya gelmiş bir veya birden fazla ortaklığı,

ifade eder.

Genel esaslar

MADDE 4- (1) 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu, 383 sayılı Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığı Kurulmasına Dair Kanun Hükmünde Kararname, 3621 sayılı Kıyı Kanunu, 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu, 3213 sayılı Maden Kanunu, 6831 sayılı Orman Kanunu, 3202 sayılı Köye Yönelik Hizmetler Hakkında Kanun, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu, 4342 sayılı Mera Kanunu, 2920 sayılı Türk Sivil Havacılık Kanunu, 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun kapsamında kalan yerlerde, ilgili kurum, kuruluş ve kurulların görüşleri ve önerileri alınarak uygulama yapılır.

(2) Özel kanunlarda yer alan ilke ve esaslar veya planlamaya ilişkin etütler sonucunda yapı yasağı getirilmesi gereken alanlardaki mevcut yapılara, doğal, kültürel ve tarihi özelliği nedeniyle koruma kurulları tarafından korunacak yapı olarak tespit edilenler hariç, bu Kanunun iyileştirme ve yenileştirme hükümleri uygulanmaz. Sadece hak sahipliği saklı kalmak kaydıyla tasfiye ile ilgili hükümler uygulanır.

(3) Dönüşüm amaçlı imar planları kapsamında kalan alanlarda, idare dışında farklı kurum ve kuruluşlara ilgili kanunlar ile verilen planlama ve uygulama yetkileri, Bakanlar Kurulu kararı alınmak kaydıyla, anılan kurumların görüş ve önerileri alınarak idare tarafından bu Kanuna göre yürütülür.

Dönüşüm alanının belirlenmesi

MADDE 5- (1) Dönüşüm alanı sınırı, toplamı beş hektardan küçük olmamak üzere, belediye ve mücavir alan sınırlarında belediye meclisi, belediye ve mücavir alan sınırları dışında il genel meclisi, büyükşehir belediyelerinde, ilgili ilçe veya ilk kademe belediyesinin görüşü alınarak büyükşehir belediye meclisi tarafından üye tam sayısının salt çoğunluğunun kararı ile belirlenir.

(2) Dönüşüm alanı sınırları, idarece tespit edilen ilan yerlerinde karar tarihinden itibaren otuz gün süre ile ilan edilir. Bu süre içinde dönüşüm alanlarına itiraz edilebilir. İtiraz edilmez ise, ilan süresi sonunda dönüşüm alanı sınırları ayrıca bir meclis kararı alınmaksızın idarenin onayı ile kesinleşerek yürürlüğe girer. İtirazlar, ilan süresini müteakip ilk meclis toplantısında incelenerek en geç otuz gün içinde karara bağlanır ve askıya çıkarılmaksızın idarenin onayı ile kesinleşerek yürürlüğe girer. Dönüşüm alanı sınırı kararı, bu sınırlar içindeki gayrimenkullerin tapu kütüğünün beyanlar hanesine kaydedilmek üzere tapu sicil müdürlüğüne, paftasında gösterilmek üzere kadastro müdürlüğüne bildirilir. Söz konusu gayrimenkullerin kaydında meydana gelen değişiklikler derhal idareye bildirilir. Kesinleşerek yürürlüğe giren dönüşüm alanları idarece usulüne göre ilan edilir.

(3) Tasfiye, sağlıklaştırma, gelişme ve yeni yatırımlar nedeniyle; dönüşüme konu alanın yetersiz olması halinde, dönüştürülecek bölge ile ilişkili bulunmak, aynı meclis kararında belirtmek ve toplam alan beş hektardan az olmamak kaydıyla, birbirinden ayrı ve birden fazla alan, tek dönüşüm alanı olarak belirlenebilir.



(4) Dönüşüm alanları, 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun çerçevesinde belirlenmiş olan yenileme alanlarını da kapsayabilir.

(5) Dönüşüm alanlarında, askeri yasak bölgeler, güvenlik bölgeleri ve ülke güvenliği ile doğrudan ilgili Türk Silahlı Kuvvetlerine ait harekât ve savunma amaçlı yerler hariç olmak üzere Hazineye ait arazi ve arsalar ile plan kararı ile tescile konu edilebilecek alanlar, birinci fıkradaki amaçlara uygun kullanılmak kaydıyla, 5366 sayılı Kanununun 4 üncü maddesi hükümlerine göre idareye devredilir.

(6) Mülkiyeti Hazineye ait olup üzerinde kamuya ait bina bulunan alanların, dönüşüm amaçlı imar planı ile farklı kullanıma ayrılması ve bu kamu hizmetinin verilmesine gerek olmaması halinde, arsası hariç binanın hali hazır kıymeti için takdir edilecek bedel ödenir.

(7) Dönüşüm amaçlı imar planı kararı uyarınca tasfiye edilerek bir başka alana taşınması gereken kamu yapıları ile dönüşüm amaçlı imar planı kararı uyarınca verilmesi gereken kamu hizmetine dair yapılar, dönüşüm alanı sınırı içinde kalsın veya kalmasın dönüşüm uygulaması kapsamında, ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının görüşü doğrultusunda arsası da karşılanarak idareye yaptırılabilir.

Dönüşüm alanlarında planlama ve yapılaşma

MADDE 6- (1) Dönüşüm alanı sınırının kesinleşmesiyle birlikte, dönüşüm amaçlı imar planları kesinleşinceye kadar bu alanlarda, plan, plan değişikliği ve plan revizyonu, parselasyon planı, ifraz, tevhit, irtifak hakkı tesisi, terkin, cins tashihi, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi düzenlenmesi ve onaylanması, kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesisine ilişkin işlemler durdurulur ve kararın onayından evvel ruhsata bağlanmış olanlar dahil bütün yapım faaliyetlerine geçici olarak son verilir. Gerekli hallerde yeniden değerlendirme yapmaya, ruhsatlı inşaatların devamına ve ilgili hususlarda karar vermeye idare meclisi yetkilidir. 5 inci maddenin ikinci fıkrası kapsamında tapu kütüğüne kayıt düşülen gayrimenkullere ilişkin bu fıkra da belirtilen işlemlere yönelik talepler, tapu sicil ve kadastro müdürlükleri tarafından karşılanmaz. Dönüşüm alanlarında parselasyon planlarının tescilinden itibaren en fazla beş yıl içinde yapıların tamamlanması ve yapı kullanma izin belgelerinin düzenlenmesi zorunludur.

(2) Dönüşüm alanı sınırları içinde, 12/10/2004 tarihinden önce yapıldığını belgeleyen gecekondulara, ruhsatsız yapı sahiplerine ve ikamet edenlere, bedeli yirmi yılı aşmamak üzere borçlandırılmak kaydıyla yapılacak sosyal konutlardan veya yapılardan, bağımsız bölüm verilebilir.

(3) İdare, dönüşüm alanlarının kesinleşmesinden itibaren üç yıl içinde, bu Kanunun amacını gerçekleştirmek üzere dönüşüm amaçlı imar planlarını ve parselasyon planlarını hazırlamak, hazırlamak, onaylamak ve kesinleştirmekle yükümlü ve sorumludur. Dönüşümün üst kademe planlarda revizyon veya değişiklik yapılmasını gerektirmesi halinde, üç ay içinde gerekli değişiklikler yapılır. Dönüşüm alanlarında il çevre düzeni planlarında yapılacak değişiklikler, büyükşehir belediye sınırları içinde büyükşehir belediyesince, il belediyeleri sınırları içinde il belediyesince, bunun dışındaki alanlarda il özel idaresince onaylanır.

(4) Dönüşüm alanlarına ilişkin her tür ve kademedeki planlar için görüşü istenen ilgili kurum ve kuruluşlar, gerekli bilgi, belge ve görüşleri, üç ay içinde tam ve eksiksiz olarak vermek ve veri altyapısını ve diğer hazırlıkları öncelikle tamamlamak zorundadır. Gerekli bilgi, belge ve görüşler süresi içinde verilmediği takdirde, sorumluluk ilgili kurum ve kuruluşta kalmak kaydıyla uygun görüş veya izin verilmiş sayılır.

(5) Dönüşüm amaçlı imar planı, dönüşüm alanı bütününde hazırlanır, imar haklarının dağılımı, imar hakkı aktarımı, nüfus, yoğunluk, yapılaşma ve arazi kullanım kararları, toplanma alanları, tahliye koridorları, tasfiye ve yenileme alanları, farklı uygulama araçlarına tabi tutulacak



alanlar gibi her türlü kararları açıklayıcı şema ve raporları ile bir bütün oluşturur. Tüm uygulama işlemleri bir program dahilinde projelendirilerek dönüşüm amaçlı uygulama imar planı kararlarına uygun olarak yapılır.

Dönüşüm alanlarında uygulama

MADDE 7- (1) İdare, dönüşüm amaçlı imar planı kararlarına uygun olarak; mevcut yapılar ve çevreleri hakkında koruma, kullanma, güçlendirme, ıslah, geliştirme, yenileme ve tasfiyeye ilişkin kararlar almaya, bu kararlara bağlı olarak ruhsat vermeye yetkilidir. Bu yapılar, idarece yapılan veya yaptırılan yapılar kapsamında değerlendirilecek olup, fenni mesuliyetin onaylı uygulama projelerine göre, 3194 sayılı İmar Kanununun 26 ncı maddesi doğrultusunda, idarece veya idare tarafından kurulan kamu tüzel kişiliğini haiz kuruluşlarca veya protokol yapılmak suretiyle bu konuda uzman kamu kurum ve kuruluşlarınca üstlenilmesi zorunludur.

(2) İdare, plan kararlarını gerçekleştirmek amacıyla; arazi, arsa ve proje düzenleme işlemleri yapmaya, kamulaştırmaya, toplulaştırmaya, satın almaya, ön alıma, bağımsız bölümler dahil mülkiyetindeki gayrimenkullerle trampaya, gayrimenkul mülkiyetini veya imar haklarını başka bir alana aktarmaya, kamu ve özel sektör işbirliğine dayalı yöntemler uygulamaya, herhangi bir izne tabi olmaksızın bu amaçla şirket kurmaya, kurulmuş şirketlere katılmaya ve mevcut şirketleri eliyle uygulamalar yapmaya, kamu tüzel kişiliği olarak veya özel sektörle birlikte proje temelli gayrimenkul yatırım ortaklıkları kurmaya, kurulmuş olanlara katılmaya, kat karşılığı inşaat yapmaya veya yaptırmaya, arsa paylarını belirlemeye, 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu esaslarına göre paylaştırmaya, hisseleri ayırmaya veya birleştirmeye yetkilidir.

(3) İdare, dönüşüm amaçlı imar planı çerçevesinde değerlendirme yaptırmaya, uygulamaya, mülkiyet haklarının dağıtımına, bağımsız bölüm, hisse ya da bedeli verilmek suretiyle alan ve hisse miktarlarını değiştirmeye, uygulama alanlarında inşa edilecek binaların hak sahiplerine paylı veya tam mülkiyet halinde bağımsız bölüm tescillerini yaptırmaya re'sen yetkilidir. İdarece, dönüşüm amaçlı imar planında değerlendirme esaslı yöntem uygulanacağını belirtilmesi halinde, dönüşüm alanlarındaki mülkiyet düzenlemelerinde düzenleme alanı içindeki gayrimenkullerin düzenleme öncesi ve sonrası değerleri gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarına yaptırılarak re'sen belirlenir. Düzenlemeden sonra mülkiyet dağıtımı, düzenleme öncesi ve sonrası değer temel alınarak idarenin yatırım ve katkı payları düşüldükten sonra değerlendirme esaslı yöntem çerçevesinde yapılır. İdare bu dağıtıma göre, bağımsız bölüm, hisse ya da bedeli verilmek suretiyle alan ve hisse miktarlarını değiştirmeye, dönüşüm alanlarında inşa edilecek binaların hak sahiplerine paylı veya tam mülkiyet halinde bağımsız bölüm tescillerini yaptırmaya re'sen yetkilidir. Uygulaması kesinleşmiş ve tapu tescil aşamasında olan gayrimenkullerde daha önce tesis edilmiş olan kat irtifakı ve kat mülkiyeti idarenin talebi ile re'sen terkin edilir. Bu husus ilgili tapu sicil ve kadastro müdürlüklerine iletilir. Değerleme esaslı yöntemin belirlenmesine ve uygulanmasına dair usul ve esaslar idarece çıkarılacak yönetmelikle belirlenir.

(4) İdare; dönüşüm alanlarında yörenin şartlarına ve yapıma yönelik olarak bu Kanunun amacını gerçekleştirmek üzere özel hükümler ve standartlar belirleme ve uygulama, yapı ve arsaların kullanılması ve işletilmesine dair hususlarda irtifak hakkı kurma, toplu ortaklıklar kurma, toplu projelendirme, toplu işletme yönetim biçimleri geliştirme ve uygulama, arazi kullanımlarını özendirici ve caydırıcı şartlar koyarak yönlendirme ve yapıya zorlama gibi yollarla taşınmaz tasarruflarına geçici veya kalıcı kısıtlamalar getirmeye yetkilidir. Taşınmaz tasarruflarının geçici veya kalıcı kısıtlamaya konu olması durumunda idare meclisi kararının onayını müteakip bir ay içinde idarece ilgisine tebligat yapılır ve tapuya şerh düşülür.

(5) İdare, dönüşüm amaçlı imar planı ve idare meclisi tarafından onaylı kentsel tasarım projeleri kapsamında mimari özellikleri veya kentsel silüet içinde yöresel dokuya uymayan yapılara ilişkin olarak cephe, cephe kaplaması, çatı özellikleri, giriş saçakları gibi konularda, verilen süre içerisinde ve meclis kararı almak koşuluyla yaptırımlar getirmeye ve getirmeyenlerle



ilgili olarak re'sen uygulama yapmaya ve yaptırmaya, masraflarını yüzde yirmi fazlasıyla yapmayan maliklerden tahsil etmeye yetkilidir.

(6) Dönüşüm alanlarında, mevzuata uygun yapıların boşaltılması ve yıkılarak kaldırılmasında plan bütününe ilişkin değerlendirme ve fiziki durum temel alınarak anlaşma yolu esastır. Anlaşma kapsamında idare, bağımsız bölüm maliklerine, proje gerçekleştirilinceye kadar olan süre içinde geçici konut tahsisi veya kira yardımı yapabilir. Anlaşma sağlanamadığı takdirde bu taşınmazlar hakkında kamulaştırma işlemi yapılır. İtiraz sadece kamulaştırma bedeline yapılabilir. İdare, dönüşüm alanında ikamet edenlerin mağduriyetlerinin önlenmesi için gerekli tedbirleri alır. Dönüşüm alanlarında yapılacak kamulaştırmalar, 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 3 üncü maddesinin ikinci fıkrasındaki iskan projelerinin gerçekleştirilmesi amaçlı kamulaştırmalardan olup, Bakanlar Kurulu kararı alınmaksızın yapılacak acele kamulaştırma olarak değerlendirilir. Tapu kayıtlarında mülkiyet hanesi açık olan taşınmazlar ile varisi belli olmayan, kayyım tayin edilmiş, ihtilaflı, davalı ve üzerinde her türlü mülkiyet ve mülkiyetin gayri ayni hak tesis edilmiş olan gayrimenkuller için de yukarıdaki hükümler geçerlidir. Kamulaştırma işlemlerinin yürütülmesinde idare veraset ilamı çıkarmaya veya tapuda kayıtlı son malike göre işlem yapmaya yetkilidir.

(7) Dönüşüm alanlarında gayrimenkul mülkiyeti, menkul değere dönüştürülebilir. Bir bağımsız bölüme karşılık gelmeyen küçük ve parçalı hisseler karşılığında gayrimenkul sertifikası ve bunun gibi menkul kıymet belgesi idare veya proje ortaklığınca verilebilir ya da taşınmazın bedeli paraya çevrilerek hak sahibine ödenir.

(8) Dönüşüm alanlarında yol, elektrik, su, kanalizasyon, doğalgaz, haberleşme ve ulaşım gibi teknik altyapı hizmetlerine ilişkin olarak, idare ve ilgili kamu kurum ve kuruluşlarınca gerçekleştirilmesi gereken yatırımlar, dönüşüm amaçlı imar planlarının onaylanmasından itibaren başlatılarak idarenin koordinasyonunda dönüşüm alanındaki projelerle aynı süreler içinde tamamlanmak zorundadır. Dönüşüm alanları ile diğer alanlarda, teknik altyapı yatırımları, imar planı kararlarına uygun olarak, idarenin koordinasyonunda kurulacak teknik altyapı kurulunun kararına uygun olarak gerçekleştirilir. Büyükşehirlerde 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 8 inci maddesi hükümlerine göre uygulama yapılır.

(9) 2/3/1984 tarihli ve 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ve diğer kanunlarla verilen yetkiler saklı kalmak kaydıyla, yapı ruhsatı ve yapı kullanım izin belgesi dışında, idarece kullanılan yetki ve görevler, idare ile protokol yapılarak, protokol hükümlerine göre Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile müştereken yürütülebileceği gibi Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından da yürütülebilir.

(10) Dönüşüm alanlarında; dönüşüm amaçlı imar planına, parselasyon planına veya yapıldığı tarihteki mevzuat hükümlerine uygun olup, öngörülen afet tehlikesi karşısında zeminin veya yapının durumu nedeniyle bir kısmı veya tamamı yıkılacak derecede tehlikeli olduğu ancak esaslı tadilat veya güçlendirme yoluyla tehlikenin izalesinin mümkün olduğu hazırlanan veya hazırlatılan rapor doğrultusunda idare encümenince karara bağlanan yapıların sahipleri, tebligat tarihinden itibaren verilen süre içinde güçlendirme projelerini hazırlatarak idareye onaylatmak, yapı ruhsatı almak ve ruhsat tarihinden itibaren verilen süre içinde projeleri gerçekleştirmek zorundadırlar. Kat irtifakı veya kat mülkiyeti tesis edilmiş yapılarda, yapılan tebligat üzerine gerçekleştirilecek güçlendirme ve esaslı tadilat işlemleri için maliklerin muvafakati aranmaz. Bu işlemlerin bütün giderlerine maliklerin tamamı hisseleri oranında katılmak zorundadır. Güçlendirme projelerine yönelik yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerinin düzenlenmesi ile yapım işlerinde vergi, resim, harç ve bedel alınmaz. Güçlendirme işlemleri süresi içinde tamamlanmadığı veya yapı yıktırılarak tehlike ortadan kaldırılmadığı takdirde yapı idarece mühürlenir. Verilen ek süre içinde de tamamlanmazsa yapının durumuna göre yapı idarece güçlendirilir ve masrafı maliklerinden tahsil edilir. Yapının güçlendirilmesinin mümkün olmaması halinde idarece yıktırılır.



(11)Yıkım kararı alınmış riskli yapılar ile uygulama alanlarında hak sahipliği tespiti, geçici ve kalıcı iskanın sağlanması, kira yardımı, konut tahsisi ve kiralama yapılması, riskli binaların tespiti, mahkeme kararına gerek kalmaksızın boşaltma ve yıkım işlemleri, tahliye ve protokol yapılması halinde mülk sahibi ve kiracıların yerleştirilmeleriyle ilgili her türlü iş ve işlemleri idare takip eder ve sonuçlandırır.

Gelirler, harcamalar ve muafiyetler

MADDE 8- (1) Dönüşüm alanlarına ait plan, parselasyon planı ve projelerin uygulanması için gerekli kaynak, projeler için oluşturulan bütçelerden karşılanır.

(2) İdare ve diğer ilgili kamu kurum ve kuruluşları, dönüşüm amaçlı imar planlarının ve uygulamalarının süresi içinde gerçekleştirilmesi için gerekli tedbirleri almak ve bütçelerinde gerekli ödenekleri ayırmak veya iç ve dış alternatif finansman kaynağını oluşturmak zorundadır.

(3) Bu Kanun kapsamında yapılacak her türlü mal ve hizmet alımları ile yapım işleri, 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanununun 3 üncü maddesinin sekizinci fıkrası hükümlerine, üretilen konut ve işyerlerinin satışı 3/7/2005 tarihli ve 5393 sayılı Belediye Kanununun 69 uncu maddesinin üçüncü fıkrasının birinci cümlesindeki hükümlere tabidir. Bu fıkranın uygulama esasları idare meclislerinin kararı alınmak suretiyle idare tarafından çıkarılacak yönetmelikle düzenlenir.

(4) Dönüşüm alanlarında idare tarafından yapılacak sözleşmeler, tesciller, döner sermaye ücreti dahil tüm ücretler ve bedeller, düzenlenecek belgeler, plan ve proje uygulamaları ile inşaatlar, tapu ve kadastro işlemleri dahil her türlü iş ve işlemler dönüşüm amaçlı imar planlarının onay tarihinden itibaren beş yılı aşmamak üzere, katma değer vergisi ve özel tüketim vergisi dahil her türlü vergi, resim, harç ve bedellerden muafır. Yapı kullanma izin belgesi düzenlenmesi ile birlikte süreye bakılmaksızın muafiyet sona erer.

(5) Dönüşüm alanları toplamı beş yüz hektardan az olmamak üzere, dönüşüm alanları kararını kesinleştiren idareye, en fazla beş yıl süreyle, diğer kanunlarla öngörülenlere ek olarak, bir ve ikinci derece deprem bölgelerinde yüzde onu, diğer deprem bölgelerinde yüzde beşi aşmamak üzere Bakanlar Kurulu kararıyla belirlenecek oran doğrultusunda, görev yetki ve sorumluluk sınırları içinde yapılan genel bütçe vergi gelirleri tahsilat toplamı üzerinden Maliye Bakanlığı tarafından hesaplanacak pay ertesi ayın sonuna kadar idarenin bu amaçla açtığı hesaba yatırılır. Bu gelir bu Kanunun maksadı dışında kullanılamaz.

Çeşitli hükümler

MADDE 9- (1) İdare, bu Kanunda yer almayan hususlarda, öncelikle 3194 sayılı İmar Kanunu hükümleri ile 5393 sayılı Belediye Kanununun 69 uncu ve 73 üncü maddesi hükümlerini uygular.

(2) Dönüşüm alanı içinde kalan mülk sahipleri tarafından açılacak davalar mahkemelerde öncelikle görülür ve karara bağlanır.

(3) Değerleme esaslı yöntemin uygulanacağı, dönüşüm alanındaki düzenlemelerde 3194 sayılı İmar Kanununun 18 inci maddesi uygulanmaz. Daha önce düzenleme ortaklık payı alınan gayrimenkullere ilişkin değerlendirmelerde bu payların dikkate alınması zorunludur.

(4) 4/3/2004 tarihli ve 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanununda yer almayan hususlarda bu Kanun hükümleri uygulanır.

Yönetmelik

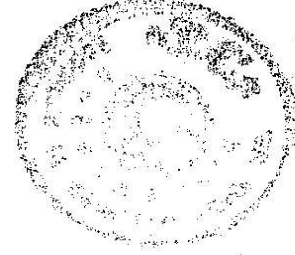
MADDE 10- (1) İdare, yörenin koşullarına ve dönüşüm alanının konumuna ve mevcut duruma göre idare meclisi kararı almak suretiyle uygulama yönetmelikleri çıkartabilir.



Yürürlükten kaldırılan mevzuat

MADDE 11- (1) 24/2/1984 tarihli ve 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun yürürlükten kaldırılmıştır.

GEÇİCİ MADDE 1- İdare, bu Kanunun 11 inci maddesi hükmünün yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bu Kanunla yürürlükten kaldırılan 2981 sayılı Kanuna göre başvuruda bulunmuş ancak sonuçlandırılmamış olan hak sahipliğinin tespitine ilişkin işlemleri bir yıl içinde sonuçlandırır. Hak sahibi olarak tespit edilmesine rağmen tapuları verilemeyenlere, bu Kanun uyarınca yapılacak dönüşüm alanlarında veya diğer alanlarda yapılacak sosyal konutlardan dönüşümün finansmanını da engellemeyecek şekilde bir program dahilinde bir bağımsız bölüm verilir. 2981 sayılı Kanuna göre alınması gerekli arsa bedellerini ödemeyenler projeyi uygulayacak ilgili idarenin meclis kararına göre projeyi yapan idareye öder.



T.C.
BAŞBAKANLIK
KANUNLAR VE KARARLAR
GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

T/ 1050

Yürürlük:

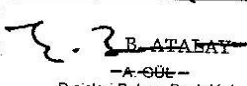

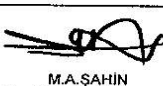
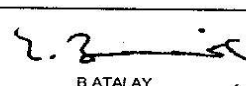
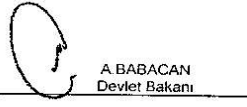




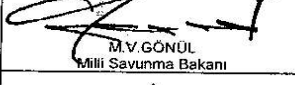


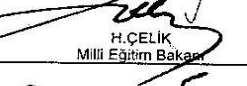

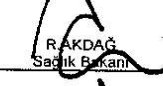
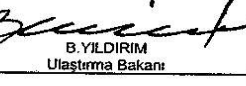
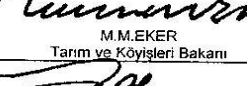
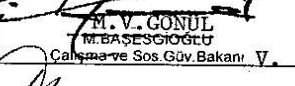

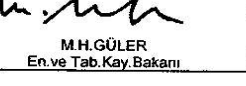
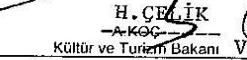
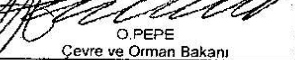
MADDE 12- (1) Bu Kanunun 11 inci maddesi yayımı tarihinden bir yıl sonra, diğer maddeleri ise yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 13- Bu Kanun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.

Eki

RECEP TAYYİP ERDOĞAN
BAŞBAKAN

 B. ATALAY -A. GÜL- Dışişleri Bak. ve Başb. Yrd.	 A. ŞENER Devlet Bak. ve Başb. Yrd.	 M.A. ŞAHİN Devlet Bak. ve Başb. Yrd.	 B. ATALAY Devlet Bakanı
 A. BABACAN Devlet Bakanı	 M. AYDIN Devlet Bakanı	 N. ÇUBUKÇU Devlet Bakanı	 K. TÜZMEN Devlet Bakanı
 C. ÇİÇEK Adalet Bakanı	 M.V. GÖNÜL Milli Savunma Bakanı	 A. AKSU İçişleri Bakanı	 K. UNAKITAN Maliye Bakanı
 H. ÇELİK Millî Eğitim Bakanı	 F.N. ÖZAK Bayındırlık ve İskan Bakanı	 R. AKDAĞ Sağlık Bakanı	 B. YILDIRIM Ulaştırma Bakanı
 M. EKER Tarım ve Köylüleri Bakanı	 M.V. GÖNÜL M. BAŞEŞCİOĞLU Çalışma ve Sos. Güv. Bakanı V.	 A. COŞKUN Sanayi ve Ticaret Bakanı	 M.H. GÜLER En. ve Tab. Kay. Bakanı
 H. ÇELİK -A. KOC- Kültür ve Turizm Bakanı V.	 O. PEPE Çevre ve Orman Bakanı		

Dosya No.

101-1054

771

KİŞİSEL BİLGİLER

Adı Soyadı : Gonca KÖKSAL KILINÇ

Doğum Yeri : Ankara

Doğum Yılı : 1981

Medeni Hâli : Evli

EĞİTİM VE AKADEMİK BİLGİLER

Lise 1993-1999 : Muğla Anadolu Lisesi

Lisans 1999-2003 : Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi / Şehir ve Bölge Planlama
Bölümü

Yabancı Dil : İngilizce

MESLEKİ BİLGİLER

2004-2007 : Şema Planlama ve Danışmanlık Ofisi / MUĞLA / Şehir Plancısı