

TARİHİ KENT MERKEZLERİNDE PLANLAMA SORUNLARI
ANKARA ULUS TARİHİ KENT MERKEZİ
KORUMA ISLAH İMAR PLANI
ÖRNEĞİNİN İNCELENMESİ

Tamer FİDAN

YÜKSEK LİSANS TEZİ
ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA

GAZİ ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

EYLÜL 2007

ANKARA

Tamer FİDAN tarafından hazırlanan TARİHİ KENT MERKEZLERİNDE
PLANLAMA SORUNLARI ANKARA ULUS TARİHİ KENT MERKEZİ
KORUMA ISLAH İMAR PLANI ÖRNEĞİNİN İNCELENMESİ adlı bu tezin
Yüksek Lisans / Doktora tezi olarak uygun olduğunu onaylarım.

Yrd. Doç. Dr. Şule TÜDEŞ

Tez Danışmanı, Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı

Prof. Dr. Türkay Tüdeş

Tez Danışmanı*, Yapı Eğitimi Anabilim Dalı

Bu çalışma, jürimiz tarafından oy birliği / oy çokluğu ile Şehir ve Bölge Planlama
Anabilim Dalında Yüksek Lisans / Doktora tezi olarak kabul edilmiştir.

Prof. Dr. Türkay TÜDEŞ**

Yapı Eğitimi Anabilim Dalı, G.Ü.

Yrd. Doç. Dr. Şule TÜDEŞ***

Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı, G.Ü.

Yrd. Doç. Dr. Nevin GÜLTEKİN

Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı, G.Ü.

Yrd. Doç. Dr. Nihan SÖZMEZ

Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı, G.Ü.

Yrd. Doç. Dr. Hanefi TOKGÖZ

Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı, G.Ü.

Tarih****: 26/09/2007

Bu tez ile G.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü Yönetim Kurulu Yüksek Lisans / Doktora
derecesini onamıştır.

Prof. Dr. Nermin ERTAN

Fen Bilimleri Enstitüsü Müdürü

* Eğer ikinci danışmanı var ise aynı tez danışmanı gibi doldurulacaktır.

** Jüri Başkanının adı yazılmalıdır.

*** Tez danışmanın adı yazılmalıdır.

**** Savunma tarihi yazılacak.

TEZ BİLDİRİMİ

Tez içindeki bütün bilgilerin etik davranış ve akademik kurallar çerçevesinde elde edilerek sunulduğunu, ayrıca tez yazım kurallarına uygun olarak hazırlanan bu çalışmada orijinal olmayan her türlü kaynağa eksiksiz atıf yapıldığını bildiririm.

Tamer FİDAN

**TARİHİ KENT MERKEZLERİNDE PLANLAMA SORUNLARI, ANKARA
ULUS TARİHİ KENT MERKEZİ KORUMA ISLAH İMAR PLANI
ÖRNEĞİNİN İNCELENMESİ
(Yüksek Lisans Tezi)**

Tamer FİDAN

**GAZİ ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
Eylül 2007**

ÖZET

Koruma amaçlı planlamanın uygulama sürecinde gerek yasal gerekse yönetsel boyutlarıyla oldukça zorlayıcı ve karmaşık bir içerik yer alır. Planların uygulanmasında karar mekanizmalarını elinde bulunduranların koruma yaklaşımları, koruma mevzuatındaki son dönem değişiklikleri, bir dönem yürürlüğe konan yasal sürecin getirdiği olumlu yaklaşımlara rağmen yerini koruma kaygısı olmayan içeriklere bıraktığı görülmektedir. Koruma kaygısı çerçevesinde yürürlüğe konmuş 2863/5226 sayılı yasalara rağmen tarihi kent merkezleri için hazırlanan planlarda yerel yönetimlerin yeterli kararlılıkta olmamaları, finansal sorunlar, kalifiye personel yetersizliği, mülkiyet yapısının küçük parsellerden oluşması ve karmaşıklığı gibi nedenler sayesinde uygulama sorunları yaşanmaktadır. Tüm bunlara ilaveten imar rantı baskılarıyla koruma mevzuatında yapılan değişiklikler ve yenileme içerikli yaklaşımların eklenmesi ile tarihi kent merkezlerinde korumayı mümkün kılan yaklaşımlardan uzaklaşıldığı, 5366 sayılı yasa çerçevesinde oluşturulan mevzuat yapısı ile tarihi kent merkezlerimizin korunmasının mümkün olmadığı, araştırma alanında yapılan belirlemelerle tezde tespit edilmiştir. Tarihi kent alanlarının planlanmasında, koruma-yaşatma dengesi içerisinde korumayı mümkün kılan, yerel yönetimlerin koruma amaçlı planlamayı hayata geçirmesini sağlayacak kararlılıkta olmalarını zorlayıcı, finansal ve katılım içeriği olan, koruma amaçlı

planlamada ihtisaslaşmayı sağlayıcı ve müdahale edilen hukuksal ve sosyal bir olgu olarak mülkiyeti göz önüne alan yasal düzenlemelere ivedilikle ihtiyaç duyulduğuna çalışmanın sonucunda ulaşılmıştır.

Bilim Kodu : 801.1.077
Anahtar Kelimeler : Koruma Amaçlı Planlama, Parselasyon Planı, Mülkiyet, Ulus Tarihi Kent Merkezi
Sayfa Adedi : 165
Tez Yöneticisi : Yrd. Doç.Dr. Şule TÜDEŞ

**PLANNING PROBLEMS AT HISTORIC CITY CENTERS, CASE STUDY
OF ANKARA ULUS HISTORIC CENTER URBAN
REGENERATION PROJECT
(M.Sc. Thesis)**

Tamer Fidan

**GAZİ UNIVERSITY
INSTITUTE OF SCIENCE AND TECHNOLOGY
September 2007**

ABSTRACT

Planification that aims preservation or protection has a very complicated content from legal and managerial aspects during its application process. As we can see from the recent changes, decision makers' approach has evolved to become less protector despite the temporary optimism that had been demonstrated for a certain period. Even after the laws 2863/5226, application problems of historical city centers planification are faced due to lack of determination of local administrations, financial issues, insufficient number of qualified personnel, complicated structure and small size of private properties. On top of these, the changes in protective legislation due to benefit expectators' pressure, and modifications aligned with renovative approach has made it even less easy to preserve and protect historical city centers. This thesis brings to evidence via the findings at its research region that it is not possible to preserve our historical city centers with the legislative framework of article 5366. The conclusion of the thesis is that legislative regulations which have financial and participative aspects, which will permit preservation during the preservation-habitation balance, which will provide specialisation and will consider property as a legal and social entity are urgently needed

Science Code : 801.1.077

**Key Words : Planification that aims preservation, Plan of Parcellation,
Property, Ulus Historic City Center**

Page Number: 165

Adviser : Assist. Prof.Dr. Şule TÜDEŞ

TEŞEKKÜR

Çalışmalarım boyunca engin bilgi birikimi ve tecrübesiyle, büyük bir özveriyle beni yönlendiren ve destekleyen değerli Hocam Prof.Dr. Türkay TÜDEŞ'e, kıymetli tecrübe ve bilgilerinden faydalandığım Hocam Yrd.Doç.Dr. Şule TÜDEŞ'e, koruma amaçlı planlama konusundaki bilgi ve deneyimini esirgemeyerek iyi niyet ve özveriyle beni yönlendiren Hocam Yrd.Doç.Dr. Nevin GÜLTEKİN'e, ayrıca evde çalışmam için ayırdığım zamanlarda benden fedakarlığını esirgemeyen eşim Özlem ile çocuklarım Umut ve Pınar'a teşekkürü bir borç bilirim.

İÇİNDEKİLER

Sayfa

ÖZET	iv
ABSTRACT	vi
TEŞEKKÜR	vii
İÇİNDEKİLER	viii
ŞEKİLLERİN LİSTESİ	xii
RESİMLERİN LİSTESİ	xiii
HARİTALARIN LİSTESİ	xiv
1. GİRİŞ	1
2. TARİHİ KENT ALANLARINDA KORUMA VE YENİLEME İKİLEMİ.....	7
2.1. Koruma Kavramı ve İçeriği	7
2.2. Koruma Amaçlı Planlama	10
2.2.1. Koruma amaçlı planlamanın tarihsel süreci.....	11
2.2.2. Koruma amaçlı planlamada uluslararası yaklaşımlar ve Ülkemizdeki örnekleri	14
2.2.3. Koruma amaçlı planlamanın yasal boyutu.....	17
2.3. Yönetim Mekanizması ve Yetkilenmeler.....	19
2.3.1. Koruma kurullarının yetkisi ve kentsel sit alanları.....	19
2.3.2. Koruma amaçlı planların onaylanması	21
2.4. Kentsel Yenileme Kavramı.....	22
2.4.1. Sürdürülebilir kentsel yenileme.....	25
2.4.2. Kentsel yenileme olgusunun ortaya çıkışı ve gelişimi	25
2.4.3. Türkiye’de kentsel yenileme	26
2.5. Kentsel Dönüşüm	27

2.5.1. Kentsel dönüşüm ve mülkiyet	29
2.6. Tarihi Kent Merkezlerinde Yenileme, Dönüşüm, Koruma Yaklaşımları, Çelişkiler, Bu Modeller Sayesinde Korumanın Olabilirliği	30
3. KORUMA AMAÇLI PLANLARIN HAZIRLANMASI, UYGULANMASI VE KENTSEL ÖLÇEKTE KORUMA.....	36
3.1. Koruma Amaçlı İmar Planlarının Hazırlanması	36
3.1.1. Koruma amaçlı planlamanın ilkeleri	37
3.1.2. Koruma planlarının amaçları	38
3.2. Kentsel Alanları Korunması	39
3.2.1. Kent merkezi kavramı	40
3.2.2. Kentsel korumanın hedefleri	40
3.2.3. Kentsel ölçekte korumanın aşamaları	41
3.2.4. Kentsel alan korumasında temel belirleyiciler	42
4. SON YASAL DÜZENLEMELER KAPSAMINDA KORUMANIN VE KORUMA – YENİLEME KAVRAMLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	44
4.1. Koruma Amaçlı Planlama Alanlarına İlişkin 2004 Yılı Sonrası Yasal Düzenlemeler	45
4.1.1. Kamu örgütlenmesinin yeniden yapılanmasını öngören düzenlemeler.....	45
4.1.2. Koruma alanını dolaylı etkileyen yasal düzenlemeler.....	46
4.1.3. Koruma alanını doğrudan etkileyen yasal düzenlemeler.....	48
4.2. Koruma Amaçlı Planlamanın Değişirile(meye)n İçeriği.....	56
4.3. 5366 sayılı Yasanın Koruma Kavramına Yaklaşımının Değerlendirilmesi	59
5. ISLAH İMAR PLANLARI	62
5.1. Tanımlar, Islah İmar Planlarının Amaçları.....	62
5.2. Yasal Boyut	63

5.2.1. Islah imar planına konu edilecek yapılar	64
5.3. Islah İmar Planlarının Yasal Düzenlemelerindeki Değişiklikler	65
5.4. Islah İmar Planlarının Uygulanacağı Alanlar	66
5.5. Islah İmar Planlarının Hazırlanması Aşamaları	68
5.5.1. Uygulama alanının belirlenmesi, hazırlık çalışmaları	68
5.5.2. Islah imar planlarının onayı	69
5.5.3. Islah imar planlarının yapımında iş akış süreci	70
5.5.4. Islah imar planı uygulamalarının sonuçları, ıslah imar planlarının koruma amaçlı planlamada bir model olarak uygulanması	73
6. KORUMA AMAÇLI PLANLAMA VE MÜLKİYET İLİŞKİLERİ	76
6.1. Koruma Amaçlı Planlama ve Mülkiyet	76
6.2. Mülkiyetin Anlamı	77
6.3. Mülkiyet Hakkının Kısıtlanması	79
6.4. Mülkiyet – Yapılanma Hakkının Kısıtlanmasının Açmazları	80
7. ARAŞTIRMA ALANININ İNCELENMESİ	85
7.1. Bölgenin Tanımlanması Koruma-Yaşıatma Süreci ve Gerekçeleri	85
7.1.1. Ankara ve Ulus'ta planlama süreci-koruma amaçlı yaklaşımlar	86
7.1.2. Ankara-Ulus Tarihi Kent Merkezi'nde koruma süreci	91
7.2. Ulus Tarihi Kent Merkezi Koruma Islah İmar Planı	94
7.2.1. Planlanan alanın tanımlanması	96
7.2.2. Planın hazırlanması aşamaları	102
7.2.3. Plan yaklaşımları	103
7.2.4. Ulus planında ulaşım/dolaşım ağları	107
7.3. Ulus Tarihi Kent Merkezinde Mülkiyet Olgusu ve Parsel Ölçeğinde Planlama Sürecinin Sorun ve Sonuçları	107

7.3.1. Koruma ıslah planında mülkiyet olgusu	108
7.3.2. Uygulamanın örneklenmesi, 68600/4 nolu parselasyon planı	111
7.3.3. Parselasyon planının yapımı, imar adalarının oluşturulması	117
7.3.4. Kısmen tescil gören parselasyon planları	118
7.3.5. Planın kesinleşmesi	119
7.3.6. Plana yapılan itirazlar ve gerekçelerinin değerlendirilmesi	124
7.3.7. Parselasyon planının açmazları ve çözümler	126
7.4. Yeni Yasal Düzenlemeler Kapsamında Uygulama Alanının Yenileme Alanına Dönüştürülmesi	129
7.4.1. Sürecin koruma bağlamında değerlendirilmesi	131
7.4.2. Yeni plan taslağının irdelenmesi	136
7.4.3. 68600/4 nolu parselasyon planının 5366 sayılı yasaya göre yeniden değerlendirilmesi	139
8. SONUÇ, DEĞERLENDİRME VE ÖNERİLER.....	141
KAYNAKLAR.....	146
EKLER.....	151
EK-1 68600/4Nolu Parselasyon Planı	152
EK-2 Ulus Tarihi Kent Merkezi Koruma Islah İmar Planı 1 Nolu Paftası	153
EK-3 Ulus Tarihi Kent Merkezi Koruma Islah İmar Planı 2 Nolu Paftası	154
EK-4 Ulus Tarihi Kent Merkezi Koruma Islah İmar Planı 3 Nolu Paftası	155
EK-5 Ankara Tarihi Kent Merkezi Yenileme Alanı Sınırı Paftası	156
EK-6 68600/4 Nolu Parselasyon Planı Halihazır Durum ve Mülkiyet Durumu.....	157
EK-7 68600/4 Nolu Parselasyon Planı Oluşturulan Adalar.....	158
Ek-8 Ulus Tarihi Kent Merkezi Koruma Islah İmar Planı Kararları.....	159
Ek-9 Ulus Tarihi Kent Merkezi Koruma Islah İmar Planı Hükümleri	162
ÖZGEÇMİŞ.....	165

ŞEKİLLERİN LİSTESİ

Şekil	Sayfa
Şekil 7.1. 68600/4 Nolu Plan.....	121

RESİMLERİN LİSTESİ

Resim	Sayfa
Resim 6.1. Ankara Kalesi önlerine ait bir tablo	87
Resim 7.2. Ankara Kalesi civarı (1925 yılları)	88
Resim 7.3. Uydu fotoğrafından Ulus Tarihi Kent Merkezinin görünümü.....	98
Resim 7.4. Hükümet Sokak girişinin 1920 lerdeki durumu	100
Resim 7.5. Hükümet Sokak girişi (Bugünkü durum)	100
Resim 7.6. Hacıbayram Camii ve çevresi	112
Resim 7.7. 68600/4 nolu Plan uygulama alanının havadan görünümü	114
Resim 7.8. Tarihi eser niteliği olmayan çöküntü alanları	124

HARİTALARIN LİSTESİ

Harita	Sayfa
Harita 7.1. 1924 Tarihli Ankara Haritası	90
Harita 7.2. Planlanan alana ait 1967 tarihli imar planı	94
Harita 7.3. Planlanan alanın Ankara içindeki konumu	97
Harita 7.4. Planlanan alanın büyük ölçekli görünümü.....	111
Harita 7.5. Mülkiyet ve halihazır durumların birlikte gösterildiği harita	123

1. GİRİŞ

Yüzyılların hatta binyılların mirasını taşıyan ülkemizde, bu mirasın önemli bir parçası olan tarihi kent parçalarının korunması, yaşatılması kapsamlı ve ilkeli bir planlamayla mümkündür.

Tarih boyunca çok çeşitli kültür ve uygarlıkların birleşme ve çatışma noktasında yer alan ve bugün de bu özelliğini koruyan Anadolu ve Trakya, üzerinde birçok halkın bugüne bıraktığı kültür mirasını taşımaktadır. Ülkemiz sınırları içerisinde yer alan bu mirasın köklerinde eski Anadolu kültürleri (Hitit, Likya, Karya, Frig gibi) Akdeniz ve Ege Kültürleri (Miken Hellen, Roma, Bizans gibi), Orta Asya, İran, Arap etkileri ile Selçuklu ve Osmanlı kaynakları bulunmaktadır [Akurgal, 1998]. Bu çeşitlilik ve zenginlik, Türkiye'yi belki de dünyada tek örnek yaparken, bu mirası korumak ve gelecek kuşaklara aktarmak için belirlenecek politika ve stratejiler için çok büyük çabalar harcanmasını da zorunlu kılmaktadır [Özdemir Dağıstan, 2005].

Koruma alanlarında yapılan planlama çalışmaları, planlama tekniği ve içerik yönünden diğer alanlarda yapılan uygulamalarla temel niteliklerde aynı olmakla birlikte, kapsamlarındaki detaylı olma zorunluluğu ve uygulama aşamasındaki mevzuat yumağı açısından farklılıklar gösterir.

Koruma amaçlı planların hazırlanması sürecinde, gerek planların hazırlanması gerekse de hayata geçirilip uygulanması aşamalarında birçok sorunlarla karşılaşmaktadır.

1950 sonrasında ülkemizde yaşanan kırlardan kentlere göç olgusu kentlerimizi ciddi planlama sorunları ile karşı karşıya bırakmıştır. Geçen zaman içinde kentsel doku kümelenmesinde birer çöküntü alanı haline gelmiş olan tarihi kent merkezleri de bu planlama sorunlarından payına düşeni almıştır. Doğal ve tarihi mekanların korunmasına yönelik makro ölçekteki politikaların yanında yerel bazda ve tanımlı bir alan ölçeğinde yapılacak korumaya yönelik planlamalar açısından en başta yasal sürecin işletilmesi, planlamanın başından sonuna kadar karmaşık bir durum arz etmektedir.

Taşınmaz kültür varlıkları ait oldukları toplumun kültürel, sosyal ve ekonomik, değerlerini, ve/veya gelişmişlik düzeyini geçmişten bu güne, toprağa bağlı olarak tanımlayan maddi kültürel öğeleri olarak uygarlığın ortak kalıtlarıdır. Bu nitelikleri ile korunması ve yaşatılması gerekmektedir. Ancak, Türkiye’de taşınmaz kültür varlıklarını koruma-yaşatmaya ilişkin sorunlar çözümlenmesi ertelenemeyecek düzeyde süre gelmektedir. Bu süreçte, tarihsel ve bilimsel yanlışlar ile kültürel, toplumsal ve ekonomik kayıplar söz konusudur [Gültekin, 2005].

Kentsel korumanın sorunları değerlendirildiğinde, hazırlanan planların uygulanmasına, hayata geçirilmesine yönelik çalışmaların tamamlanmasının uzun süreçler aldığı, ne yazık ki çoğu kez de uygulamaya geçirilemediği görülmektedir. Plan yapma iradesindeki yetersizlik, Merkezi Hükümet politikalarına bağlı olarak koruma amaçlı planlamaya yeterli mali kaynak ayrılmaması, Planlama kriterleri bağlamında korumayı mümkün kılan yaklaşımların oluşturulmaması, kentsel alanların mülkiyet dokusu ile fiziksel ve sosyolojik dokularının karmaşıklığı koruma amaçlı planların uygulanmalarını olumsuz yönde etkileyen etmenlerdir.

Toplumların tarihi sürekliliklerini sağlamaları, geçmişine sahip çıkmalarına bağlıdır. Geçmişe sahip çıkmada, tarihi alanların korunması önemli bir yer tutar. Tarihi kent parçalarının korunması ve yaşatılmasında “Koruma Amaçlı Planlama” kentleşme ve yaşatma sorunlarının çözümüne yönelik önemli bir uygulama aracıdır.

Kent dışı alanlara göre kent içi alanlarda maliyet, pratik uygulanabilirlik, hukuksal boyut gibi sorunların çok daha zorlu yaşanması, kent merkezlerinde kalan tarihi alanların korunmasını güçleştirmektedir.

İmar Planlarının uygulanmasının sonucunda oluşan yeni mülkiyet durumunun tapu siciline tescil edilmesi de önemli bir aşamadır.

İmar Planlarının hazırlanması çözüm için bir başlangıçtır. Çünkü bu aşamadan sonra yeni mülkiyet durumlarının oluşması, yapılaşma ve korumaya dair belirlenen yeni kriterlerin hukuken hayat bulması mümkündür.

Tüm planlama süreçlerinde olduğu gibi koruma amaçlı planlamada da uygulamanın gerçekleştiğini gösterir en önemli unsur, alınan kararların hukuksal bir zorunluluk oluşturması gerekliliğidir. Bu hukuksal zorunluluk gerçekleşmeksizin hazırlanan planın varlığından söz edilemez. Planlanan alandaki yapılaşma ve koruma kapsamlı mimari yaklaşımların, kamulaştırma işlemlerinin gerçekleştirilebilmesi için hazırlanan planların tapu siciline tescilinin sağlanması gerekmektedir. Tapu Siciline tescil aşaması gerçekleşmeksizin hazırlanan planlar kağıt üzerinde kalacak, planlanan alandaki yapılaşma, yaşatma ve koruma kriterleri için bir zorunluluk oluşturmayacaktır. Bu işlem gerçekleşmeksizin plan kararlarının hayata geçmesi mümkün olmayacaktır. Hukuksal anlamda var olması sağlanmaksızın plan kararlarının varlığından söz edilmesi mümkün değildir.

Koruma amaçlı planlamada; planların hazırlanması aşamasında, mülkiyet kavramının ele alınmasının zorunluluğu da böylece önem kazanır. Çünkü seçilen araştırma alanında da görüldüğü üzere mülkiyetin bir ön girdi olarak dikkate alınmaması, hazırlanan planların hayata geçirilmesinde önemli bir engelleyici unsur olarak ortaya çıkmaktadır.

Tarihi Kent Merkezlerinde hazırlanan planların, kentin diğer alanlarından kopuk olmaması, sürdürülebilir ve işlevsel olmaları, tarihsel dizgeyi yok etmeden orada yaşayanların sahiplenmelerini sağlayacak nitelikte olmaları da ayrıca önemlidir.

Koruma amaçlı planlanmanın uygulama aracı seçenekleri, 3194 sayılı imar kanunu hükümleri doğrultusunda belirlenen seçeneklerdir. Bunun dışında 2981 sayılı yasa hükümlerinin 3194 sayılı yasa ile birlikte kullanılmasının bir uygulama aracı olarak kullanılması farklı bir seçenek oluşturmaktadır. Bu kapsamda 3194 sayılı yasanın 18. maddesi uygulamaları Belediyeler tarafından resen yapılan uygulamalardır. Taşınmaz maliklerinin talep ve muvafakatı doğrultusunda yapılan aynı yasanın 15 ve 16. maddeleri de diğer bir uygulama aracıdır. Bu alternatiflerin dışında, uygulama aracı olarak ıslah imar planı yaklaşımı çerçevesinde Tarihi Kent Merkezlerindeki planlama sürecinde, çözüme yönelik pratik içeriği de dikkate alındığında Koruma Islah İmar Planları bir alternatif olarak karşımıza çıkmaktadır.

Koruma Islah İmar Planları, koruma amacıyla hazırlanan ıslah imar planlarıdır. Dolayısıyla planlanan alanın korunarak ıslahını hedeflemek durumundadır. Bu açıdan genellikle planlanan alanların fiziksel özellikler bakımından kötü bir durumda olması bu alanların ıslahını gerektirmekte, tarihsel yada doğal değerleri de bu alanların korunmasını gerektirmektedir. Yani buradaki ana hedef koruyarak ıslah etmek olarak karşımıza çıkmaktadır.

Son yasal düzenlemeler ve onların uygulamaları bağlamında değerlendirildiğinde, esasen 1974 lerde gerçek anlamda ve bütüncül bir yaklaşımla hayata geçirilmeye başlanan koruma olgusunun, gerek teorik çerçevede gerekse uygulama pratiğinde yerine oturduğunu söylemek henüz olası değildir.

14 Temmuz 2004 tarihinde kabul edilen 5226/2863 sayılı Kanun ile sit alanlarıyla ilgili toplumun tüm kesimlerinin katılımı öngörülmüş, “yönetim alanları ve planları” kavramları uygulamaya aktarılmıştır [Gültekin, 2007]. Sonradan yasalaştırılan 5366 sayılı yasa ile bu olumlu yaklaşımlardan vazgeçilmesi düşündürücüdür.

Küresel ölçekte dünyamızda yaşanan değişim ve dönüşüm sürecinden elbetteki ülkemizde etkilenmektedir. Avrupa Birliği Muktesabatı Uyum yasaları süreci çalışmanın hazırlanması aşamasında olanca hızıyla sürmüştür. Bu dönemde gündeme gelen değişiklikler arasında koruma amaçlı planlamanın yasal süreci de yer almaktadır. Bu anlamıyla koruma amaçlı planlama sürecini doğrudan veya dolaylı olarak ilgilendiren yasal değişiklikler gerçekleşmiştir. Koruma kavramına getirilen teorik içerik ve mevcut sorunların çözümü için getirilen yeni yaklaşımların incelenmesi gerekmektedir. Tarihi Kent Merkezlerinin yok olmasına neden olabilecek, koruma amacı gütmeyen yaklaşımların gündemde olduğu bir dönemde konunun tartışılması ve çözümler üretilmesi büyük önem arz etmektedir.

Koruma kavramının ve tarihi kent merkezlerinde koruma amaçlı planlamanın teorik içeriği;

Tarihi kent merkezlerinde yaşanan planlama sorunlarının araştırma alanı olarak seçilen “Ulus Tarihi Kent Merkezi Koruma Islah İmar Planı” uygulama alanında ve

bu uygulamanın gerçekleşmiş pratik sonuçlarını yansıtan 68600/4 nolu parselasyon planı örneğinde incelenmesi,

Son dönemde yürürlüğe giren yeni yasal düzenlemelerin araştırma alanına yönelik etkilerinden hareketle, koruma kavramına getirilen yeni yaklaşımların koruma amaçlı planlamaya olan etkilerinin değerlendirilmesi çalışmanın kapsamını oluşturmaktadır.

Koruma olgusunun ve Islah İmar Planı yaklaşımlarının kavramsal nitelikleri değerlendirilecek, tarihi kent merkezlerindeki planlamaya yönelik bu kavramların karşılaştığı sorunlar ve çözüm önerileri değerlendirilecektir. Ayrıca Koruma Amaçlı planlamanın ülkemizdeki tarihsel ve yasal sürecinin genel bir değerlendirilmesi yapılarak, Tarihi Kent Merkezlerinde yapılan koruma amaçlı planlamada karşılaşılan yasal, yönetsel boyuttaki sorunlar ile özellikle hazırlanan bir koruma amaçlı imar planının gerçekleşmesinde yaşanan sorunlar incelenecektir.

Koruma Amaçlı Planlamada, yürürlüğe giren yeni yasal düzenlemelerle gündeme gelen yenileme kavramının içeriğı ile koruma-yenileme kavramlarının tarihi kent merkezlerindeki planlamaya olan getiri ve götürüleri tartışılacaktır. Araştırma alanı olan ve koruma içerikli planlamaya konu edilmişken yenileme alanı ilan edilen “Ulus Tarihi Kent Merkezi Koruma Islah İmar Planı” örneğinde, koruma ve yenileme olgularının alana etkileri ortaya konmaya çalışılacaktır. Planlamaya girdi oluşturan diğer bileşenlerin yanında mülkiyetin de planlamada önemli bir girdi olması ve son tahlilde esasen planlamanın mülkiyete bir müdahale şekli olması nedeniyle yine tarihsel ve yasal süreçte mülkiyet olgusu incelenecektir.

Ayrıca koruma amaçlı planlamada yaşanan gecikme ve gerekleşememe sorunları olarak yaşanan yönetsel, planlama, sosyo kültürel, siyasi, finansal nedenlerle birlikte hukuksal sorunlar önemlidir. Planlama aşamasında karşılaşılan hukuksal sorunlar içinde özellikle mülkiyet olgusunun göz önüne alınması gerektiğini vurgulamak amaçlanmıştır.

Koruma-Yenileme ikilemi içerisinde koruma amaçlı planlamanın kente yönelik en olumlu çözüm alternatiflerinin iyi alternatiflerinin araştırılması hedeflenmiştir.

Bu çalışmada, koruma amaçlı planlamanın uygulama sürecinde mülkiyete bağlı sorunlar ve sonuçları, uygulamada yetkili olan yerel yönetimlerin koruma yaklaşımları ve bu yaklaşımlarına uygun olarak koruma mevzuatındaki değişiklikler ve yenileme yasaları ile imar rantı baskıları sonucunda güncel durum irdelenecektir.

Belirtilen erevede; “Koruma Amaçlı Planlama, Parselasyon Planı, Mülkiyet, Ulus Tarihi Kent Merkezi ” sözcükleri anahtar sözcüklerdir.

2. TARİHİ KENT ALANLARINDA KORUMA VE YENİLEME İKİLEMİ

Tarihi kent alanlarının yenilenerek korunması 2004 yılı sonrasında hayata geçirilen yasal düzenlemeler ile planlama gündemine getirilmiştir. Yasa koyucu tarafından tarihi kent alanlarının planlanmasında yenileme kavramının bir uygulama aracı olarak düşünülmesi ve araştırma alanının da Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından yenilemeye konu edilmesi, bu kavramların ele alınmasını gerekli kılar. Bu çerçevede Koruma kavramının teorik içeriği ve ülkemizdeki uygulama-yetkilenme boyutundan sonra, yenileme kavramı ve kentsel dönüşüm olguları ele alınmıştır.

2.1. Koruma Kavramı ve İçeriği

Koruma, sözcük anlamı olarak “Muhafaza etmek, himaye etmek” yada “ Bir varlığı tehlike ve dış etkilere karşı güvence altına almak” anlamına karşılık gelmektedir. Doğal ve tarihi zenginliklerin korunarak hayatta kalmalarının sağlanması, bu sayede gelecek kuşaklara sağ salim teslim edilmesi yerine getirilmesi gereken önemli bir sorumluluktur. Kentbilim sözlüğündeki koruma tanımı “Kentlerin belli kesimlerinde yer alan çağbilimsel (tarihsel) ve yapı tasarımcılık (mimari) değerleri yüksek yapıtlarla anıtların ve doğal güzelliklerin kentte bugün yaşayanlar gibi gelecek kuşakların da yaralanması için her türlü yıkıcı, saldırgan ve zararlı eylemler karşısında güvence altına alınması” şeklinde yapılmaktadır [Keleş, 1998].

Koruma kavramı ile kastedilen (şehircilik yaklaşımıyla) birçok kavram söz konusu olabilmektedir. Burada söz konusu olan bize bırakılmış bir emanet, gelecek kuşaklara aktarılması gereken varlıklar ve değerler silsilesidir.

Doğal ve tarihsel-kültürel değerler bakımından oldukça varıl olan ülkemizde; yerleşmelerin hemen tamamında korumaya konu olabilecek birden çok alan söz konusu olabilmektedir. Orman varlığı, tarım alanları, içme ve kullanma suyu kaynağı, sulak alanlar, flora ve fauna varlığı, kıyılar ile geçmişten günümüze gelebilen tarihsel-kültürel mirasın pek çoğunu aynı yerleşmede bulmak mümkündür. Planlama sürecinde bu değerlerin tümünün korunması kuşkusuz, önemli olmaktadır. Bu gerçek tüm planlama sürecinde koruma ilkesinin öne çıkartılmasını

gerektirmektedir [Kiper, 2005].

Tezde konu edilen, tarihi ve kültürel değerler, özellikle tarihi kent alanlarındaki koruma olgusu ve koruma amaçlı planlama çalışmalarıdır.

Kültür mirası (Dil, din, gelenek, yaşam tarzı ve buna bağlı olarak yaratılan her tür kullanım malzemesi, sanatsal ürün) ve mimari miras, yalnızca halkların ve ulusların maddi ve moral değeri olarak değil, ama tüm insanlığın geleceği için, mutlu insan ve toplum yapılarının oluşturulabilmesinde zengin referanslara sahip olduğu için, doğal çevre ile eşit yaşamsal öneme sahiptir [Yücel, 1992].

Son dönemde gündemde ve çeşitli tartışmaların odağında olan yenileme olgusu ve korunması gerekli alanlarının yenilenmesi meselesi de ayrıca ele alınacak, çözüme yönelik alternatifler sunulmaya çalışılacaktır.

Sosyo ekonomik ve sosyo kültürel değişim sürecinde tarihi yapıların, halen varlığını sürdürmesinde kültürel sürekliliği sağlama amacı yatmaktadır. Ancak, tarihi dokularda görülen tahrip olma ve yok edilme süreçlerini de yadsımak olası değildir. Koruma da, yenileme programları ile sosyal mekanda sürdürülebilirliğe önem verilmediği, fiziksel mekanın korunmasında da ekonomik kazancın öncelikli olduğu bilinmektedir [Gültekin, 1997].

İlgisizlik ve bakımsızlık nedenleriyle zaman içinde kentsel çöküntü alanı haline gelmiş olan tarihi kent merkezleri, bu göçleri yaşayan insanlar için nispeten ucuz barınma ortamı yaratmaları nedeniyle, cazip olmuşlardır. Ucuz kira bedelleri, kent merkezlerinde olmaları nedeniyle düzensiz ve kayıt dışı iş alanlarına yakınlık buraların yerleşmeye uygun ortamlar olmasını sağlamıştır.

Koruma mirasa sahip çıkmaktır. Her döneme ait eser korunmaya değerdir. Osmanlı mirasını kabul edip Yunan ve Helen uygarlıklarını/diğerlerini vb reddetmek korumanın gerekliliğinin anlaşılmamış olduğu gerçeğini göstermektedir. Kültürel mirasın anlamı tarih boyunca toplumda yaratılan maddi ve manevi değerler, bu değerlerden yararlanılması ve gelecek kuşaklara iletilmesi sorunudur [Kuban, 1994].

Bu anlamıyla, geçmişe ait yaşanmışlığa dair her şeyin korumanın nesnesi olduğunu söylemek mümkün görülmektedir. Elbette korumanın farklı boyutları da bulunmaktadır.

Kültürel sürekliliğin bir göstergesi olan tarihi yapı ve dokularda yapılacak olan müdahalelerin mümkün olduğu kadar yapının özgün işlev ve anlamını bozmadan, canlandırma , hayat kazandırma ve işlevlendirme amacını taşıması gereklidir. Çünkü; tarihi yapının yaşaması ve geçerliliğini, güncelliğini, çağdaşlığını koruması, geçmişten geleceğe sürekli kılınması, özgün işlevinde kullanılması ile sağlanmalıdır. Bu da tarihi yapının yeniden kazanımı ile olasıdır.

Böylece, tarihi çevreyi koruma–yaşatma amacını sağlamakta etken olan yeniden kazanım, yapıların özgün işlevinin korunmasının yanı sıra işlevsel içerik, ekonomik işlerlik özelliği ile de kentin sosyo ekonomik yapısına olumlu yönde katkı getirecektir. Bu süreçte ekonomik kazanç, geleneksel yapıların özgün işlevinin yaşatılması için çağdaş konfor olanaklarıyla donatılmalarının, yıkıp yeniden yapılmalarına göreli daha az akçalı kaynakla karşılanması sağlanmaktadır [Gültekin, 1995].

Korumanın içeriğinde yaşatma kaygısı olması, dokunamama veya dondurma bir yana, aksine işlevlendirme, canlandırma yeniden hayat yükleme amacıyla olması gerektiği söylenebilir.

Tarihi çevre korumasında üç temel neden saptanabilir. Bunlar; Tarihi mirasın gelecek kuşaklara iletilmesi–Kültürel sürekliliğin sağlanması–Çağdaş insana tarih ile birlikte yeni yaşam olanakları sağlanmasıdır [Eruzun, 1987].

Kentsel sit alanları olarak koruma altına alınmış olan alanların korunması ve geliştirilmesine dönük temel belirleyiciler sırası ile; yasal süreç, yönetsel ve örgütsel durum, finansman çevresi, teknik çerçeve (tespit, tescil, planlama ve plan sonrası durum; projelendirme ve uygulama süreci) ile koruma kültürünün ve bilincini sağlamaya dönük çerçevedir. Her bir belirleyicinin tam ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi ile koruma ihtiyacı duyulan alanın tehditlerden arındırılması sağlanırken,

alana dönük koruma yönetimi gerçekleştirilmiş olunacaktır [Ayten, 2003].

2.2. Koruma Amaçlı Planlama

Tarihi alanların zaman içerisinde kent merkezlerinde kalması sonucu buralardaki koruma zorunluluğu olgusu da bu süreçte dünyada ve ülkemizde önem kazanmaya başlamıştır. Birçok meslek disiplininin ilgi alanına giren bu konuda bilimsel çalışmalar yapılarak, çözümler geliştirilmeye başlanmıştır.

Koruma amaçlı imar planları, 2863 sayılı yasa gereği sınırlarını koruma kurullarının belirlediği koruma alanlarında yeni yapılanma ve koruma koşullarını ayrıntıda belirleyen planlardır. İller Bankasının hazırladığı teknik şartnamede de koruma amaçlı imar planı “sit içeren yerleşme alanlarında düzenlenen koruma ve geliştirme amaçlı planlar” şeklinde tanımlanmıştır (İmar Planlarının Düzenlenmesi İle İlgili Şartname, 1986) [Süzen, 1998].

Özellikle dünyada medeniyetler çatışması yada kültürler, dinler çatışması gibi kavramların gündemde olduğu ve hatta insanlığın geleceğini tehdit ettiği günümüzde anlayış, barış ve kardeşlik kavramları daha bir önem kazanmaktadır. Türkiye’de yaşanan hızlı kentleşmeyle bağlantılı olarak kentsel gelişmenin yoğunlaştığı kentlerdeki tarihi dokular hızla yok olma aşamasındadır.

Türkiye’de koruma-planlama ilişkisi deyince, aslında önemli bir şey söylenmektedir. Türkiye’deki planlama çalışmalarının iki önemli girdisi vardır. Birisi risk, diğeri de korumadır [Tankut, 2004].

Modern planlama üzerine, kimliksizlik ve standartlaşma yarattığı söylemlerle birlikte, yeni bir kent imgesi olarak tarihi kent dokusunu önemseddiği söylenebilir. Kendine özgü farklılık taşıyan yerlere özellikle tarihi dokuya olan bu talep, 1970 lerden sonra “miras endüstrisi” (heritage industry) sektörüyle karşılanmıştır. (Hewison,1987). Böylece tarihi kentsel doku, restore edilerek farklı işlevlerle kullanıma yeniden açılarak, kimliği yeniden üretilen kentlerde geçmiş ile gelecek arasında sürekliliğin sağlanmasında ve yeni yatırım ve tüketim alanlarının oluşturulmasında dolayısıyla bazı grupların rantlarını arttırmasında güçlü bir araç

olmuştur. Sonuçta birçok tarihi kentsel doku, turistik çekim alanlarına dönüşmüştür [Gültekin, 2007].

Ülkemizde kent merkezlerine doğru yaşanan yoğun göçün neden olduğu çarpık kentleşme, tarihi kent merkezlerini de olumsuz yönde etkilemiştir. Kentlerimizde uzun zaman dilimlerinde oluşmuş dengeler bu nedenle değişikliğe uğramıştır.

Kent Planlama disiplini açısından, koruma amaçlı planların, fiziki planlamadaki yeri “uygulama planı” aşamasıdır. Taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları korumasının evrensel zorunluluğu, bu planlamanın çok özel ve özgün olmasını gerektirmektedir. Bu nedenle, koruma amaçlı planlar, bilinen uygulama imar planları için takip edilen sistemlerle üretilemez. Fiziki planlama hiyerarşisi içinde yapılacak nazım imar planlarının girdisi olarak kabul edilmek zorundadırlar. Bu planlar, uygulama planı türü olarak kabul edilmelerine karşın, nazım imar planlarından girdi almaz; tam tersi, bütünü ile nazım imar planlarının girdisi olurlar. Getirdikleri özel koşulların çözümleri ile nazım imar planları içinde yerini alırlar [Çeçener, 2004].

2.2.1. Koruma amaçlı planlamanın tarihsel süreci

Cumhuriyetten önce Osmanlı döneminde birçok alanda olduğu gibi Koruma amaçlı planlamada yenilikler, batılılaşma çabalarının başlangıcı olan Tanzimat dönemine kadar gider. Bu dönemde koruma, çıkarılan Asar-ı Atika Nizamnameleri ile hayata geçirilmeye çalışılmıştır.

Kültür mirasının korunması konusunda geçmişimizi irdelediğimizde, bu konuda devlet ve toplum geleneklerinin oluştuğunu görmekteyiz. Osmanlı döneminde özellikle vakıflar parasal kaynak ayırarak yapıların bakım ve onarımını yaparken, hazine bayındırlık yapıları ve savunma yapılarının, sarayların onarımına destek verir. Vakıf kaynaklarının yetersiz kaldığı durumlarda devreye girerdi. Uygulamalar bu alanda yetişmiş meslek adamlarının sorumluluğunda gerçekleşirdi [Tapan, 1998].

Osmanlı’nın batılılaşma sürecine girmesi ve dünya kapitalizmine eklemlenmesiyle yasal düzenlemeler yapılmaya başlandı. 1869, 1874, 1884 tarihli Asar-ı Atika Nizamnameleri (Eski Eserler Tüzükleri) ilke olarak eski eserlerin (miras, kültür

varlığı gibi terimlerin literatüre girmesi 20. yüzyılın ortalarına rastlamaktadır) devlet malı olduğu ve Osmanlı öncesi dönemlerle sınırlandığını benimsemiştir. Bu arada Osman Hamdi Bey öncülüğünde müzecilik çalışmaları başlamıştır. Ne var ki bu çabalar Anadolu’da Fransız, Alman, İngiliz arkeologlarca yürütülen kazılardan çıkan kültür varlıklarının yurt dışına çıkarılarak (örneğin Bergama Zeus Altarı) bugünün uluslar arası sorunu haline gelmesini önleyememiştir [Özel, 1998]. 1906 tarihli son Asar-ı Atika Nizamnamesi 67 yıl yürürlükte kalmış, 1917 de Asar ı Atika Encümeni i Daimisi örgütü miras korumayla görevlendirilmiştir [Özdemir, 2005].

1850’lerdeki sağlık yasaları ile yürürlüğe giren bir yönetmelikler şehirciliği niteliğindeki Osmanlı planlama pratiği, daha çok harita mühendislerinin yürüttüğü yerel/parçacıl (mevzii) planlama çalışmalarından ibarettir. Yirminci yüzyılın başında İstanbul için yaptırılan bütüncül birkaç plan ise tam olarak uygulanamamıştır [Tekeli, 1980]. Bu durumda Cumhuriyet Devrimi Osmanlı’ dan makro ölçekte bağımlı bir kentsel örüntü ve ulaşım altyapısı, zayıf bir belediyeçilik geleneği ile Osmanlı Modernitesinin doğrudan bir aracı duruma gelememiş parçacıl planlama pratiği devralmıştır [Çalışkan, 2003].

Kültür Varlıklarının oluşturdukları bütün ile korunması anlayışının oldukça eskilere dayandığı bilinmektedir. 1800 lerin sonlarında 1900 lerin başından itibaren başlayan bu anlayış, 1960 lara kadar gelişerek şekillenmiştir. Özellikle 1960 larda yapılan birçok uygulama koruma planı hazırlanması ve bunların uygulanması, başarılı uygulanması sonucunda bir deneyim elde edilmiştir. Buna bağlı olarak ta birçok ülkede alan bazlı korumanın araçları ve yasal çerçevesi oluşmaya başlamıştır. Bu süreçte elde edilen deneyimler doğrultusunda da, 1970 lerden itibaren birçok ülkede, farklı ülkelerde ve aynı zamanda uluslar arası kurumlarda da genel ilkeler, hazırlama sürecine ve içeriğine ilişkin genel ilkeler üzerine çalışmalar yapılmaya başlandı [Altunöz, 2005].

1848 yılı aslında bizim planlama tarihimizde önemli bir noktadır. Çünkü, 1848 yılında Ebniye yasası ile kent planlamasına ilişkin ilk düzenlemeler yapılmaya başlanmıştır. O günden bu güne yani aradan geçen 150 yıl gibi bir dönemden sonra iki temel plan uygulama aracına başvurulmuştur Türkiye’ de halen de durum budur.

Bunlardan birisi kamulaştırmadır ki kamulaştırmanın bugün neredeyse imkansız hale geldiğini bugün biliyoruz. İkinci en çok başvuru da 18. madde adıyla geçen imar düzenlemesi konusudur. Bunun dışındakiler, ifraz tevhid filan hiç önemli olmayan araçlardır [Ersoy, 2005].

Cumhuriyetin ilk yıllarında kültür antik mirasımızın korunması konusunda antik dönemlere gösterilen ilgi ve duyarlılık, Osmanlı'dan devralınan kentsel dokulara aynı biçimde yansımada (sonraki dönemlerin koruma anlayışı da bu temel üzerinde biçimlendi). Ülke mekanının ulus devlet mekanına dönüştürülmesi ve kentlerin modernitenin yeri halinde düzenlenmesi stratejilerinin uygulanmasıyla Ankara başkent ilan edildi, ülke demir ağlarla örüldü, 1929 sonrası gelişen devletçilik politikasıyla Anadolu kentlerine sanayi yatırımları yayılmaya başlandı [Özdemir Dağıstan, 2005].

1980'lere değin kentleşme ve planlama anlayışımızı etkileyecek olan bu yaklaşımla elde edilen kent planları Türk kentinin dokularıyla uyum içinde bulunmadığı ve yıkıcı sonuçlar doğuracağı açısından eleştirilmiştir. Neyse ki planları uygulayan Belediyelerin kaynakları sınırlı olduğundan planların tümü kentlerin tarihi kesimlerinde uygulanamamış, bu planlamanın tahrip edici yönü önemli ölçüde engellenmiştir (Tarihi kent dokularındaki asıl tahribatın ortaya çıkışı 1980 li yıllara rastlayacaktır). Ama bu dönemden başlayarak, özellikle büyük kentlerdeki tarihi dokular kente yeni göçenlerin, alt gelir gruplarının iskan alanı haline gelip yoksulluğun mekanlarını oluşturacaktır [Özdemir Dağıstan, 2005].

Koruma amaçlı planlama olgusu, uzun yıllardan bu yana birçok ülkelere ele alınmaktadır. Dünyada 1970 li yıllardan bu yana çok daha bilinçli olarak sürdürülen koruma amaçlı çalışmalarda ülkemizde yerini almıştır. 1973 yılında 1710 sayılı eski eserler yasası ile başlatılan yasal uygulama süreci, 1983 tarihli 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yasası ile devam etmiştir.

Planlama açısından önemli bir husus, yasanın 17. Maddesiyle sit alanlarında korumanın koruma amaçlı imar planıyla sağlanmasının öngörülmesidir. Önceki korumaya ilişkin yasal düzenlemelerde yer almayan bu hükümle, koruma anlayışı

bütüncül ve kapsamlı bir içeriğe kavuşmuş, planlama korumanın bir aracı olarak algılanmıştır. Korumaya ilişkin karar alma yetkisi ise Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu Lağvedilerek oluşturulan Bölgesel Koruma Kurullarına devredilmiştir. 1987 tarihli 3386 sayılı yasayla değiştirilen 2863 sayılı yasanın 51-56. maddelerine göre merkezde ağırlıklı olarak bakanlıkların üst düzey bürokratlarından oluşan Yüksek Kurul koruma ilkelerinin belirlenmesi, koruma kurullarının arasında eşgüdümün sağlanması, genel sorunlara ilişkin görüş vermekle görevlendirilmiştir. (1990'lardaki uygulamalarda bu kurulca alınan ve değiştirilen ilke kararlarının kimileri hukuka uygun bulunmayarak Danıştayca iptal edilmiştir). Bölgesel Koruma Kurulları ise arkeoloji, sanat tarihi, müzecilik, mimarlık ve şehir planlama uzmanlarından oluşan bakanlıkça seçilecek 3, Yükseköğretim Kurulunca seçilecek 2 üye olmak üzere 5 sürekli üyeden oluşmakta, koruma ve uygulamaya ilişkin tüm görevleri karar alma yoluyla yürütmekle yetkilidir, bu kararlara yalnızca idare mahkemelerinde itiraz edilebilir [Özdemir Dağıstan, 2005].

Koruma alanlarıyla ilgili en son çıkan 14/07/2004 tarihli 5226 sayılı yasa ve 16/06/2005 tarihli 5366 sayılı yasa ile, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununda değişiklikler yapılmıştır.

2.2.2. Koruma amaçlı planlamada uluslararası yaklaşımlar ve ülkemizdeki örnekleri

Sınırlı arkeolojik araştırmalarla beraber, tarihçilerden edinilen bilgiler; insanların yerleşmeyi ve yerleşmede düzeni sağladıkları yıllardan itibaren, koruma kaygısını taşıdıklarını ortaya koymaktadır [Erder, 1975].

Kültürel ve doğal mirasın korunması 2000 li yıllarda devletlerin ve toplumların en çok ilgisini çeken konulardan biri olup, Avrupa Konseyi, Avrupa Birliği ve çeşitli organlarının odaklandığı bir alan durumundadır. Korumaya ilişkin birçok uluslararası düzenlemenin yanında, doğal ve kültürel çevrenin (mirasın) korunması artık insan hakları (3. Kuşak haklar, dayanışma hakları, çevre hakkı, vb) ile değerlendirilmeye başlanmıştır [Özdemir Dağıstan, 2005].

1975, Amsterdam bildirgesi, korumada finansal boyutun ve halkın katılımının sağlanması yolunda uluslar arası bir bildirme olması açısından önemli bir adımdır. Tarihi çevrenin bir bütün olarak ele alınmasını amaçlayan bu olumlu yönelim, fiziksel yapı etütleri dışında, koruma ve geliştirmeyi etkileyen sosyo-ekonomik işlevlerin de saptanmasını zorunlu kılmaktadır. Böylece çevre koruma konusunda en etkin faktör, koruma ile gelişme, eski ile yeni arasındaki sosyo- ekonomik, politik ve fiziksel çelişkilere rağmen karşılıklı bağımlılık olarak görülmektedir [Uzel, 1987].

1987 tarihli Tarihi Kentlerin ve Kentsel Alanların Korunması için ICOMOS Bildirgesi ile Amsterdam bildirgesinde belirlenen genel ilkeler ayrıntılandırılmış ve korunması gerekli nitelikler tanımlanmıştır. En önemli katkısı koruma planının içeriğinin belirlenmesi olmuştur. Buna göre koruma planı:

- Disiplinler arası bir çalışma olarak yürütülecektir.
- Temel hedefleri içinde plana ilişkin yasal, yönetsel ve parasal ölçütler açıkça tanımlanacaktır.
- Tarihi kentsel alanlar ile kent arasındaki ilişkiyi uyumlu bir bütün olarak değerlendirecektir.
- Korunması gerekli tarihi yapılara ilişkin koruma koşulları ve yıkılması gerekli yapılar belirlenecektir. Bunun için akanda yaşayanların desteği alınacaktır.
- Koruma planı uygulanıncaya kadar yapılacak herhangi bir uygulama Venedik Tüzüğü ilke ve hedeflerine göre gerçekleştirilecektir [Göksu, 1993].

Koruma amaçlı çalışmaların Dünya çapındaki uygulamaları olarak; Bu çerçevede 1983 yılında “Dünya Kültürel ve Doğal Mirasının Korunması Sözleşmesi” UNESCO üyesi ülkelere benimsenmiştir. Ülkemizde bu hükümleri benimseyerek kabul eden ülkeler arasındadır.

1985 yılında yapılan Granada Konferansında da üye ülkelere entegre bir koruma için tüm önlemleri alması, korumanın ülke ve kent bütününe ele alınması, kamuya parasal destek sağlanması, kurumlar arası ve halkla işbirliği sağlanması yönünde her türlü önlemin alınması amaçlanmıştır [Erdem, 1995] .

Bu dönemde uluslar arası ortamda gelişmeler sürmüş, Türkiye’de bunlarda taraf olarak yer almıştır. Bunlar arasında en önemlileri Avrupa Mimari Mirasının Korunması Sözleşmesi (1985 Granada), Arkeolojik Mirasın Korunmasına İlişkin Avrupa Sözleşmesi (1992 Vanetta) yer almaktadır [Özdemir Dağıstan, 2005].

Ülkemiz sınırları dahilinden Pamukkale, Göreme, Kapadokya, İstanbul Boğazköy, Nemrut Dağı, Xanthos-Letoon, Patara, Divriği Ulu Camii ve Darüşşifası kültürel miras olarak Dünya Kültürel Miras Listesine alınmıştır. Daha sonra Avrupa Konseyi Ülkeleri ve Ülkemiz tarafından “Avrupa Mimari Mirasının Korunması Sözleşmesi” imza altına alınmıştır. Bu sözleşme hükümlerinin yasal boyutu da 13/04/1989 gün 3534 sayılı yasa ile yürürlüğe girmiştir. Ayrıca Akdeniz’in Kirletilmesine Karşı Korunması (Barselona) Sözleşmesi gereğince Akdeniz’de ortak öneme sahip 100 tarihi sitin ülkemizden de 17 adet sit korunmaya alınmıştır. Koruma amaçlı planlama çalışmaları 1980 lerin sonuna kadar gereken düzeyde etkin olamamıştır. 80 li yıllara kadar yalnızca Koruma Kurulları eliyle yürütülen ve özel sektör uygulamalarına kapalı olan koruma amaçlı planlama çalışmalarında, 1980 lerin sonunda Kültür Bakanlığı tarafından bir çalışma ile ihale yöntemi başlatılmıştır. 14.7.2004 tarih 5226 sayılı yasa ile de; 2863 sayılı Kanunun 10 uncu maddesinin birinci fıkrasında yer alan "yapmak" ibaresinden sonra gelmek üzere "veya kamu kurum ve kuruluşları ile belediyeler ve valiliklere yaptırmak" ibaresi eklenmiştir. Bu madde ile, koruma kurullarına ait olan yetkilerin kısmen devri söz konusu olabilecektir. Koruma amaçlı planlama sürecinin yaşanan yasal ve yönetsel zorluklar nedeniyle uzun zamanlarda tamamlanması nedeniyle, ihaleyi yapan belediyeler ile müellif firmalar arasında ciddi sıkıntılar yaşanmaktadır.

Ülkemizde bu güne kadar 2425 adet arkeolojik sit, 269 adet doğal sit, 146 adet kentsel sit, 17 adet tarihi sit olmak üzere 2857 adet sit alanı ile 44406 adet korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı tescil edilmiştir [Tunçer, 2006].

Ancak gerek yasal yönetsel boyutu gerekse de yaklaşım içeriği yönünden ülkemizdeki gerçek anlamda koruma olgusunun oldukça yeni olduğu düşünülmektedir.

Koruma, Türkiye gibi korunacak malzemesi çok kapsamlı olan bir ülkede bugün hala toplumsal dinamiklere erişmemiş bir konudur. Ancak 1973-74 yıllarını Türkiye’de koruma konusu ile ilgili bir milat olarak, bir mihenk taşı olarak düşünebiliriz. Bunun anlamı şudur: O günkü koruma yasasına sit kavramı o yıllarda eklenmiştir. O güne kadar tek yapı ölçeğinde koruma söz konusuyken SİT kavramının eklenmesiyle bundan daha ileri gidilerek, şehrin bütünüünün korunması söz konusu olmuştur. Demek ki biz Türkiye’de bu anlamda korumanın geçmişini 73-74 ten bu güne doğru bir hesaplama ile bulabiliriz [Tankut, 2004].

2.2.3. Koruma amaçlı planlamanın yasal boyutu

Osmanlı döneminden Cumhuriyetin ilk yıllarına değin kavramsal içeriği ve tarihsel süreci belirtilen Koruma amaçlı planlama mevzuatı, yasal dayanağını Anayasamızın 63. Maddesinden almaktadır.

1982 tarihli Anayasanın Söz konusu maddesi; “Devlet, tarih, kültür ve tabiat varlıklarının ve değerlerinin korunmasını sağlar, bu amaçla destekleyici ve teşvik edici tedbirleri alır, bu varlık ve değerlerden özel mülkiyet konusu olanlara getirilecek sınırlamalar ve bu nedenle hak sahibine yapılacak yardımlar ve tanınacak muafiyetler kanunla düzenlenir.” Hükmünü içermektedir.

Bu yasal sürecin tarihsel boyutuna baktığımızda, ekonomik ve kültürel gelişmelere paralel olarak bir gelişme süreci karşımıza çıkar.

1951 yılında 5805 sayılı yasa ile merkezi bir örgüt olan Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu kurulmuş, koruma ile ilgili ilkeleri ve müdahale biçimlerini belirlemek, rölöve, restorasyon, restitüsyon projeleri hakkında karar vermek gibi görevleri üstlenmiştir. Kurul, çalışmalarını çeşitli kereler gözden geçirilen bir yönetmelik çerçevesinde gerçekleştirmiştir. Uzun yıllar görev yapan bu kurul, son derece kısıtlı olanaklarla miras korumada önemli olaylara imza atmış, bugün geçerli olan birçok koruma ilkesini ülkemize kazandırmıştır.

Fakat uygulanan ekonomik politikalarla hız kazanan sanayileşme ve kentleşme, özellikle kentlerin merkezlerinde kalan ve toprak rantı çok yükselen tarihi kent

dokularında tahribatı arttırmış, buna koşut olarak ülkenin planlama sistemi metropolitan planlama ve kentsel koruma planlaması kavramlarıyla tanıştı.

Cumhuriyetin ilk koruma yasası olan 1710 sayılı Eski Eserler Kanunu (1973) bu dönemde çıktı. Bu yasayla korunacak miras ögesi olan anıtlar ve çevreleri, çeşitli türde sit alanları (anıt, külliye, sit, tarihi sit, arkeolojik sit, doğal sit) eski eser olarak belirlenerek koruma ilkeleri getirilmiş, bunlar devlet malı sayılmış, koruma ve kullanma koşullarının belirlenmesinde Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu ile Milli Eğitim Bakanlığı görevlendirilmiş, tüzel ve özel kişilerin elinde bulunan arkeolojik nitelikteki anıtların kamulaştırma veya takas yoluyla devletin eline geçmesi öngörülmüş, taşınmaz eski eser sahiplerinden bakım ve onarım yapmakta aczi olanların mülklerinin kamulaştırılması ve teknik ve parasal yardım verilmesi yasalaştırılmıştır [Özdemir, 2005].

Daha sonra, 23/07/1983 tarihinde 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma yürürlüğe girmiştir. Bu yasanın 76. Maddesi ile de 28/02/1960 tarih ve 7463 sayılı “Hususi Şahıslara Ait Eski Eserlerle Tarihi Abidelerin istimlaki Hakkında Kanun”; 25/04/1973 tarih ve 1710 sayılı “Eski Eserler Kanunu”; 02/07/1951 tarih ve 5805 sayılı “Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu Teşkiline ve Vazifelerine Dair Kanun” ile 18/06/1973 tarih ve 1741 sayılı “Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu Teşkiline ve Vazifelerine Dair 2 Temmuz 1951 tarihli ve 5805 sayılı Kanunda Bazı Değişiklikler Yapılması Hakkında Kanun” yürürlükten kaldırılmıştır.

Anayasada da belirtilen 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, çeşitli açılardan 1710 sayılı yasanın geliştirilmiş bir devamı sayılabilecek niteliktedir. Yasa, sit, kültür varlığı, tabiat varlığı, koruma, korunma gibi kavramları tanımlamış, korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarını örneklendirerek listelemiş, bunların devlet malı niteliğinde olduğunu hükme bağlamıştır. Kültür Bakanlığı miras korumanın birçok alanında yetkili ve sorumlu kılınmıştır [Özdemir, 2005].

Korumanın finansal boyutuna dair de yasada , yine anayasa kaynaklı çeşitli hükümler bulunmakta, bu amaçla bir fon oluşturulması yine yasada belirtilmektedir.

2863 sayılı yasanın bazı hükümlerinde 17/06/1987 tarihli ve 3386 sayılı, 21/02/2001 tarih 4629 sayılı ve 14/07/2004 tarihinde 5226 sayılı yasalar ile bazı değişiklikler yapılmıştır. Karar mekanizmalarının dönemsel tercihlerine göre yapılan bu değişikliklerin koruma amaçlı planlamaya getirileri ve götürüleri tartışma konusudur.

Son olarak ta kamuoyunda geniş yer bulan ve çeşitli tartışmalara neden olan 16/06/2005 tarihli ve 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun yürürlüğe konmuştur. Bu yasal düzenlemelerle koruma amaçlı planlamaya getirilen yeni yaklaşımlar ve koruma - yenileme ikilemi boyutunda değerlendirmeler ayrı bir ana başlık altında yapılacaktır.

2.3. Yönetim Mekanizması ve Yetkilenmeler

1983 yılında çıkarılan 2863 sayılı “Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu”nun 51. maddesi 5805 sayılı yasaya göre kurulmuş Gayrimenkul Eski eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu’na yeni bir şekil ve hüviyet vermiştir. Bu maddeye göre, yurt içinde bulunan ve bu kanunda tanımlanan korunması gerekli taşınmaz kültür varlıkları ile ilgili hizmetlerin bilimsel esaslara göre yürütülmesini sağlamak üzere, merkezi Ankara’da olan bir Yüksek Koruma Kurulu ve Kültür Bakanlığınca saptanacak bölgelerde Bölge Kurulları kurulacaktır [Özgür, 1997].

Ülkemizdeki mevcut yasal/kurumsal çerçeve, tarihi ve kültürel mirasın korunması sorumluluğunu merkezi örgütlenme içinde Kültür ve Turizm Bakanlığı’na vermiştir. Kültür ve Turizm Bakanlığı’nın yanı sıra, Vakıflar Genel Müdürlüğü, Çevre ve Orman Bakanlığı, yerel yönetimlerle (il özel idareleri, belediyeler, köyler) birlikte, mülkiyetinde tarihi ve kültürel varlıklar bulunan tüm özel yada resmi kişi ve kurumlarda yasal olarak tarihi ve kültürel varlıkların korunmasında doğrudan yada dolaylı olarak sorumludur [Coşkun, 2005].

2.3.1. Koruma kurullarının yetkisi ve kentsel sit alanları

2863 Sayılı yasanın 8. Maddesi gereği; Tescil edilen korunması gerekli kültür ve tabiat varlıklarının korunma alanlarının tespiti ve bu alanlar içinde inşaat ve tesisat

yapılıp yapılamayacağı konusunda karar alma yetkisi Koruma Kurullarına aittir.

Bu tür alanlarda diğer özellikli bir husus; koruma amaçlı planlama yapılacak bölgenin SİT alanı özelliğidir. 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanuna göre SİT; Tarih öncesinden günümüze kadar gelen çeşitli medeniyetlerin ürünü olup, yaşadıkları devirlerin sosyal, ekonomik, mimari ve benzeri özelliklerini yansıtan kent ve kent kalıntıları, önemli tarihi hadiselerin cereyan ettiği yerler ve tespiti yapılmış tabiat özellikleri ile korunması gerekli alanlardır.

Oluşturulan Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu yeni bir sit kararı almak yerine, tescil edilmiş olan yerleşmelerin durumlarını yerinde denetleme çalışmalarına ağırlık vermektedir. Bu çalışmaların gözden geçirilmesi de bölge müdürlüğü olan yerlerde bu müdürlüğün tespit gruplarınca, bölge müdürlüğü olmayan yerlerde ise Kültür Bakanlığınca oluşturulan tespit ekipleri tarafından gerçekleştirilir [Akın, 1984].

Yüksek kurul, sekiz doğal üye ile altı seçilmiş üyeden oluşur. Doğal üyeler, Kültür Bakanlığı Müsteşarı, Başbakanlık Müsteşar Yardımcısı, Bakanlığın ilgili Müsteşar Yardımcısı, Eski Eserler ve Müzeler Genel Müdürü, Turizm Genel Müdürü, Bayındırlık ve İskan Bakanlığının ilgili Genel Müdürü veya yardımcısı, Vakıf Genel Müdürü veya Yardımcısıdır. Ayrıca Koruma Kurulları Başkanları arasından seçilecek altı üyede koruma kurulunun üyesidir.

Koruma Kurulları ise şu üyelerden oluşur: Arkeoloji, sanat tarihi, müzecilik, mimarlık ve kent plancılığı konularındaki dallardan konularında uzman kişiler arasından bakanlıkça seçilecek üç temsilci, Yüksek Öğretim Kurumu'na kurumlarının arkeoloji, sanat tarihi, mimarlık ve şehircilik bilim dallarından konularında uzman bilim adamları arasından seçilecek, aynı daldan olmayan iki kişi, görüşülecek konu belediye sınırları içinde ise ilgili belediye başkanı veya teknik temsilcisi, dışında ise ilgili Bayındırlık ve İskan Bakanlığından iki kişi, Vakıflar Genel Müdürlüğü ile ilgili ise Vakıflar Genel Müdürü veya teknik temsilcisi, Orman Genel Müdürü ise konuyla ilgili temsilci.

19.04.1996 tarih 419 sayılı Koruma Yüksek Kurulu ilke kararında kentsel sit alanı tanımlaması yeniden yapılarak sınırları belirlenmiştir. Buna göre kentsel sit alanları “kentsel ve yöresel nitelikleri, mimari ve sanat tarihi açısından gösterdikleri fiziksel özellikleri ve bu özellikleri ile oluşan çevrenin, dönemin sosyo-ekonomik, sosyo kültürel yapılanmasını, yaşam biçimlerini yansıtarak bir arada bulunduran ve bu açılardan doku bütünlüğü gösteren alanlardır.”

Koruma amaçlı planlamada tarihsel yada kültürel niteliklerinden dolayı korunması gereken yapılar, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunca belirlenmektedir. Yapılan planlama sonucunda bu tarihi yapılar birer tescil numarası alırlar. Bu yapıların Tapu Sicilindeki beyanlar hanesine sayfalarına da tarihi yapı olarak tescil şerhleri verilir.

Dolayısıyla İslah İmar Planının hazırlanması aşamasında, planın hazırlanmasını müteakip, parselasyon planı tamamlanarak kesinleşmeden önce Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun onayına sunulur. Bu aşamada Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulu planı uygun bulması halinde buna ilişkin kararını almaktadır. Alınan bu kararda da planlanan alandaki tarihi eser olarak tescil edilecek yapılar belirlenmelidir.

SİT alanlarında yapılacak planlama düzenlemeleri 2863 sayılı yasanın 17. Maddesi gereği; Bir alanın Koruma Kurulunca SİT olarak ilanı bu alandaki İmar Planı Uygulamasını durdurmaktadır. Daha sonra bu alan için koruma amaçlı imar planı yapılmaktadır. İlgili Valilikler ve Belediyeler de anılan koruma amaçlı imar planını bir yıl içinde koruma kuruluna değerlendirmek üzere vermek zorundadır. Koruma amaçlı İmar planı yapıncaya kadar da koruma kurulu tarafından geçiş dönemi yapı şartları bir ay içinde belirlenir. Koruma kurulunca uygun görülecek, belediye veya valilikçe, onaylanan koruma amaçlı imar planının yürürlüğe girmesi ile geçiş dönemi yapı şartları ayrıca karar almaya gerek kalmadan kalkar.

2.3.2. Koruma amaçlı planların onaylanması

Koruma Kurulunca korunması gerekli taşınmaz kültür varlıklarının yasanın 18.

Maddesi gereği gruplandırması yapılır, gruplandırılan taşınmaz kültür varlıkları, tapu kütüğünün beyanlar hanesine kaydedilir.

Koruma Kurulları, Koruma Yüksek Kurulunun ilke kararları doğrultusunda görev yapar. Görevi, doğal ve kültür varlıklarının tespitini, kümelendirilmesini yapmak, sit alanlarının geçiş dönemi yapılanma koşullarını belirlemek, koruma amaçlı imar planları ile bu planların değişikliklerini inceleyip onaylamak, kültür ve doğa varlıklarının koruma alanlarını belirlemektir [Keleş, 1990].

Koruma amaçlı planlamanın pratikteki uygulanmasında, imar planına dair Belediyece hazırlanan pafta, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunca onaylanır. Bu onayda koruma kurulu kararının tarih ve numarası yazılır, ayrıca kurulun mührü ile pafta onaylanır. Çizilen bu paftada tarihi eser olarak tescil edilen yapılar ayrıca bir renkle (genelde kahverengi olarak) gösterilir. Pafta üzerine bu binaların tescil numaraları da yazılır. Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun onayına sunulacak bu paftaların daha sağlıklı bir gösterim sağlanabilmesi açısından büyük ölçekli, genellikle 1:500 ölçekli olması detayların görülebilmesi açısından yararlı olacaktır.

2.4. Kentsel Yenileme Kavramı

Müdahale biçimlerinden olan yenileme, fiziksel, işlevsel, ve sosyo-ekonomik olarak geri kalmış bölgelerin eski konumlarına ulaşabilmesi için yapılan müdahale biçimidir. Yenileme; Yeniden geliştirme (redevelopment) ve sağlıklaştırma (rehabilitation) ile doğrudan bağlantılıdır.

Sağlıklaştırma ise; Bir yapıyı veya alanı tekrardan faaliyete geçirecek kullanım imkanı sağlamak ve belli bir etkinlik seviyesine getirmektir. Burada esas amaç fiziksel iyileşmeyi sağlamaktır. Burada denilebilir ki; tarihi dokularda yenileme çalışmaları Koruma-Sağlıklaştırma-Yenileme dizisinde sağlıklaştırmanın bir ileri adımı olarak görülebilir [Baransu, 1978].

Kentsel dönüşümü en genel anlamda tanımlayacak olursak, bu olguyu “değişime uğrayan kentsel bir bölgenin ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel sorunlarına kalıcı

bir çözüm sağlamaya çalışan kapsamlı bir bakış (vizyon) ve eylem” olarak özetlememiz mümkündür [Yıldırım, 2006].

Çağımızda insanların yeni ihtiyaçları ve yeni istekleri vardır. Bu ihtiyaç ve istekler yeni teknolojinin olanakları ile karşılanmaya çalışılmaktadır. Ancak ileri teknik ürünleri insan eli ile üretilenden çok daha itici olmaktadır. Tarihi çevrenin oluşumundaki ilkeler ve sonuçlar günümüzün sorunlarının çözümüne çok değerli ipuçları verebilmektedir. Ayrıca, insan ölçeğindeki eski yapılar, sokaklar ve bunların oluşturdukları kentsel doku çağımızda çok akılcı küçük onarım ve yenilemelerle çağdaş yaşama uygun hale getirilebilir [Eruzun, 1987].

Kentsel sit alanlarının korunmasında öncelikli hedef bir araya geldiklerinde ait oldukları devre ait özellikleri sergileyen yapıların ve açık alanların oluşturduğu dokunun korunmasıdır. “Kentsel doku yalnızca devrin aile yapısına, günlük yaşamın nasıl kurgulandığına, mekan kullanım biçimlerine değil, aynı zamanda doğa-insan ilişkisine, çevresel değerlere, yaygın olarak kullanılan malzemelere ve yapı teknolojilerine ilişkin birçok ipucu sağlar [Ulusoy, 1994].

Bu çerçevede Kentsel Yenileme Eylemleri:

Yeniden canlanma, canlandırma (Revival-Revitalization); kentsel alanda, sosyo-kültürel, ekonomik, fiziksel, çöküntüye neden olan faktörlerin ortadan kaldırılması yada değiştirilmesiyle alanın canlandırılması,

Yenimele-yenilenme; (Renewal-Renovation); Alanın yıkılıp yeniden yapılması anlamını da içermesi,

Yeniden Oluşum (Regeneration); tümüyle bozulmuş, köhnemiş, dolayısıyla çöküntü bölgesi haline gelmiş alanlarda yeni bir dokunun yaratılması yada mevcudun iyileştirilerek kente kazandırılması,

Soylulaştırma (Gentrification); Sosyo- kültürel açıdan bozulmuş, çöküntüye uğramış, dolayısıyla fiziksel çevresi de bozulmuş alanlarda özellikle tarihi kent parçalarında sosyal yapının ıslah edilmesi.

Eski haline getirme (Rehabilitation); deformasyon başladığı, ancak özgün niteliğini henüz kaybetmemiş olan eski kent parçalarının eski haline kavuşturulması olarak tanımlanabilir [Gültekin, 2007].

Geleneksel kent dokularının yer aldığı bölgelerin günün koşullarına uyum sağlayacak biçimde korunması, yenilenmesi, geliştirilmesi anlayışı günümüz kentsel koruma kavramına hakimdir. Günümüzde kentsek korumada uygulama için gerekli idari ve parasal boyutları da içeren rejenerasyon kavramından bahsedilmektedir. Rejenerasyon en geniş anlamıyla “bir yandan gereksinimleri karşılarken; diğer yandan eski kentsel mekanların bozulmalarını önlemek, günün teknolojisine uygun olarak gelişimlerini sağlamak, toplumun davranışlarını olumlu yönde geliştirecek kentsel mekanları yine halkın katılımı ile yaratmak, köhneleşmeyi önlemek ve ekonomik çöküntüyü ortadan kaldırmak, canlandırmak” olarak tanımlanmaktadır [Karaaslan, 1996].

Sürdürülebilirlik, stratejik planlama, katılım ve yönetişime dair yukarıda yer yer açıklanan ilkeler, bir yandan Türkiye’de kent gündeminde “ideal” planlama süreçleri olarak tartışılmakta, diğer yandan son iki yılda kent planlaması ve ilgili birçok alanda yapılan yasa değişikliklerine farklı şekillerde yansımaktadır. Yaşanan yasal ve yönetsel değişimler, her zaman bilimsel ve adaletli planlama ilkelerini yansıtmamakta, yasallık her zaman meşruiyet anlamına gelmemektedir [Yıldırım, 2005].

Kentlerin değişiminin ve dönüşümünün, doğal akışları içinde kesin bir gerçek olduğu kabul edilmekle birlikte, müdahaleci bir girişim anlamındaki kentsel dönüşümün gerekli olmadığı ilk bakışta düşünülebilir. Sürdürülebilir gelişme ve önleyici eylemler alınmasına bugünkü ve gelecekteki kuşaklarca yeterince dikkat edilirse, büyük dönüşüm operasyonlarına gerek kalmayabilir [Yıldırım, 2003].

Araştırma alanı olarak seçilen “Ulus Tarihi Kent Merkezi Koruma Islah İmar Planı” uygulama alanında sonuçta yapılan çalışma Koruma amaçlı bir ıslah imar planı olması nedeniyle, koruma amaçlı planlamanın uygulama araçları ve teorik çerçevesinden sonra Islah İmar Planları olgusunun da incelenmesinde yarar

görülmektedir.

2.4.1. Sürdürülebilir kentsel yenileme

Genel bir çerçevede, kentsel yenileme, tümüyle yok olmuş yada farklı nedenlerle zaman içerisinde eskimiş, yıpranmış, bozulmuş, köhnemiş, çöküntü alanına dönüşmüş ve böylece vazgeçilmiş kentsel dokunun, farklı yöntemlerle günün sosyo ekonomik ve fiziksel koşullarına göre değiştirilmesi, ıslah edilmesi ve yeniden canlandırılarak kente kazandırılması olarak ifade edilebilir [Gültekin, 2007]. Ancak kentsel yenilemede, fiziksel mekanda piyasa ve rant yönelimli hareketlilik yada canlandırma önemsenerek, mevcut doku yeniden biçimlendirilmektedir. Özellikle, yıkılma yada özellikle imar koşullarının yenilenmesine olanak tanınmayan korunması gereken dokuda, işlev değişikliği fiziksel koruma açısından olumlu görünse de alanın özgün niteliklerine zarar verilmektedir. Ekonomik ve işlevsel açıdan yeniden yapılanma sürecine yönelik bu müdahalelerde, sosyal ve kültürel boyutların yadsınması, istenmeyen bir sosyal dönüşüm olan soylulaştırmaya da ivme kazandırmaktadır [Gültekin, 2007]. Bu nedenle, nesiller arası adaleti gerçekleştirme hedefiyle, topluma referanslı ve bu referansla değişik stratejileri içeren sürdürülebilirlik kavramı, kentsel yenilemede ilkesel olarak yer almalıdır. Bu bağlam, tüm tarafların (kentli, yerel yönetim vb.) özellikle o yer'in sakinlerinin sürece katılımı, gereksinim ve hatta beklentilerinin karşılanması, (kültürel ve sosyal değerlerin yaşatılması vb.) ve böylece yer'e özel stratejilerin geliştirilmesiyle gerçekleştirilmektedir [Gültekin, 2007].

2.4.2. Kentsel yenileme olgusunun ortaya çıkışı ve gelişimi

Kentsel yenileme düşüncesinin, 19. yüzyılın bitip, 20. yüzyılın başladığı ve sosyo-kültürel, ekonomik ve fiziksel açılardan büyük dönüşümlerin baş gösterdiği dönemlerde ortaya çıktığını söylemek mümkündür. Aşırı nüfus hareketleri, yoğunlaşmaları ve yığılmaları ile birlikte, başta kent merkezleri olmak üzere tüm kentsel alanda bir dönüşüm başlamış, kent merkezlerinde yaşayan nüfusun yerini yeni sosyal tabakalar almıştır. Buna işlevsel anlamda dönüşümlerin de eklenmesi ile birlikte, kentsel çöküntü kendini göstermiştir. Tarihi kent merkezlerinin boşalması

sonucu, bu alanda mevcut olan konut fonksiyonu, yerini ticaret birimlerine, küçük imalathanelere ya da depolara bırakmış, burada yaşayan nüfus da merkezleri terk etmiş,yeni fonksiyonların getirdiği yeni bir sosyal tabaka merkeze yerleşmiştir. Bu işlevsel dönüşüm, kent merkezlerini son derece olumsuz yönde etkilemiş, kent merkezleri, hem sosyo-kültürel, hem de fiziksel açılardan özgün niteliklerini kaybetmişlerdir. Özellikle de II. Dünya Savaşı'ndan büyük hasarla çıkan ve tarihi zenginlikleri dolayısıyla büyük önem taşıyan kentlerde yaşanan kentsel çöküntü, ilgili çevreleri konuyla yakından ilgilenmeye ve çözüm arayışlarına itmiştir [Özden, 2001].

Böylelikle, kentin sorunlu alanları olarak görülen alanların yenilenmesi ve bu suretle kente kazandırılması zorunluluğu ortaya çıkmış; hükümetlerin bu konuda geliştirdikleri politikalar ve çeşitli tarihlerde gerçekleştirilen toplantılar, hazırlanan raporlarla kentler yenilenmeye, yeniden canlanmaya başlamışlardır [Özden, 2001].

2.4.3. Türkiye’de kentsel yenileme

Ülkemizde kentsel yenileme süreci, Avrupa ülkeleri ve Amerika’ya göre oldukça gerilerde seyretmektedir. Kentsel koruma bilincinin geç de olsa yerleşmeye başladığı ülkemizde, kentsel yenileme kavramı henüz yeni telaffuz edilmeye başlanmaktadır. Adı geçen ülkeler, kentsel yenileme olgusunu çoktan özümsemiş, ilkelerini ortaya koymuş; yasal, kurumsal ve örgütsel bazda formüle ederek uygulamaya geçmişlerdir. Türkiye’de ise kentsel yenilemenin yasal ya da örgütsel-kurumsal bazda yer alması gereken konum henüz belirlenmemiş; hatta bilimsel bir zeminde yeterince tartışılmamıştır. Kentsel yenileme kavramı, son yıllarda ilgili bilimsel çevrelerin söylemlerinde yerini almaya başlamışsa da, henüz son derece cılız olan bu çabaların geliştirilmesi için uzun bir zamana ihtiyaç olduğu açıkça görülmektedir.

Oysa ki hızla gelişen, değişen, yoğunluğu giderek artan ve üstelik kültür mirası açısından da son derece zengin olan büyük kentlerimizde, mevcut potansiyeli değerlendirerek, eskimeye başlayan kentsel alan parçalarını kentlerimize kazandırmak, onlara yeni fonksiyonlar yükleyerek canlanmalarını, gelişmelerini ve ıslahlarını sağlamak, sosyo-kültürel ve ekonomik açılardan kentlerimiz için büyük

bir kazanç anlamına gelecektir. Bu nedenle, kentsel yenilemeye hak ettiği önemi vermek, bu amaç doğrultusunda öncelikle kentsel yenilemenin ilkelerini tartışıp saptamak ve ardından konunun yasal ve kurumsal çerçevesini ortaya koymak yerinde olacaktır. Kentsel yenilemede yetki sorunsalının netleştirilmesi, uygulamaya geçmede en önemli adımlardan biri olacaktır [Özden, 2001].

Batı, mevcut kentlerde yenileme işine girerken başka bir tespit daha yapıyordu: Konut alanları ve alışveriş merkezleriyle kentler giderek yayılıyor ve bu da ciddi ekolojik meseleleri akıllara getiriyordu. Bu yayılmanın sınırlandırılması kaçınılmazdı. Bunun için yapılabileceklerin başında kent merkezlerinin yeniden canlandırılması geliyordu. Bu amaçla gerçekleştirilen yeniden işlevlendirme ve yapılandırma çalışmaları, aynı zamanda güncel kentsel dönüşümün de literatürünü oluşturdu.

Şunu unutmamak gerekir ki, kentsel yenileme ya da dönüşüm için herkes tarafından kolayca kabul edilebilen, her yerde uygulanabilen hazır ve kadim bir model yok. Bu nedenle de, kavramı bize ihraç eden ülkeler, uzun bir tecrübe yaşadktan sonra bizdekine benzer işleri yapmaktan vazgeçtiler. Örneğin, 1980’li yılların neoliberal ortamında, kentlerin merkezinde atıl durumda kaldığı ve çöküntüleştiği kabul edilen alanlar, ekonomik yeniden canlanmayı sağlamak üzere yenileniyordu. Kentsel dönüşümün bu yıllardaki işleyişi, şimdi bizdekine benzer bir ‘öncü devlet hamlesi’ tarafından provoke edilen özel yatırımcının büyük çaplı yapı ve kullanım dönüşümleri ve çeşitlemelerine dayanıyordu. Bu ‘öncü devlet hamlesi’, daha ziyade altyapı ve arsa teminiyle finansal ve yasal örgütlenmenin sağlanması gibi, özel sektörün fazla karlı bulmadığı işlerin yapılmasından oluşuyordu [Demirdizen, 2007].

2.5. Kentsel Dönüşüm

Kentsel dönüşüm, merkezlerin canlandırılması, kent içinde tarihi değere sahip yada konum olarak kent içinde avantaja sahip alanların soylulaştırılması veya yenilenmesi, terkedilmiş sanayi bölgelerinin ve kıyı alanlarının farklı işlevlerle yeniden kullanıma açılması olarak ortaya çıkmaktadır [Ulusoy ve Türkün, 2006]. Ancak bu uygulamaların çoğunun altında tek bir hedef bulunmaktadır: Buraları satılacak bir

mal haline getirmek ve rantını yükselterek belirli toplumsal kesimlere aktarmak [Ulusoy ve Türkün, 2006]. Her ne kadar bu gelişmeler, tarihi kent yaşamına dahil etmek ve çürümeye terk edilmiş alanları yeniden kazanmak türü söylemler çerçevesinde “kamu yazarına” dayandırılmaktaysa da gerçekte söz konusu olan dünyadaki pek çok örnekte görüldüğü gibi, rantları arttırmaktır [Ulusoy ve Türkün, 2006].

Dönüşüm, yapıların hemen tükenmeyen ekonomik ömrü, korunması gerekli tarihi, kültürel ve sembolik değerleri, kentsel yer değiştirmenin maliyetleri ve sınırlanmış imar hakları gibi dönüşüm hızını denetleyen çeşitli direnç unsurları ile karşılaşacak bir mücadele konusu olabilmektedir [Tekeli, 2003].

Bugün anladığımız anlamı ile “kentsel dönüşüm”, belirli sosyal grupların hareketlerine dayalı “kendiliğinden” gelişimlerden ziyade, toplumsal, ekonomik ve politik amaçlarla dışarıdan özel bir müdahale sonucunda gerçekleşen planlı bir girişimdir. Kendiliğinden yenilemenin kente maliyeti, planlı yenilemeden daha planlı yenilemeden daha yüksek olup, plan-program dışı yatırım oldu-bittileri, ulusal ekonomi açısından da sorunlar doğurmaktadır [Yıldırım, 2006].

Kentsel Dönüşümün Türk planlama literatüründe tartışılmaya başlanması, 1980’lerin dışa dönük, küreselleşen dünyada bir yer edinme çabaları ile şekillenen hükümet politikalarının uzantısıdır. 1970’lerden beri dünyada tartışılmakta olan, katılımın sorgulanması, dönüşümün gerçekleşme süreci, kent sosyal coğrafyasına etkileri gibi konular, Türk planlama deneyimi için görece yenidir. Bu nedenle küresel sermayenin çekici bulacağı dönüşüm uygulamaları, tarihi doku, çöküntü alanları ve özellikle ıslah planları ile dönüştürülememiş alanlarda tek çözüm olarak öne sürülmektedir [Dündar, 2003].

Kentsel dönüşüm modellerinin son dönem yaklaşımları ve fiziki-sosyolojik sonuçlarının değerlendirilmesinde ise farklı yaklaşımlar ortaya çıkmaktadır.

Daha önce kentin orta sınıfını oluşturan, eğitim düzeyi ortalamanın üstünde olan ve kentli davranış biçimini içselleştirmiş, ağırlıklı olarak ücretli kesim, hayat boyu

alışmaları sonucunda sağladıkları birikimleri ile, kente yeni gelen ve gecekondular yaparak, barınma sorununu çözmek zorunda kalan kesimlerden, başlarını sokacak ev satın almak durumunda kalmış, ücretli kesimlerden bu kesime kaynak transferi sağlanmıştır.

Önümüzdeki dönemde, bir süre için yağmadan pay verilmiş olan gecekonducunun da, bu yeni dalga dönüşümün mağdurları olacağı açıktır. Nitekim yeni yapılan kentsel dönüşüm projeleri gecekonducuyu dışlamakta, yaratılan rantın paylaşımını gecekonducu ve küçük yap-satıcı aleyhine, büyük sermaye lehine yeniden oluşturmaktadır [Bayram, 2006].

Ülkemiz özelinde dönüşüm modellemesinde ise:

- Piyasa Mekanizması Eliyle Dönüşüm-İslah İmar Planları
- Kamu-Özel Sektör Ortaklığı Modeli ile Dönüşüm-Soylulaştırma

Modelleri yer almaktadır. Bu iki farklı uygulama birlikte okunduğunda:

Düşük gelir gruplarının (özellikle kiracıların her iki modelde de dışlanan grup oldukları,

Dönüşüm için uygulanacak modelde dönüşüm alanının kent içindeki yerinin belirleyici bir özellik olduğu,

Her iki modelde de piyasa koşullarının kentsel mekandaki faaliyetinin kamu eliyle kolaylaştırıldığı,

Yaşanan dönüşüm sürecinden asıl kaybedenin yaratılan çevreler açısından tüm kent olduğu sonuçları çıkarılabilir [Sönmez, 2007].

2.5.1. Kentsel dönüşüm ve mülkiyet

İmar mevzuatımıza baktığımızda, bir taşınmazın kullanım şekli genel olarak imar planlarıyla belirlenmektedir. Usulüne uygun olarak yürürlüğe giren imar planlarındaki kullanım amacına uygun olarak mülk sahiplerince yetkili makamlardan izinler alınarak yapılar yapılmaktadır. Kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri ile bu

yetkiler ve haklar maliklerin elinden alınarak belediyelere devredilmektedir. 5393 sayılı Yasaya göre kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında bulunan yapıların boşaltılması, yıkımında anlaşma yolu esas olduğu kabul edilmişse de, konut yapmak amacıyla malikin parselini elinden zorla alınmasında eşit şartlarda anlaşmaya varmak mümkün değildir. İmar mevzuatında yapıların nasıl yapılacağı ve ne zaman yıkılacağı konusunda yasal düzenleme mevcuttur. Mülk sahipleri de bu yasal düzenlemedeki haklarını kullanmaktadır. Yasal ömrünü tamamlayan ve yıkılacak derecede tehlikeli yapı durumuna gelen binalar hakkında ise bu tür yapıların acil olarak yıkılabilmesi yönünden belediyelerin elinde yasal yetkiler vardır. Belediyelerce, kentin gelişimine uygun olarak eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulanırken, bu projelerin meclis üye tam sayısının salt çoğunluğunun kararı ile ilân edilmesinden sonra, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. maddesi imar planı yapılması gerekir. İmar planı yapılmadan belediye ve mücavir alanları sınırları içinde yapı yapılması mümkün değildir. Belediyelerin kentsel dönüşüm ve gelişim alanlarında yapılacak çalışmaları imar planıyla belirlemeden mülk sahipleriyle anlaşmaya çalışması uygun değildir. 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 70. maddesinde, "Belediye kendisine verilen görev ve hizmet alanlarında, ilgili mevzuatta belirtilen usûllere göre şirket kurabilir." hükmü yer almaktadır. Yani belediyeler kendisine verilen bu görevleri bizzat yapabileceği gibi şirket kurmak suretiyle bu işleri şirket aracılığıyla da yapabilmesine olanak tanınmış bulunmaktadır. Bu madde ile belediyelere ticari şirket kurma yetkisi verilmiştir. Böylelikle yukarıda izah edilen hususlarda belediyeler kuracakları şirketler aracılığıyla bu işlemleri yapabilecektir. Dolayısıyla belediyeler bu imkanları kullanarak gelirlerini artıracaklardır. Bunun karşılığında ise mülk sahiplerinin mülkiyet hakları kısıtlanacak ve zorunlu olarak mülkiyetlerini belediyelere diğer bir ifade ile belediyelerin kuracakları şirketlere devredeceklerdir.

2.6. Tarihi Kent Merkezlerinde Yenileme, Dönüşüm, Koruma Yaklaşımları, Çelişkiler, Bu Modeller Sayesinde Korumanın Olabilirliği

Tarihi kent merkezlerindeki, salt fiziksel mekan ölçeğindeki yaklaşımların korumayı mümkün kılamayacağı, sosyal, ekonomik ve siyasi boyutların (kararlılık ve doğru

yöntem tercihi bağlamında) mutlaka dikkate alınmasının gerekliliği bilinmektedir. Aynı düzeyde yenileme ve dönüşüm modelleri kullanılmak üzere kentsel korumanın olabilirliği, ülkemiz planlama pratiği ve düzeyi de göz önüne alınarak belirlenmek durumundadır.

Kentlerimiz, bugün aşırı nüfus yığılmaları, ekonomik şartlar, sosyal bilinçsizlik, koşulsuz ve yanlış yer seçimi tercihleri, arz-talep eğilimleri gibi çeşitli nedenlere bağlı bir çöküş yaşamaktadır. Dünyada olduğu gibi, ülkemizde de kuvvetle hissedilen bu çöküş, yalnızca hala kentleşme sancıları çekmekte olan az gelişmiş ülkelerde değil, 19. yüzyıldan bu yana hızlı dönüşüm süreçleri yaşayan gelişmiş ülkelerde de görülmektedir. Kentlerin çeşitli faktörler sonucu çöküntüye uğraması, ilgili çevreleri bu çöküntüyü ortadan kaldıracak çözüm arayışlarına yöneltmiştir. Kentsel yenileme kavramı, işte bu arayışların bir sonucu, bir çözüm yolu olarak ortaya atılmıştır.

Kentsel yenileme kavramı 20. yüzyıl başlarında toplumdaki ekonomik ve toplumsal değişimlerin başladığı dönemde ortaya çıkmıştır. Aşırı nüfus hareketleri, nüfus yığılmaları ile öncelikle kent merkezlerindeki mevcut nüfus yapısını değiştirmeye başlamıştır. Buna koşut olarak gelişen fiziksel yıpranma ile birlikte bu mekanların yenilenmesine gereksinim duyulmuştur. Ancak bu yenileme hareketleri her zaman bir dönüşümü de beraberinde getirmemiştir. Bu iki kavramın yani “yenileme” ve “dönüşüm” kavramlarının birbirine karıştırılmaması gerekmektedir. Kentsel dönüşüm salt bir kent mekanının yenilenmesi olarak algılanmamalıdır [Çakılcıoğlu ve Cebeci, 2003].

Dönüşüm ve kentsel yenileme kavramları aynı içerikte görünmekle birlikte aslında birbirinden farklı iki kavramdır ve dönüşüm kentsel yenilemeyi de içeren genel bir kavramdır ve sadece var olan bir kentsel mekanın fiziksel, sosyal ve ekonomik anlamda iyileştirilmesinden ibaret değildir [Kılıç, 2006].

Dönüşüm, küresel, ekonomik, politik ve sosyal yapılanma ile birlikte günlük yaşantımızı da biçimlendiren en önemli en önemli ve tartışılan bir olgu olmuştur. Küreselleşme günümüzde, çok tartışılmasına rağmen ekonomik, politik ve sosyal

yapılarla birlikte günlük yaşantımızı biçimlendiren 20. Yüzyılın en önemli dönüşümü kabul edilmektedir. Küreselleşme bir ürün olmamakla birlikte şimdi olan fakat yaşadığımız dünyayı biçimlendirmeye devam eden birbiriyle bağlantılı ekonomik, sosyal, politik, kültürel ve ekolojik süreçlerden oluşan bütünsel bir olgudur. Bu küresel olgular büyük nüfusların yaşadığı yerler olmaları dolayısıyla kentleri oldukça etkilemiştir [Kılıç, 2006].

Günümüzde dönüşüm ve yenileme kavramlarının mevcut potansiyellerin kullanılması, yeni potansiyeller yaratılması ve kentle entegrasyonu bağlamında kentin dışındaki olumsuz gelişmeler engelleyici olması dolayısıyla planlama içindeki önemi giderek artmaktadır. Ancak güçlü planlama geleneği olan ülkelerin kentleri, bu fırsatı değerlendirerek, kaybettikleri değerleri onararak, yeniden inşa ederek kente dönüşü başarırken, güçlü planlama geleneği olmayan bizim gibi ülkelerin kentlerinde, sosyal ve ekonomik boyutlardan yoksun, çelişkili ve amacından saptırılmış yasal düzenlemelerin kente kaybettiklerini yeniden kazandırmak bir yana var olan değerlerin de yitirilmesine neden olacağı görülmektedir.

Bu bağlamda dönüşüm, kentsel yenileme gibi kavramlara sadece fiziksel bir olgu olarak bakmak yerine, bu olgunun sosyal, ekonomik ve ekolojik boyutlarına da dikkat etmek gerektiği, geniş kesimlerce tartışılarak, mutlak uzlaş olmaksızın gerçekleşmesinin beraberinde yeni problemler getireceğini göz ardı etmeden, amacından ve niteliğinden ödün vermeyecek şekilde finansman sorununu da kendi içinde çözecek organizasyonları da kapsayacak bir biçimde ve mutlaka etkisi nedeniyle bütüncül olarak ele alınması gerektiğini unutmamalıyız [Kılıç, 2006].

Koruma amaçlı planlama sürecinin gündemine yenileme-koruma ikilemini getiren ve aslında bir dönüşüm öngörmekte iken kamuoyunun tepkisini yumuşatmak hedefiyle yenileme boyutuna çekildiği düşünülen 5366 yasa kapsamında ve kentsel dönüşüm projeleri hayata geçirilmektedir. Bu bağlamda yasanın uygulama aracı olarak bu iki farklı kavramı da aslında farklı içeriklerine rağmen ele aldığı anlaşılmaktadır.

Tarihi Kent Merkezlerinde yenileme kavramı ülkemizde 5366 sayılı yasa ile gündeme getirilmiştir. Tarihi niteliği olmayan kent alanlarında da, kentsel rant

amaçlı yenileme-dönüşüm uygulamaları özellikle İstanbul ve Ankara gibi metropol kentlerimizde yapılmaktadır.

Türkiye'de uygulanan kentsel dönüşüm projelerinde, projenin uygulanacağı bölgedeki sakinler, ne projenin hazırlık aşamasında ne de karar aşamasında hiçbir şekilde fikir beyan edememiştir. Bakanlar Kurulu yasayı onaylamış belediyeler ise yıkım kararını vererek kendi projelerini uygulamaya sokmuştur. Projede yer alması gereken kişiler; yerel sakinler, şehir plancılar, mimarlar, ekonomistler, sosyologlar, sivil toplum örgütleri, ekologlar ve hukukçulardan oluşan bir komite hiçbir zaman oluşturulmamıştır [Foggo, 2007].

Kentsel yenileme projelerinin gerçekleştirilmesi, uzmanından idareye, özel şahıslardan o yerin halkına dek uzanan bir katılım grubu ile gerçekleştirilmelidir. Ancak, projenin sorumlusu, yürütücüsü kim olacaktır. Kentsel yenileme projelerinin gerçekleştirilmesi, yerel yönetimlerin eşgüdümünde, merkezi yönetimin, sivil toplum örgütlerinin, özel sektörün ve halkın katılımı ile gerçekleştirilmelidir. Yerel yönetimler, kentlerin sağlıklı ve dengeli gelişimini sağlamak amacı ile, kentlerin çöküntü bölgelerinde kentsel yenileme projeleri hazırlamakla yükümlüdürler. Ancak, mevcut yasalarla yerel yönetimlerin kentsel dönüşüm projelerini yaşama geçirmeleri olanaksızdır. Bugünkü genel kentsel yenileme ve dönüşüm yaklaşımı daha çok fiziksel planlama temeline dayanmaktadır. Kentsel dönüşüm toplumsal bir proje olarak algılanmalı fiziksel planlama bunun araçlarından biri olmalıdır. Çöküntü alanlarının belirlenmesinin yanı sıra geliştirilecek yeni araştırma ve kestirim yöntemleriyle olası çöküntü alanları önceden saptanmalı ve çöküntünün önlenmesi için fiziksel ve toplumsal projeler geliştirilmelidir [Çakılcıoğlu ve Cebeci, 2003].

Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi tarafından Mayıs 2005 tarihinde gerçekleştirilen “Tarihi Kent Merkezlerinde Yenileme: Beklentiler, Sorunlar, Uygulamalar Paneli” nin sonuç bildirgesinde belirtilen hususlar:

Tarihi kent, bir birikimler merkezidir. Yenileme, bu birikimlerin izlerini silmemeli, aksine cilalayıp parlatarak öne çıkarmalıdır.

Sürdürülebilir gelişmeyi sağlamak, kentsel koruma ve yenilemede son derece önemlidir. Bu nedenle, tarihi merkezlerin yenilenmesinde işlevlendirme ve sürekli bakım / onarım gibi yaklaşımlarda sürekliliği sağlayacak kararlara gereksinim duyulmaktadır.

Ülkemizde, kentsel boyutta özgünlük düşüncesi, zaman içinde kaybedilmiştir. Yenilemede özgünlük dikkate alınmalı, özgünlüğü yitirmeden yerel beklentileri karşılayacak çözümler getirilmelidir.

Korumayı tetikleyen unsurlardan biri olarak, turizmin önemi göz ardı edilmemelidir. Planlama geçmişimiz içinde planlama kararlarının, geleneksel kent merkezlerinin önemini azalttığı, ya da hedefte sapmalara yol açtığı görülmektedir. Bu nedenle, bu tür alanlarda geri dönüşü çok güç ya da imkansız sonuçlar yaratmayacak, çok hassas ve bilimsel etütlere dayalı planlama kararları alınması gerekmekte, bunu yaparken de olabildiğince uzman katılımından destek alınmalıdır.

İnsan unsuru / yerel kullanıcı dikkate alınmadan yenileme gerçekleştirilemez. Ortada sosyal bir vaka olduğunu dikkate almak gerekmektedir. Sosyal açıdan çöküntü alanı haline gelmiş bölgelerde yenilemeyi sağlamak çok daha güçtür ve bunun tedbirleri alınmalıdır.

Önce fiziksel çevreyi yenileyip, ardından yeni kullanıcıyı beklemek, çoğu kez beklentileri tersine çıkaran bir anlayıştır. Bu nedenle, yerel kullanıcıdan, yani sosyal yapıdan yola çıkarak, fizik yapıya ulaşmak gerekmektedir.

Kullanıcının kayıt altına alınması, yenileme uygulamalarında kolaylık sağlayacak, daha güvenli ve yaşanılabilir çevreler yaratmaya katkıda bulunacaktır.

Yaşayan nesle yönelik beklentilerin karşılanması temel hedef olmalıdır.

Geleneksel kent merkezlerini öne çıkararak, sıkışık yapıya nefes aldırarak, alanı çekim merkezi haline getirerek çağdaş manzaralar sergileyecek bir yaklaşıma ihtiyaç bulunmaktadır.

Unutulmamalıdır ki, turizm çoğu kez, tarihi kent merkezlerine bir kültürü tanımak amacıyla yoğunlaşmaktadır. Bu amaçla gelen ve kent merkezinde konaklamayı amaçlayan turist, büyük ve modern otellerde konaklama beklentisinin ötesinde özel beklentiler ve arayışlar içindedir. Bu nedenle, özellikle Tarihi Yarımada gibi tek ve özel alanlarda, ev pansiyonculuğu gibi kullanımları öne çıkarmak, alanın turizm potansiyelini geliştirmeye katkıda bulunacaktır.

Tarihi kent merkezleri, özel ilgi isteyen alanlardır. Bu nedenle, bu alanlara özel önem veren, güçlü ve etkin yerel yönetimler, işin başında olmak durumundadır.

Yerel sivil inisiyatif plan ve projelerine sahip çıkmalıdır.

Günümüz koşulları içinde özel sektörün ve girişimci firmaları tarihi kent merkezlerinin yenilenmesinde lokomotif rolü üstlenme ve / veya bu alanlara yatırım yapma kapasiteleri son derece sınırlıdır. Bu koşullar içinde kamunun sürükleyiciliğine ihtiyaç bulunmaktadır. Orta vadede özel sektörü tarihi merkezlere yönleltmek, teşvik etmek için yeni yasal mekanizmalara gereksinim bulunmaktadır.

Yasal zeminde bu konudaki düzenlemeler daha da geliştirilmeli, etkin olarak uygulanabilir, kullanılabilir duruma getirilmelidir.

Bir ülkenin koruma ölçeği, o ülke üzerinde bütün zamanlar içinde oluşmuş ve yaşamış toplumların tüm katlarının sosyal, ekonomik ve kültürel düzeylerini belgeleyen taşınmaz kültür ve doğa varlıklarının korunmasını kapsamalıdır [Çeçener, 1995].

Korumanın bu içeriğinin ülkemizin tarihi kent merkezlerinin planlanmasının gündemine yenileme kavramını sokan 5366 sayılı yasa kapsamında pek de ele alınmadığı görülmektedir. Tarihi Kent Merkezlerinin planlanması sürecini ilgilendiren ve 2004 sonrası yürürlüğe konan yasal sürecin değerlendirmesi ileride yapılmıştır. Ancak, sosyal boyutu olmayan, yalnızca yapılar ve fiziksel durumla ilgilenen, içeriği tanımsız ve yasal boyutu tartışmalı bir yenileme olgusuyla tarihi kent alanlarının yaşatılması ve gelecek kuşaklara aktarılmasının mümkün olmadığını burada vurgulamak gerekli görülmektedir.

3. KORUMA AMAÇLI PLANLARIN HAZIRLANMASI, UYGULANMASI VE KENTSEL ÖLÇEKTE KORUMA

Teorik ve yasal çerçevesi belirtilmiş olan Koruma Amaçlı Planlama sürecinin uygulanması, hayata geçirilmesinde göz önüne alınması gerekli unsurlar burada açıklanacaktır. İçerdiği yasal/yönetmelik boyutun kapsamlı niteliği, bürokratik ve finansal boyuttaki aksamalar koruma amaçlı planların hazırlanmasını meşakkatli bir görev haline getirmekte, plan müellifine yüklediği tarihin ağır sorumluluğu özel bir dikkat ve uzmanlık gerektirmektedir. Kent Merkezleri, tarihi ve kültürel değerler açısından saldırı ve yok edilmeye en açık alanlar olarak düşünülebilir. Büyük bir oranda gelir ve kültür düzeyi düşük sosyal kesimler tarafından tercih edilen alanlar olmaları (ucuz kira bedelleri, kent merkezinde olmaları sebebiyle informel iş olanakları sunmaları vb. nedeniyle) orada yaşayanlarca korunmalarını zorlaştırmaktadır.

Kentsel sit alanlarının korunması ve geliştirilmesinde sosyo kültürel boyut açısından, kentlerimizde egemen olmaya başlayan ve baş döndürücü hızla kültürel değişmeyi meydana getiren kentsel kültür ve kimlik kavramlarının mekanlar üzerinde yol açtığı etkilerin değerlendirilmesi gerekmektedir [Ayten, 2003].

3.1. Koruma Amaçlı Planların Hazırlanması

Ülkemiz planlama kılğısında (pratiğinde) “Koruma Amaçlı İmar Planı” kavramı genellikle, Kültür ve Turizm Bakanlığı’nca doğal, tarihi, arkeolojik ve /veya kentsel sit alanı olarak tescil edilmiş alanlarının planlanması için kullanılmaktadır. Bunun dışında, tanımlarda yada amaçlarda koruma hedefine vurgu yapılmış planlar yada yasal düzenlemeler kapsamında; Milli Park Gelişme Planları ile Özel Çevre Koruma Bölgeleri Boğaziçi yada kıyı alanlarında yürütülecek planlama çalışmalarından da söz edilebilir.

Kavram olarak, koruma planı yada koruma amaçlı imar planı, genel planlama sistemi ve özellikle de kent planlama sürecinde yanlış sonuçlara neden olabilecek bir yaklaşım çağrıştırmaktadır. Kent Planlarını “koruma amaçlı” ve “koruma amaçlı

olmayan”; yada koruma planı ve diğerleri gibi yapay ayrımlara yol açabilecek şekilde sınıflamak, uygulamada diğer planlamalar için koruma boyutunu göz ardı etmeyi yada koruma planlarının diğer planlardan kopuk ele almayı getirebilmektedir. Oysa; ele alınacak tüm plan çalışmaları özünde bir koruma planı olarak değerlendirilmelidir. Bilindiği gibi planlama eyleminde temel hedef, eldeki kaynakların koruma–kullanma dengesi içinde değerlendirilmesi olmak durumundadır. Doğal değerler ve tarihsel kültürel mirasın korunarak geliştirilmesi hedefi, her ölçekte hazırlanacak tüm planların koruma planı mantığı ile kurgulanmasını gerektirmektedir [Kiper, 2005].

Koruma amaçlı imar planı hazırlama süreci geniş kapsamlı bir durum saptaması ile başlamaktadır. Bu saptama, korunacak alanın bütünü ve alan içindeki tarihi değer taşıyan, yapı ve yapı gruplarının, sokak ve meydanların bahçe duvarlarının, alan içindeki tescilli yada tescilsiz tüm yapı birimlerinin incelenip yorumlanması anlamına gelmektedir. Bu işlem için hem gözlem hem de anket yöntemi kullanılmaktadır. Tescil amacıyla yapılan tespitler sonucu koruma hedefleri, ilkeleri belirlenerek büro çalışmaları sonucunda koruma amaçlı imar planı hazırlama süreci başlar. Sözleşmesinde belli aşamalara ayrılan çalışma, plan müellifi, ekibi ve Kültür Bakanlığı ile beraber proje inceleme, değerlendirme kurulunda (PİDK) değerlendirilmektedir.

Araştırmalar, değerlendirme, sentez ve plan kararlarının Genel Müdürlük ve ilgili Koruma Kurullarında, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü tarafından sözleşmede belirlenen süreçlerde incelenir ve karara bağlanır [Süzen, 1998].

3.1.1. Koruma amaçlı planlamanın ilkeleri

Koruma amaçlı planlamanın barındırması gereken ilkeleri aşağıdaki gibi belirlemek olasıdır.

Plan korumayı özendirici olmalıdır. Koruma Amaçlı İmar Planları koruyacakları bölgenin geleneksel yapılanma koşullarını dayanılmaz derecede artırıcı kararlar

getirmemelidir.

Şehrin özel önem taşıyan kesimlerinden başlayarak tek tek yapıları ele alan araştırmalar yapılması, tamamen veya kısmen korunacak belirli ilkeler içinde sağlıklandırılacak veya yıkılacak yapıların tespit edilmesi, yeni yapılacak binalar içinde esaslar ve projeler gerçekleştirilmesi gereklidir. Ancak bu çalışma zaman alacağından tamamlanışa dek ara tedbirler gerekmektedir [Tosun, 1983].

Ticari özelliği yanında tarihi özelliği ile de önem taşıyan “korunacak alan” da yapılacak planlama, tarihi özelliği koruyacak ve değerlendirecek nitelikte olmalıdır.

Koruma bölgesinde, o bölgenin korunduğunu belli edecek korumaya değer her şey korunmalıdır. Bunlar, yapı hizaları, komşu mesafeleri, küçük-büyük meydanlar, anıtsal ağaçlar, yapılardaki geleneksel mimari öğeler, cumbalar, çıkmalar, saçaklar, geleneksel yapı gereçleri, çatı örtüleri, yol malzemeleri ve çeşmelerdir.

Korunacak alanın kentin öteki bölgeleri ile ulaşımını kesmek gerekirse, yani zorunlu ise, ana ulaşım ağına bağlantı özenle sağlanmalıdır [Alsaç, 1978].

Burada eklenmesi gereken önemli bir diğer hususta yaygın halk katılımının sağlanması ve planın orada yaşayanlarca sahiplenilmesidir.

3.1.2. Koruma planlarının amaçları

Ülkemizde koruma kararı alınan kentlerin, kent alanlarına yönelik olarak yapılan koruma amaçlı imar planları, genelde şu amaçları beraberinde taşımaktadır.

- Çeşitli nitelikteki sit alanlarında, doğal ve kültürel değerlerin kalıcılığı gerçekleştirilerek, toplumun doğal ve kültürel mirasına sahip çıkmasının sağlanması ve çağdaş yaşamla bütünleştirilmesini,
- Değişen sosyal ve ekonomik yaşamın, kentleşmenin sanayileşme ve teknolojik gelişme olgusuna göre ele alınması ve değerlendirilmesini,
- Kentsel fonksiyonlar arasında mevcut ve sağlanabilecek olanaklar ölçüsünde en

akılcı çözüm yollarının bulunmasını, böylece belde halkının yaşam düzeyinin yükseltilmesini,

- Özgün yapı veya sit korunmaya çalışılırken, modern yaşamın gerekleri de göz önüne alınarak bölgeye fonksiyonel çekicilik kazandıracak en rasyonel çözümlerin getirilmesini,
- Yerel istekleri olanaklar ölçüsünde değerlendiren uygulamada, halkın destek ve katılımını sağlayan ilkeler ve koruma anlayışı ile hareket edilmesini,
- Yerleşmenin koruma ve gelişmesine olanak veren veya engelleyen diğer sektörlerin ve toplumsal dinamiklerin, gelişim doğrultularının yönlendirilmesini ve koruma – geliştirme sorunlarının optimum hedeflere bağlı olarak çözülmesini,
- Fiziksel planlama kararlarının yanı sıra, bu kararların hayata geçirilmesini sağlayacak parasal, örgütsel ve mevzuata yönelik modellerin geliştirilmesini

Beldelerimizde mevcut kültürel ve doğal değerlerin belgelenmesini, niteliklerinin saptanmasını ve planlamaya esas teşkil edecek yönlendirici öğelerin belirlenmesini amaçlamaktadır [Zeren, 1990].

Koruma planı eşittir imar değildir. Koruma planı, kişiliği, kimliği farklı olan bir planlama biçimidir, ama özel bir imar durumunu yansıtır. İmarla hiç ilgisi yoktur diye de bir şey öngörülemez [Tankut, 2004].

3.2. Kentsel Alanların Korunması

Günümüzde daha sık tartışılmaya başlanılan Avrupa ortak Kültür Mirası ve “Avrupalılık” kavramları, kentlerin sürekli yenilenen yapısıyla ortaya çıkan kültürel devamlılığın / birikimin ön plana çıkarılması ve korumasına önem kazandırmıştır. Diğer yandan kentlerin yenilenen yapısı ve günümüz kent yaşamının getirdiği ihtiyaçlar doğrultusunda tarihi kent merkezlerindeki arkeolojik mirasın korunmasıyla beraber yeni yatırımların yönlendirilmesine yönelik stratejilerin geliştirilmesi ve bu süreçte kentsel arkeolojik mirasın yönetimi için modeller geliştirilmesi de bir zorunluluk olarak ortaya çıkmıştır. Bu nedenle özellikle kültürel mirasın yönetimi konusunda gelişmiş yasal ve yönetsel çerçevelere sahip İngiltere ve Fransa gibi

ülkelerde, kentsel arkeoloji, son teknolojik olanakları da kullanan bir disiplinler arası çalışma olarak şekillenmiştir [Belge, 2004].

3.2.1. Kent merkezi kavramı

Kevin Lynch Kent Merkezini “Merkez, kentli davranış örneklerine seçenek olanaklarının yaratıldığı, tüketim toplumunda yalnızlaşan insana sosyal ilişki olanaklarının hazırlanabileceği ve o kentin karakteristik özelliklerinin yansıtıldığı, ait olduğu kenti simgeleyen alanlardır [Ayhan, 1987].

Kent Merkezi yaklaşımına dair çeşitli yaklaşımlar ve tanımlamalar bulunmaktadır.

“günümüzde işlevsel, yönetsel, ve kültürel yaşamı simgeleyen sahip olduğu gizil güçler ve karmaşık mülkiyet yapısıyla bir bütün olarak ele alınması ve sistem içindeki ağırlığının somut bir biçimde açıklanması gereken kent mekanıdır.” [Süzen, 1998]. Sencer Ayhan’ın tanımında kent merkezi; “ belli etki alanı içinde, o alanda yaşayan nüfusun ekonomik, yönetim, teknik, kültürel vb gereksinimlerini karşılayacak olan donatımların toplandığı alan” [Süzen, 1998].

Nüfusun artması, hizmetler sektörünün en önemli işlev olmasıyla merkez, merkezi iş alanı (MİA) niteliğini kazanmıştır. MİA yapıların en yoğun bir şekilde kullanıldığı, işyeri ve iş hacmi açısından yoğun alanlardır [Sözen, 1998]. İller Bankası Teknik Şartnamesindeki MİA tanımı: “ Kent bütünü kent yada diğer kentsel yerleşmelerde, konut dışı faaliyetlerin belirli alanların üzerine çıktığı, kentsel hizmetlerin yoğunlaştığı, ticaret ve yönetim fonksiyonlarının topluca bulundukları, genellikle merkez bölgelerde yer alan iş-ticaret ve yönetim alanlarıdır. Bu alanların büyüklükleri, uygulanacak yapı yoğunlukları ve yenilenme yöntemleri ile bu alanlarda yer alacak fonksiyonlarla birlikte, konut alanı oranları yerleşmenin özelliklerine göre değişken olup, planlar ve yönetmeliklerle bu alanlar için özel hükümler getirilir [Süzen 1998] .

3.2.2. Kentsel korumanın hedefleri

Kentsel Koruma; Toplumun geçmişteki sosyal, ekonomik koşullarını ve kültür

değerlerini yansıtan fiziki oluşumun, günümüz sosyal ve ekonomik koşulları altında yok olmasına engel olmak ve geleneksel kent dokusunun gelişen kentle fonksiyonel bütünleşmesini sağlamak, geleneksel dokuyu müze kent halinde bırakmayıp modern yaşama sokmak ve entegre etmektir [Zeren 1977].

Toplumun geçmişine ait sosyal, ekonomik, kültürel değerlerin yansıtılmasında ve anlaşılabilir olarak yaşatılmasında tarihi kent merkezlerinin önemli bir yeri vardır. Kentler, elbetteki önceki toplumların varolma, yaşama alanlarıdır. Sonuçta geleceğin kurgulanmasında geçmiş birikimlerden yararlanmak gerekecektir. Farklı kültürel kökenlere ait mirasın korunarak ileriye aktarılması gerek toplumsal barışın yaşatılması gerekse de ulusların birbirini anlaması açısından önemlidir.

Kentsel korumanın nesnesi, toplumun kültürünün kanıtlarından olan geleneksel, tarihsel kent ve/veya tarım kentidir. Kentin belleği olarak ayrıcalıklı bu kentsel çevrenin yaşatılması ve gelecek kuşaklara aktarılması olarak tanımlanan “Kentsel Koruma” (urban conservation) evrensel bir eylem olarak tarihsel açıdan sürdürülebilirliğin öncesindedir. 20. Yüzyılın son çeyreği itibarı ile çevre korumaya yönelik hedeflerle belirlenen sürdürülebilir kalkınma, kent planlamada ekonomik ve doğal/kültürel değerlerin korunmasını öncelikli kabul eden politikalarda da belirleyici olmuştur. Ancak, sürdürülebilir kentsel koruma yaklaşımın kadar, korunması gereken kentsel dokuda, korumanın nesnesi tek birim öğeler yada öğeler yığınıdır [Gültekin, 2007].

3.2.3. Kentsel ölçekte korumanın aşamaları

Temel olarak baktığımızda kentsel ölçekteki bir koruma çalışmasının 4 ana aşamadan oluştuğunu biliyoruz. Bölgesel kentsel ve planlama alanı ölçeğinde araştırmalar, planlama alanı ve yapı parseli ölçeğinde analitik etütler, sentez ve değerlendirmeler ve bunlardan yola çıkarak da karar ve öneriler. Bu karar ve önerilerin neler olduklarına öncelikle bakılmalıdır. Çünkü planlama alanında getirilecek kararlar için, öncelikle bölgesel ve kentsel bütün içindeki rolüne ilişkin bir vizyon oluşturulması gerekir. Planlama alanı ve yapı parseli ölçeğinde, sosyo ekonomik durum ve kültürel yapıya ilişkin karar ve öneriler getirilmesi gerekir.

Bunların uygulanabilmesi için de örgütlenme, koruma imar planı yönetimi, uygulama sürecine ilişkin karar ve öneriler bulunmalıdır.

Bölgesel, kentsel, ve planlama alanı ölçeğinde araştırmalar

a-Genel hususlar

b-Tarihsel gelişim

c-Planlama ve koruma çalışmaları

Planlama Alanı ve Yapı Parseli Ölçeğinde Analitik Etütler

a-Görsel ve fiziksel özellikler ile kullanıma ilişkin etütler

b-Sosyo ekonomik durum ve kültürel yapıya ilişkin etütler

c-Arkeolojik alan ve kalıntılara ilişkin etütler

d-Sentez ve Değerlendirmeler

e-Karar ve Öneriler [Altınöz, 2005].

3.2.4. Kentsel alan korumasında temel belirleyiciler

Mevzuat açısından, 1982 anayasasının 63 maddesinde “Devlet, tarih , kültür ve tabiat varlıklarının ve değerlerinin korunmasını sağlar, bu amaçla destekleyici ve teşvik edici tedbirleri alır.” Hükmü yer almaktadır. Bu hükmü gerçekleştirmek üzere çıkarılan 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yasası ile bu yasanın bazı maddelerini değiştiren 3386 sayılı yasa ve yönetmeliklerle, plan öncesi ve sonrası durum incelenmiştir. Böylelikle gerçekleştirilen her türlü çalışmanın şehircilik ilkelerine, planlama tekniği ile Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu ilke kararlarına uygun olup olmadığı konusunda, Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulları kurulmuştur. Yönetmelikle oluşturulan bölge kurulları farklı tarihsel, doğal, kültürel özelliklere sahip bir ülkede korumaya ilişkin sorunları

yerinde çözmek, merkezi yönetimin bu konulardaki yükünü hafifletmek amacı ile oluşturulmuştur.

Kentsel sit alanlarının korunması ve geliştirilmesinde teknik çerçeveyi oluşturan koruma planlama ilişkisi bağlamında; mekanlarda alansal ve yapısal kullanımların düzenlenmesi, kullanılabilirliğin sağlanmasına dönük kararların alınmasının da önemli bir araç konumunda olduğu görülmektedir. Ayrıca tarihsel çevre içerisinde yer alan kentsel mekan öğelerinin koruma ve değerlendirme çalışmalarının rasyonel bir planlama anlayışı doğrultusunda tespit, tescil, belgeleme ile planlama ve projelendirme çalışmaları yürütölmek zorundadır [Ayten, 2003].

Son yasal düzenlemelerin getirileri bağlamında konunun irdelenmesi ileride yapılacaktır.

Türkiye coğrafyasında gerek kapsamlılığı gerekse etkinliği açısından çok önemli iki veri vardır. Bu iki veriyi, planlamanın hiçbir ölçeğinde göz ardı etme olanağı yoktur. Bu verilerin bir tanesi negatiftir ve ona karşı korunmamız gerekir. Diğer i ise pozitif olup onu da bizlere karşı korumak zorunluluğı vardır. Birinci veri risk duyarlılığı; ikincisi ise doğal ve kültürel mirastır [Tankut, 2005].

21. yüzyılda ölkelerin doğal ve tarihi çevrelerini koruma becerisi ve başarısı sadece doğal ve kültürel zenginlik olarak değil, aynı zamanda siyasal bir güç ve prestij kaynağı olarak öne çıkmaktadır. Bu kültür değerlerinin yansıma düzlemleri de kuşkusuz kentler olacaktır. Sahip olduğu kültürel ve doğal varlıklarının değeri ve kapsamı düşünölürse, Türkiye'nin tarihi ve doğal çevreyi koruma konusunda sağlayabileceğı başarı uygarlık yarışındaki en önemli ve en değerli gücü olacaktır [Tankut, 2005].

4. SON YASAL DÜZENLEMELER KAPSAMINDA KORUMANIN VE KORUMA – YENİLEME KAVRAMLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Koruma kavramına yeni yaklaşımlar sunan son yasal düzenlemeler, küresel ölçekte yaşanan gelişmelerin ülkemize olan etkilerini de yansıtmaktadır. Bu bölümde; son yasal düzenlemelerin metinsel ve teorik boyutları, yenileme kavramının irdelenmesi, koruma-yenileme ikilemi boyutunda bir değerlendirme yapılacaktır.

Sınırsız büyümeye endeksli birikim ideolojisinin en önemli ve kısıtlı kaynağını oluşturan doğal ve kültürel çevre, ulusa-uluslar arası ölçekteki büyüme politikalarının da öznesini oluşturmaktadır. Bu doğrultuda son dönemde ülkemiz özelinde uygulamaya konulan ekonomik yeniden yapılanma projesine uygun bir biçimde geliştirilen yeni “koruma” politikasının birinci cephesini tarihsel ve doğal çevrenin korunmasına yönelik eylemlerin, serbest piyasa mekanizmasının ilgi odağı haline getirilmesi, ikincisini ise özel girişimin koruma alanlarında yatırım yapmalarını özendiren, finans kaynağı yaratan ve bürokratik işleyişi görece olarak kolaylaştıran hükümler içerecek biçimde koruma mevzuatında düzenlemelerin yapılmasını oluşturmaktadır [Göksu, 2005].

Korunması gereken değer(ler)in fiziksel ve mekansal yapısı ve anlamının, bugünün ve geleceğin gereksinimlerini karşılayacak biçimde yaşatılması sürdürülebilir koruma yaklaşımının öngörüsüdür. Kentsel sit alanları da bu yaklaşımla korunup, yaşatılmalıdır. Ancak Türkiye’de ekonomik ve sosyal dengeyi kuramayan, kullanmayı ve kullanıcının katılımını dolaylı olsa da engelleyen, saklamacı ve dayatmacı koruma almayı, bu alanların genellikle terk edilmesine yada bugünün gereksinimleri olduğu iddiası ile işlev değişikliğinin gerektirdiği kullanım biçimlerine göre tüketilmesine neden olmaktadır. Bu süreçte çöküntü alanlarına dönüşen yada dönüştüğü düşünülen kentsel dokuda, yaşatılması gereken özgün değerler ve gelecek yadsınarak, kentsel ve ekonomik yoksunluklar temelde imar rantını artırma istekleriyle biçimlenen yenilenme (eş deyişle yıkıp yeniden yapma) anlayışıyla aşılmaya çalışılmaktadır [Gültekin, 2007].

4.1. Koruma Amaçlı Planlama Alanlarına İlişkin 2004 Yılı Sonrası Yasal Düzenlemeler

Koruma amaçlı planlama alanlarını etkileyen yasaları içerik ve etki alanları açısından üç ana başlık altında değerlendirmek mümkün görülmektedir [Güçhan, 2005].

Bunlar; Kamu örgütlenmesinin yeniden yapılanmasını öngören düzenlemeler, Koruma alanını dolaylı olarak etkileyen yasal düzenlemeler ve koruma alanını doğrudan etkileyen yasal düzenlemelerdir.

Günümüzde çağdaş koruma anlayışı artık “eski” ve “tarihsel” lik kavramlarının dışına çıkarak her dönemin kentleşme ve mimarlık anlayışını yansıtan özgün örneklerinin de korunması ve geliştirilmesine yönelmiştir. 2863 sayılı yasada 5226 sayılı yasa ile yapılan değişiklik sonucunda getirilen ve kültür varlığını “tarih öncesi ve tarihi devirlere ait bilim, kültür, din ve güzel sanatlarla ilgili bulunan veya tarih öncesi ya da tarihi devirlerde sosyal yaşama konu olmuş bilimsel ve kültürel açıdan özgün değer taşıyan yer üstünde, yer altında veya su altındaki bütün taşınır ve taşınmaz varlıklardır.” sözcükleriyle betimleyen tanım, bize yeni ve geniş bir perspektif oluşturmaktadır. Aynı anlayış “sit” tanımında da görülmekte ve bir alanın korumaya konu olabilmesi için “yaşadıkları devirlerin sosyal, ekonomik, mimari ve benzeri özelliklerini yansıtan kent” özelliği göstermesi ve “sosyal yaşama konu olması” ölçüleri ön plana çıkmaktadır [Madran ve diğerleri, 2005].

4.1.1. Kamu örgütlenmesinin yeniden yapılanmasını öngören düzenlemeler

Bu çerçevede ele alınabilecek yasa ve taslaklar 5227 sayılı Kamu Yönetiminin Temel İlkeleri ve Yeniden Yapılandırılması Hakkında Kanun tasarısı olarak ele alınan ve henüz yaslaşmamış olan taslakla, kamuoyuna Yerel Yönetim Reformu adı ile sunulan 5302 ve 5391 sayılı İl Özel İdaresi Kanunları, 5216 ve 5390 sayılı Büyükşehir Belediyesi ve 5393 sayılı Belediye Kanunudur [Güçhan, 2005].

Bu yasalarla idari yapılanmayı önemli ölçüde etkileyen düzenlemeler, çalışmanın kapsamı dışında tutulmuştur.

5393 sayılı Belediye kanununda, Belediyelerin görev ve sorumlulukları oldukça genel hükümlerle tanımlanırken, “eğitim kurumlarının bakım ve onarımları ile okul öncesi eğitim faaliyetlerinin desteklenmesi” ve “kültür ve tabiat varlıklarının korunması ve onarımı” ile ilgili hizmetler belediyelerin görevleri arasına eklenmiştir. Bu güne kadar koruma alanında yasal olarak bir yükümlülüğü olmayan belediyelere bu alanda görev verilmesi kuşkusuz önemli bir gelişmedir [Güçhan, 2005].

Yeni yasalarla Belediyelere verilen görev ve imtiyazlar çerçevesinde bazı çağdaş kavram ve süreçlerin oluşturulması öngörülmüştür. Bunlar, stratejik plan, performans planı, Faaliyet Raporu, Acil Durum Planlaması, şeffaflık ve katılımın sağlanması, hemşehri hukukunun geliştirilmesi, kamuoyu yoklaması ve araştırması yapılması, Kent konseyinin oluşturulması gibi tanımlarla yasada (5393 sayılı yasa, Md 13,15,41,53,76) yer alır. Ancak 5393 sayılı yasada örneğin “stratejik plan” tanım ve üretimi ile farklı büyüklük ve kapasitelerdeki belediyelerde nasıl uygulanacağı belirtilmemiştir [Güçhan, 2005].

Bilindiği gibi var olan mevzuata göre ülkemizdeki planlama hiyerarşisi içinde Beş Yıllık Kalkınma Planı ve ona uyumlu şekilde hazırlanacak Bölge Planlarının DPT tarafından hazırlanması öngörülmektedir. Yeni yerel yönetimlerle ilgili yasalarla, Belediyelerce hazırlanacak stratejik planların bu üst ölçekli planlara uyumlu olması ve Çevre Düzeni Planlarının Valilik ve Belediyelerce; Nazım Plan, İmar Planı, ve Koruma İmar Planlarının ise Belediyelerce hazırlanması öngörülmüş ancak, bu planların üst ölçekteki planlarla uyumunu denetleyecek bir mekanizma önerilmemiştir. Ülkemizde özellikle son 20 yılda yaşanan başarısız kentleşme deneyimine rağmen, yeni bir örgütlenme şeması da önerilmeyen belediyelere her kademedede farklı nitelikte plan yapma yetkisinin tanınması, yaşanan sorunların parçacı yaklaşımlarla daha da kronik hale gelmesine neden olacaktır [Şahin Güçhan ve Kayasü, 2005].

4.1.2. Koruma alanını dolaylı etkileyen yasal düzenlemeler

Turizmin ön plana çıktığı alanlarda turizme yönelik hizmetlerin gelişmesi, yayılması için merkeze yakın konut alanları potansiyel alan olmaktadır. Koruma alanlarında

büyük ölçüde değişim ve dönüşümlere aracı olduğu ileri sürülen turizm işlevinin [Gültekin ve Görür, 1991]. Koruma alanlarının yaşatılarak korunmasında yarattığı akçal kaynak ve kullanım yoğunluğu da göz ardı edilemez. Öte yandan söz konusu faaliyetlerin koruma alanlarında yer seçmesi, bölgede yaşayan halkın kentin diğer bölgelerinde yaşamayı seçmesi sosyal yapıda önemli değişiklikleri beraberinde getirmektedir. Merkez işlevlerinin yoğunlaşması sonucu çevrenin gece ve gündüz yoğun olarak kullanılması geleneksel yaşam biçimlerini korumak isteyen, kalabalıktan rahatsız olan halkın fiziksel kullanım kararları yaratılan böyle bir alanda yaşamak istememesine yol açabilmektedir [Asatekin, 1992].

Koruma alanı ile ilgili tartışmaların sürdüğü dönemde gündeme gelmemiş olmakla birlikte, 2003 yılında çıkarılan 4957 sayılı Turizmi Teşvik Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunla (RGT:01/08/2003, RGS:25186) sit alanlarını doğrudan etkileyecek kapsamlı düzenlemeler yapılmıştır [Güçhan, 2005]. 4957 sayılı yasa ile eski turizmi teşvik kanununda bulunan “turizm alanları” tanımı değiştirilerek yerine “kültür ve turizm koruma ve geliştirme bölgesi, kültür ve turizm koruma ve gelişim alt bölgesi ve turizm merkezleri” tanımları getirilmiş, tanımlanan alanlarda ise kültür, eğitim, eğlence, ticaret, her türlü teknik ve sosyal altyapı alanları ile birlikte “konut” işlevinin de yer alması öngörülmüştür. Dolayısıyla var olan uygulamadan farklı olarak, bu alanlarda konut üretimi ve satışı mümkün hale gelmiştir. Ayrıca bu yasa ile yasanın çıktığı dönemde var olan tüm Turizm bölgelerinin statüsü “Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgeleri” olarak değiştirilmiş, (4957 , Madde 8) yasanın çıkışından sonra birçok yeni Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi Bakanlar Kurulu kararı ile belirlenmiştir [Güçhan, 2005].

Yine 4957 sayılı yasa ile Bakanlığa kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri ve turizm merkezleri içinde her ölçekteki planları yapma, yaptırma, resen onaylama ve tadil etme yetkisi de verilerek, mevcut yetki dağınıklığının tek elde toplanması ve uygulamanın hızlandırılması amaçlanmıştır. Bu yasa ile getirilen tanımlar ve önerilen model, ülkemizde çöküntü alanlarına dönüşmüş tarihi kent kesimlerinin tek elden planlanmasını, taşınmazlarla ilgili mülkiyet haklarının Bakanlığa devredilmesi ve bu hakların da belli sürelerle Bakanlıkça yerli ve yabancı yatırımcılara tahsis edilmesini,

yatırımcıların geliştirdikleri bölgelerdeki mülkiyet haklarını üçüncü şahıslara devredebilmesini öngörmektedir. Dolayısıyla bu model bir bakıma 1980 li yıllarda gündeme gelen “yap, işlet, devret” modelinin devamı niteliğindedir [Şahin Güçhan ve diğerleri, 2004].

4.1.3. Koruma alanını doğrudan etkileyen yasal düzenlemeler

Temmuz 2004’te yürürlüğe giren 5226 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ile Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında kanun, oldukça reformist bir kanun olup, Türkiye’deki koruma planlaması ve uygulamalarına ilişkin ciddi yenilikler içerir. Bu yasa ile hepsi ayrıntılı olarak tanımlanmamış olsa da Koruma Amaçlı İmar Planı, Yönetim Alanı, Yönetim Planı, Bağlantı Noktası, Katılımcı Alan Yönetimi gibi önemli araç ve kavramlar getirilmiştir. Anıt eser ve müzelerle ilgili olarak ise uzman kurulların oluşturulması öngörülmektedir. Bu araçlarla tanımlanan üst çerçeve Türkiye’de koruma alanında bu güne kadar var olmayan, planlamayı sadece fiziksel plan yapma değil, uygulamayla birlikte bir süreç olarak gören bir anlayış getirmektedir. Dolayısı ile bu işlevsel araçlar dünyada geliştirilen modellerin Türkiye’de uygulanmasına olanak sağlayacak; Koruma Planlaması içinde eylem alanları ve önceliklerinin belirlenmesini, sürekliliğin sağlanmasını olanaklı kılacaktır [Güçhan, 2005].

Son dönemde Koruma Amaçlı Planlamaya yönelik yapılan değişikliklerin ilki, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununda, 14.07.2004 tarih 5226 sayılı yasa yapılan değişikliktir. Bu değişiklik esasında bu kapsamda daha sonra yapılacak bazı değişikliklerin habercisi gibidir. Bu yasayla, 2863 sayılı yasanın 51. Maddesine göre Bakanlıkça belirlenecek bölgelerde “Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu” kurulmakta iken, 5226 da bu kurullar; "Koruma Bölge Kurulu" olarak değiştirilmiştir.

Tarihsel alanların korunmasına yönelik olarak 1983 yılında çıkarılan “28636 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu’nda, “Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurul”unun, sit alanlarının tespit ve ilanını kapsayacak biçimde karar verici olarak tarifiye edilmiş olmasına karşın, 1987 yılında aynı yasada 3386 sayılı

yasa ile yapılan değişiklik sonucunda görevi, koruma alanlarına ilişkin genel çerçevenin belirlendiği ilke kararlarını oluşturmakla sınırlandırılmıştır. Siyasi iktidarın, özellikle ülkesel coğrafya üzerindeki mekansal tasarruflardan sorumlu karar organlarını yansıtan bir temsil şemasına sahip olan Yüksek Kurulun, bu değişiklik doğrultusunda , sadece düzenleyici olma işlevi kalmıştır [Göksu, 2005].

Koruma yasasının bazı maddelerini değiştiren 5226 sayılı yasa gereği çıkarılan “Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu ve Koruma Bölge Kurulu Çalışmaları ile Koruma Yüksek Kurullarına Yapılacak İtirazlara Dair Yönetmelik” ile ise Koruma Yüksek Kurulu özel sektör ile Koruma Bölge Kurulu arasındaki uyuşmazlıkları değerlendiren arabuluculuk görevini de üstlenmektedir. Bu yasal düzenleme öncesinde, uyuşmazlık konusu hususlar İdare Mahkemeleri tarafından “Mevzuata, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına uygunluk” çerçevesinde değerlendirilirken, Yüksek Kurul’un müdahale ölçütlerinin salt mevzuata uygunlukla sınırlı tutulma riski taşımasının, koruma alanları açısından ciddi bir tehdit oluşturacağını iddia etmek, bir kehanet olmayacaktır [Göksu, 2005].

Korumaya alınan kaynakların yanı sıra 2863 sayılı yasanın 14/07/2004 tarih ve 5226 sayılı Kanun ile değişik 17. Maddesinin (b) fıkrası ile “Koruma Amaçlı İmar Planlarıyla kesin yapılanma yasağı getirilen sit alanlarında bulunan gerçek ve özel hukuk kişilerinin mülkiyetindeki taşınmazlar malikin başvurusu üzerine, belediye ve il özel idaresine ait taşınmazlarla takas edilebilir” hükmü getirilmiş olup, takasla ilgili yönetmelikte uygulamaya konmuştur.

5226 sayılı yasa ile getirilen bir başka çok önemli katkı ise, yaratılan yeni parasal kaynaklar ve bunların kullanımına ilişkin düzenlemelerdir. Bu çerçevede 2863 sayılı yasanın 21/02/2001 gün ve 4629 sayılı kanun, 14/07/2004 tarih ve 5226 sayılı Kanun ile değişik 12. maddesine göre “Özel hukuka tabi gerçek ve tüzel kişilerin mülkiyetinde bulunan korunması gerekli kültür ve tabiat varlıklarının; korunması, bakım ve onarımı için Kültür ve Turizm Bakanlığınca ayni, nakdi ve teknik yardım yapılır” hükmü getirilmiş olup, bu maddeye ilişkin uygulama yönetmeliği temmuz 2005 te çıkarılmış ve 2005 yılında yaklaşık 500.000 YTL lik kaynak dağıtılmıştır. Kanunun aynı maddesi ile emlak vergilerinden %10’luk bir payın, Toplu Konut

İdaresince verilecek kredilerin % 10 unun kültür varlıkları için kullanımı da sağlanmış olup, ilgili yönetmelik de hazırlanmıştır [Güçhan, 2005].

Koruma amaçlı planlamanın sorunlarına dair yapılan tespitlerde önemli bir yer tutan finansal boyut meselesinin aşılabilmesi için yeterli olmasa da çözüm getirilmeye çalışıldığı buradan anlaşılmaktadır. Son dönemde gündeme gelen yasal düzenlemelerin önemli bir boyutu da özel sektörün rolüdür.

2000-2005 arasında gerçekleştirilen yasal düzenlemeler sayesinde koruma eyleminin de özelleştirilerek, özel sektörün hizmet alanına terk edildiği görülmektedir [Göksu, 2005].

5226 sayılı yasanın bir başka önemli katkısı Büyükşehir Belediyeleri, Valilikler ve Bakanlıkça İzin verilen Belediyelerde uzmanların görev alacağı “Koruma, uygulama ve denetim büroları” ile İl özel İdareleri bünyesinde, kültür varlıklarının korunmasına yönelik rölöve, restitüsyon, restorasyon projelerini hazırlayacak ve uygulayacak proje büroları ve sertifikalı yapı ustalarını yetiştirecek eğitim birimlerinin” kurulmasını öngörmesidir. Yukarıda değinilen yerel yönetimlerle ilgili yasalarda, bu kurumların örgütlenme şeması içinde planlama ve koruma alanlarının sorunlarını çözmeye yönelik bir örgütlenme modeli önerilmemişken, 5226 sayılı yasa ile bu sağlanmış olup, yasa ile ilgili yönetmeliklerde 2005 yılı eylül ayı sonunda tamamlanmıştır [Güçhan, 2005].

Yapılacak çalışmanın hassasiyeti ve tecrübe gerektiren niteliği gereği eksikliği sıkça ifade edilen koruma amaçlı planlamanın “kalifiye eleman” ihtiyacına böylece yasanın bir çözüm bulma arayışında olduğu söylenebilir.

Bu olumlu üst çerçeveye rağmen 5226 sayılı yasa, uluslararası düzeyde kabul edilmiş bazı kavram ve tanımları içermediği (kültürel peyzaj, modern mimarlık ürünleri, endüstriyel yapılar gibi), öte yandan koruma uygulamalarında bazı yetkileri yerel yönetimlere aktardığı (basit onarım gibi) disiplinler arası bir çalışma gerektiren Koruma İmar Planları’nda müellifliğin sadece plancılara bırakılması gibi bazı temel eksiklik ya da yanlışlarda içermektedir [Şahin Güçhan ve Kayasü, 2005].

Ayrıca yine 5226 sayılı kanunla, Kültür varlıkları, Ören yeri, Koruma amaçlı imar plânı, Çevre düzenleme projesi, Yönetim alanı, Yönetim plânı, Bağlantı noktası kavramlarına getirilen yeni tanımlamalar, koruma kavramının içeriğini değiştirir niteliktedir. Sonuçta 5226 Sayılı yasa ile 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunun bazı maddeleri, Koruma Amaçlı Planlamada sonradan yapılacak bazı mantık değişikliklerine hazırlık olmak üzere değiştirilmiştir.

Katılım ve sivil toplum örgütlerinin koruma sürece katkısı açısından da yeni yasal düzenlemelerin çeşitli yaklaşımları bulunmaktadır.

5226 sayılı yasanın 12. maddesinde “ilgili meslek odalarının, Koruma Bölge Kurulu toplantılarına gözlemci olarak katılabilmeleri” nin olanaklı hale getirilmesi hükmü demokratikleşme yolunda önemli bir adım olarak nitelendirilebilse de “gözlemcilikle sınırlanan katılım sürecinin, karar verme süreci içinde yer almak anlamına gelmediği açıktır. Benzer biçimde, 5226 sayılı yasa ile kurulan Yönetim Alanları ile Müze Kurulu’nda, toplumun farklı kesimlerini oluşturan mülkiyet sahipleri, bağışçılar, meslek odaları, sivil toplum örgütleri, üniversite ve yerel yönetim temsilcilerinin, örgütlü ve/veya örgütsüz sosyal grupların karar süreci içinde oydaş olamaması, buna karşılık izleyici yada danışman olarak temsil edilmeleri, karar alma süreçlerine toplumsal katılımın sağlandığı gibi bir yanılsama yaratmaktadır. Temsil edilen aktörler açısından bakıldığında da “toplumsal uzlaşma” görüntüsü altında sermaye birikim süreçlerinin meşruiyetinin sağlanması ve birikim hızının “uzlaşma” ile arttırılmasının amaçlandığı görülmektedir [Göksu, 2005].

Tarihi Kent Merkezlerinde yapılacak planlama çalışmalarına yönelik uygulamada önemli farklılıkları barındıracak olan 5366 sayılı “Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun” 16/06/2005 tarihinde yürürlüğe konmuştur. Kanunun uygulanmasındaki detayları belirlemek üzere de ayrıca bir yönetmelik çıkarılmıştır.

Amaç kısmında Kanunun amacı; “büyükşehir belediyeleri, büyükşehir belediyeleri sınırları içindeki ilçe ve ilk kademe belediyeleri, il, ilçe belediyeleri ve nüfusu 50.000’in üzerindeki belediyelerce ve bu belediyelerin yetki alanı dışında il özel

idarelerince, yıpranan ve özelliğini kaybetmeye yüz tutmuş; kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurullarınca sit alanı olarak tescil ve ilan edilen bölgeler ile bu bölgelere ait koruma alanlarının, bölgenin gelişimine uygun olarak yeniden inşa ve restore edilerek, bu bölgelerde konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturulması, tabii afet risklerine karşı tedbirler alınması, tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılması” olarak ifade edilmektedir. Ayrıca kanunun, yukarıda belirtilen amaçlar doğrultusunda oluşturulacak olan yenileme alanlarının tespitine, teknik altyapı ve yapısal standartlarının belirlenmesine, projelerinin oluşturulmasına, uygulama, örgütlenme, yönetim, denetim, katılım ve kullanımına ilişkin usûl ve esasları kapsadığı da ifade edilmiştir.

Toplam dokuz maddeden oluşan bu kanun ile getirilen en önemli yenilik, Koruma alanları için getirilen “Yenileme Alanı” tanımlamasıdır. Bu alan, İl Özel İdarelerinde İl Genel Meclisi, Belediyelerde ise Belediye Meclisi üye tam sayısının salt çoğunluğu ile belirlenir. Dolayısıyla önceden sit alanı olarak yada koruma alanı olarak ilan edilmiş bölgelere, hazırlanarak Belediye Meclisi veya İl Genel Meclislerinin bilahare de Bakanlar Kurulunun onayından geçen “Yenileme Projeleri” vasıtası ile bir müdahale söz konusu olabilecektir.

Yenileme alanlarının teknik altyapı ve yapısal standartların oluşturulması, bu alanların yönetimi ile örgütlenme ve uygulama alanlarında bulunan hak sahiplerinin veya bölge halkının katılımına dair usûl ve esaslar ise yönetmelikle belirlenmiştir.

Belirlenen yenileme alanlarında bilahare gerekli kamulaştırma ve uygulama işlemleri yapılacaktır. Yenileme alanları olarak belirlenen bölgelerde il özel idaresi ve belediye tarafından hazırlanan veya hazırlatılan yenileme projeleri ve uygulamaları ilgili il özel idareleri ve belediyeler eliyle yapılır veya kamu kurum ve kuruluşları veya gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerine yaptırılarak uygulanır.

Toplu Konut İdaresi ile ortak uygulamaların yapılabileceği hükmü de bu yasanın getirdiği bir diğer yeniliktir. Böylece tarihi dokulara toplu konut projeleri yapılarak bir müdahalede bulunulabilme olanağı sağlanmıştır. Böylesi bir müdahalenin de

tarihi dokuların yok olmasına neden olacağı bir gerçektir.

Kanun kapsamında parsel maliklerince de uygulama yaptırılabilir. Burada getirilen esas bu parsel ve içindeki yapının aynen korunarak yenilenmesi esasının yenileme projesinde belirlenmiş olmasıdır. Bu taşınmazın da Belediye ve İl Özel İdaresince belirlenmiş olan esasa uygun olarak kullanılması gerekmektedir.

Uygulama esnasında her türlü kontrol, denetim ve takip işlemleri, ilgili il özel idaresi ve belediyece yapılır veya yaptırılarak sonuçlandırılır. Bu işlemler, projenin özelliğine göre konuyla ilgili uzman kişi, kurum ve ekiplere yaptırılır.

Yenileme projelerini onaylamak üzere 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 51 inci maddesine göre gerektiği kadar Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu oluşturulur. Kurulca onaylanan projeler, il özel idaresi veya belediyece uygulanır.

Yenileme alanlarında yapılacak uygulamalarda her türlü mal ve hizmet alımları ile yapım işleri, ceza ve ihalelerden yasaklama hükümleri hariç olmak üzere 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu hükümlerinden muaftır.

Yenileme projeleri, uygulama alanı içerisinde bulunan taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının rölöve, restitüsyon, restorasyon projeleri ile onarılacak veya yeniden inşa edilecek yapıların imar mevzuatında öngörülen projelerinden oluşur. Yenileme alanında, proje tamamlanıncaya kadar geçici kısıtlamaların uygulanması söz konusu olabilecektir. Yine kamulaştırma işlemlerinde kolaylaştırıcı birçok hükümler (Anlaşma sisteminin esas olması, İl Özel İdareleri ve Belediyelerin veraset ilanı çıkartma , kayyım tayini, son malike göre işlem yapma gibi bir çok konuda yetkili kılınması gibi) kanunda yer almaktadır.

Kanun kapsamında hazırlanan yönetmelikte de Yenileme alanı, Yenileme avan projesi, Yenileme uygulama projesi, Etap alanı, Etap proje ve programı, Rölöve projesi, Restitüsyon projesi, Restorasyon projesi, Uygulama birimi, Ortak uygulama gibi kavramlar getirilerek açıklanmıştır. Ayrıca yenilenecek alanda halkın katılımı ve bilgilendirilmesi gibi konularda detay açıklamalar yapılmıştır.

Yenileme alanlarının belirlenmesinde ise yetkili idare öncelikle yenileme uygulaması yapacağı bölgeyi tespit ederek halihazır harita üzerinde koordinatlı olarak yenileme alanı sınırlarını belirler. Belirlenen yenileme alanında tüm çalışmaları yapmak üzere uygulama birimi görevlendirilir. Bu alanın belirlenmesinde tarihi ve kültürel özellikler ile afet riskleri dikkate alınmalıdır.

Mevcut durumun tespiti için, alanın halihazır yapısı ve haritaları, kadastral bilgileri, taşınmazların mülkiyet durumu, mevcut kullanım fonksiyonları, bölgenin nüfus yapısı, uluslararası anlaşmalardan doğan kazanılmış haklar ve buna benzer konulardaki gerekli bilgi ve belgeler derlenir.

Bu çalışmaların tamamlanmasını takiben yetkili idarenin meclis üye tam sayının salt çoğunluğunun kararı ile yenileme alanı kararı alınır. Yetki alanı bakımından iki farklı idarenin olması halinde ise, bu idarelerin her biri kendi görev ve yetki sınırları içinde kalan alanlar için karar alırlar. Büyükşehir belediyesi sınırları içerisindeki ilçe ve ilk kademe belediye meclislerince alınan kararlar ise onaylanmak üzere büyükşehir belediye meclisine sunulur. Bu şekilde onaylanan Yenileme Alanları da Bakanlar Kurulunun onayına gönderilir. Bakanlar Kurulu kararının Resmi Gazete’de yayımlandığı tarihte yürürlüğe girer ve uygulama bir yıl içinde başlatılır.

Koruma alanlarında yapılacak planlama ve düzenlemelere getirdiği yeni yaklaşımlar ile söz konusu yasa, Tarihi Kent Merkezlerinin özellikle yenilenmesinde kolaylaştırıcı ve bürokrasiyi azaltıcı hükümler getirilmeye çalışılmıştır. Evvelki yapılan uygulamalarda adeta uygulayıcılar tarafından “Bürokratik Engel !” olarak görülen tüm hususların bu yasayla giderilmesi düşünülmüştür. Ancak bu kolaylaştırıcı yaklaşımların Tarihi Kent Merkezlerinin zarar görmesine ve korumanın engellenmesine de neden olacağı da kaçınılmaz bir gerçektir.

Sonuç olarak; Böylelikle Yasa kentsel yenilemeye/dönüşüme yönelik mevcut hukuksal çerçeveyi geliştirmeyi değil tüm hukuksal bağlardan kurtulmayı temel amaç olarak belirlemektedir. Yasanın, “dönüşüm alanlarında planlama ve yapılaşma” (madde, 6), “dönüşüm alanlarında uygulama” (madde, 7), “gelirler, harcamalar ve muafiyetler” (madde, 8) ve “çeşitli hükümler” (madde, 9) başlıklı maddelerinde

açıkça görülen bu amaç Yasayı bir muafiyetler ve olağanüstü durumlar yasası haline dönüştürmektedir.

Bu kanunların yürütülmesindeki hususları belirlemek amacıyla çıkarılan yönetmelikler ise şöyledir. 10/12/1987 tarih 19660 sayılı resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren ve daha sonra 19/08/1989 tarihli ve 20257 sayılı resmi gazetede yayınlanan yönetmeliğin 1. maddesi ile değişik adlandırılan Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının Tespit ve Tescili Hakkında Yönetmelik, 08/02/1990 tarih ve 20427 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Kesin İnşaat Yasağı Getirilen Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının Bulunduğu Sit Alanlarındaki Taşınmaz Malların Hazineye Ait Taşınmaz Mallar İle Değiştirilmesi Hakkında Yönetmelik, 03/11/2003 tarihli Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgelerinde ve Turizm Merkezlerinde İmar Planlarının Hazırlanması ve Onaylanmasına İlişkin Yönetmelik ve Bu Yönetmelikte değişiklik yapan Yönetmelik, 26/07/2005 tarih 26887 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi ve Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelik bulunmaktadır.

Yine son dönemde yapılan düzenlemelere bağlı olarak; Koruma, Uygulama ve Denetim Büroları, Proje Büroları İle Eğitim Birimlerinin Kuruluş, İzin, Çalışma Usul ve Esaslarına Dair Yönetmelik; Koruma, Uygulama ve Denetim Büroları, Proje Büroları İle Eğitim Birimlerinin Kuruluş, İzin, Çalışma Usul ve Esaslarına Dair Yönetmelik; Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlıklarının Yapı Esasları ve Denetimine Dair Yönetmelik; Korunması Gerekli Taşınır Kültür ve Tabiat Varlıkları Koleksiyonculuğu ve Denetimi Hakkında Yönetmelik; Korunması Gerekli Taşınır Kültür ve Tabiat Varlıklarının Yurt Dışına Çıkarılması ve Yurda Sokulması Hakkında Yönetmelik; Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlıklarının Yapı Esasları ve Denetimine Dair Yönetmelik; Kült.ve Tabi.Varlık.Koruma Kanunu Kapsamında Kültür Varlıkları Rölöve, Restorasyon Restitüsyon Projeleri, Sokak Sağıklaştırma, Çevre Düzenleme Projeleri ve Bunların Uygulanması.İle Değerlendirme, Muhafaza, Nakil İşleri ve Kazı Çalışmalarına İlişkin Mal ve Hizmet

Alımına Dair Yönetmelik, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu ve Koruma Bölge Kurulları Çalışmaları İle Koruma Yüksek Kuruluna Yapılacak İtirazlara Dair Yönetmelik; Koruma amaçlı planlama ile ilgili olarak uygulamaya konmuş olan diğer yönetmeliklerdir.

Tarihi Kent Merkezlerinde yapılacak İmar Planlarında bunlar dışında elbette 3194 sayılı İmar Kanunu ve bu kanuna dair yönetmelikler uygulamada dikkate alınması gerekli diğer yasal mevzuattır.

5366 sayılı yasa kapsamında getirilen bu yenileme teorisinin planlama içeriği açısından değerlendirilmesinin ayrı bir başlık altında yapılması daha yararlı olacaktır.

4.2. Koruma Amaçlı Planlamanın Değiştirile(meye)n İçeriği

Kentsel korumanın ve yenilemenin, sürdürülebilirliğin sağlanmasında her birinin tek başına yetersiz kaldığı bilinmektedir. Bu nedenle, tüm dünyada, her ikisi de söylemlerde ve eylemlerde bir arada yer almakta ve genellikle çatışmaktadır. Bu konuda çözüm, birinin tercih edilmesinde değil, koruma ve yenileme çıkarlarının ortak paydasında, koruyarak yenileme ve dönüştürme düşüncesinin birlikte benimsenmesiyle olanaklıdır [Gültekin, 2007].

Bir alanın koruma bölge kurulunca sit olarak ilanı ile, bu alandaki imar uygulamalarının durdurulacağı ve belediyeler veya valilerce bir yıl içinde koruma amaçlı imar planının yapılacağı 2863 sayılı yasanın 17. maddesinde belirlenmiştir.

Ancak yasa maddesinde veya tanımlar kısmında, koruma amaçlı imar planının ne olduğu, hangi amaçla yapılacağı, nasıl ve kimler tarafından hazırlanacağı, onaylanması ve uygulanması konularında hiçbir açıklama bulunmamaktadır. Bu nedenle koruma amaçlı imar planlarının elde edilmesinde ve değerlendirilmesinde sıkıntılar yaşanmıştır.

5226 sayılı yasa ile yapılan değişiklikle yasanın 17. maddesi yeniden düzenlenmiş olup koruma amaçlı imar planı ile ilgili tüm detaylara yer verilmiş ve bununla ilgili yönetmelik 26/07/2005 tarihli Resmi Gazetede yayınlanmıştır [Gürkan ve Diğerleri, 2005].

Bu düzenleme ile öncelikle koruma amaçlı planlamanın tanımı mevzuatımızda yer almıştır:

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

Görüldüğü gibi koruma amaçlı imar planlarının, sit alanları içindeki kültürel yapıyı sadece fiziki boyutu ile değil, sosyal ve ekonomik anlamda da inceleyen, değerlendiren ve karar üreten bir misyonun olduğu ortaya konmuştur.

Planların ilgili idareler tarafından yapılmasının yanı sıra İller Bankasına yetki devredilerek de yaptırılabilceği belirlenmiştir.

Planların hazırlanmasına ilişkin esaslar yönetmeliğin 6. Maddesinde tanımlanmıştır. Burada karşılaştığımız iki önemli ayrıntıya dikkat edilmelidir. Birincisi koruma planlarının sit alanı bütününde yapılması zorunluluğu, ikincisi ise planların hazırlanması sürecinde alanda yaşayan ve plandan etkilenen tüm kurum, kuruluş ve sivil toplum örgütü ve kişilerin katılımı ile bu planlara ilişkin geniş katılımlı en az iki toplantı düzenlemelidir [Gürkan ve Diğerleri, 2005].

Koruma tüzesi ile mevcut reaktif kent planlama anlayışı kökten değişmiştir.

Halk katılımı planlama sürecine yerleştirilerek plan ortaklarının doğrudan katılım dönemi başlamıştır. Sorunların saptanması ve çözümünün yönetilmesi sürecinde, plan ortaklarının rolü etkin duruma getirilmiştir.

Koruma olgusu fiziksel boyutlu bir planlama türünden, çok boyutlu entegre stratejik bir şehir planlama türüne dönüştürülmüştür.

Sosyal ve ekonomik yerel kalkınma ile koruma eylemleri için uygun bir ortam yaratılması düşünülmüştür.

Uygulamanın gerçekleşmesinde yerel yönetim ölçeğinde finansal yönetim, süreç yönetimi gibi yeni uygulama araçlarının kullanılması önem kazanmıştır.

KUDEB ler (Koruma Uygulama Denetim Büroları), alan yönetimi danışma kurulları, eşgüdüm ve denetleme kurulları, müze kurulları, anıt eder kurulları ile yerel sahiplilik dönemi başlamıştır.

Yeni katılımcı yerel sahiplilik örgütlenmeleriyle, planlama ve uygulama süreci izlenecek, denetlenecek ve yönetilecektir [Kıral, 2005].

5226 sayılı yasanın bir önemli öngörüsü de, 2863 sayılı yasanın 17. maddesine göre koruma amaçlı imar planları yapılıncaya kadar uzun süreler gerektiren, hatta yıllarca sürüncemede kalan geçiş dönemi yapı koşullarının uygulandığı alanlar olmuştur.

Yasa çerçevesinde yapılan değişikliklerle, koruma amaçlı imar planının 2 yıl içinde ilgili idarece hazırlanacağı, zorunlu sebeplerden dolayı bu sürecin koruma kurulunca 1 yıl daha uzatılabileceği belirtilmiştir. Bu sürecin sonunda plan yapılmadığı takdirde geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartlarına göre uygulamaların durdurulacağı hükmü getirilmiştir. Böylelikle ilgili idarelerin plan yapmadan sürekli geçiş dönemi yapı koşullarına göre uygulama yapma eğilimleri engellenmiş olmuştur [Gürkan ve Diğerleri, 2005].

Detaylı olarak belirtilen 5226 sayılı yasa kapsamında koruma amaçlı planlamaya getirilen yeniliklerin ana başlıklarını şöyle sıralamak mümkündür.

- Yeni finansal kaynaklar
- Yeni uygulama araçları
- Halk katılımı
- Katılımcı alan yönetim modelleri ile uygulama sürecinde yerel sahiplilik oluşturulması
- Süreç yönetimi anlayışı [Kırıl, 2005] .

Tespit edilen eksiklerine rağmen, koruma amaçlı planlamanın sorunlarına çözüm olabilecek, olumlu yönde birçok önemli adım içeren 5226 sayılı yasanın içeriği 07/09/2005 tarih 5366 sayılı yasa ile tekrar değiştirilmiş ve uygulama pratiğinde ciddi sıkıntılar oluşturabilecek yeni yaklaşımlar, belirsizlikler gündeme gelmiştir.

4.3. 5366 sayılı Yasanın Koruma Kavramına Yaklaşımının Değerlendirilmesi

İmar Hareketleri, altyapı olanaklarına daha kolay erişebilme amacıyla mevcut yapılamış alanlara yakın yada onun içinde yer alma eğilimindedir. Korunması gereken alanlarda eş deyişle kentsel sit alanlarında bu eğilim, kentsel yaşama katılmanın dinamik bir aracı olarak yatırımcının beklentilerini karşılarken, korumaya aykırı müdahaleleri de öngörmektedir [Gültekin, 2005]. Türkiye’de 5226/2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ile kentsel sit alanlarında imar hareketleri koruma adına denetim altına alınmıştır. Ancak koruma mevzuatı, kentlerin giderek büyümesi ve kentsel mekanda ilişkiler ağının karmaşıklaşması ile sit alanlarının kentsel yaşamına katılmasını yada yeniden kazanılmasını özellikle bu alanların kent merkezine yakın konumuna bağlı olarak arsa ederinin yapı ederinin çok üstünde olmasıyla artan rant beklentilerini karşılayamaması yeni arayışlara neden olmuştur [Gültekin, 2007].

Bu arayışlarla, 5366 sayılı “Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun” amaç maddesine göre; “...yıpranan ve özelliğini kaybetmeye yüz tutmuş, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurullarınca sit alanı olarak tescil ve ilan edilen kent bölgeleri ile bu bölgelere ait koruma alanlarının, kentin gelişimine uygun olarak yeniden inşa ve restore edilerek bu bölgelerde konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturulması, tabii afet risklerine karşı tedbirler alınması, kentin tarihi ve

kültürel dokusunun yenilenerek kullanılması ve yaşatılarak kullanılmasıdır.” gibi bilimsel bir söylem oluşturma ve sorunu aşma çabasıyla 5 Temmuz 2005 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Böylece 5226/2863 sayılı kanunun özünü, amacını ve yöntemlerini geçersiz kılan bu kanun, kentsel sit alanlarını koruma güvencesini veya kaybını engelleyen önlemleri kaldırmıştır. Toplumsal, kültürel ve ekonomik boyutları içermeyen, noktasal olarak rant baskısı altında kent planlama süreç ve mevzuatı ile bütünleşmeyen, parçacı yaklaşımla kentsel sit alanlarında süregelen sorunları sadece daha yüksek ve rant amaçlı yapılarla fiziksel olarak yenilenme ile çözebilme yanılgısıyla bu kanun, “Kentsel koruma ve yenileme ikilemi” gibi yeni sorunları gündeme getirmiştir [Gültekin, 2007].

Kısaca “Koruma ve Yaşatma Yasası” olarak anılmaya başlayan yasanın içeriğine göz atıldığında sayıca az ancak her biri kapsamlı maddeler altında düzenlenmiş olan şu hükümler görülmektedir.

- Yasanın amaç ve kapsamı, sit alanları ile koruma alanlarının, yeniden inşa ve restore edilmesi; buralarda konut , ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturulması; doğal afet risklerine karşı tedbirler alınması ve kültür varlıklarının yenilenerek kullanılması ve yaşatılarak kullanılmasıdır.
- Yenileme alanlarının belirlenmesi, belediye meclisinin salt çoğunluğu ve Bakanlar Kurulu Kararı ile yapılmakta, uygulama bir program dahilinde etap projelendirilebilmektedir.
- Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunca karara bağlanmasını müteakip, yenileme projesine yönelik kamulaştırma ve uygulama yapılır.
- Yenileme Projeleri ve uygulamaları, il özel idareleri ve belediyeler eliyle, ayrıca Toplu Konut İdaresi ile ortak olarak da yapılır veya yaptırılarak uygulanır, kontrol, denetim, ve takip işlemleri yapılır.
- Aynen korunarak yenilenecek yapılara ilişkin uygulamalar, projenin bütünlüğü kaydıyla parsel sahibince yapılabilir.
- Doğal afet riskine karşı, tasfiye de dahil olmak üzere gerekli düzenlemeler yapılabilir.
- Yenileme projelerini onaylamak üzere Koruma Bölge Kurulları gereğince

oluşturulur.

- Yenileme projeleri ,kültür varlığının rölöve , restitüsyon, restorasyon projeleri ile onarılacak veya yeniden inşa edilecek yapıların imar mevzuatında öngörülen projelerinden oluşup, 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu hükümlerinden muaftır.
- Taşınmaz tasarrufları üzerinde geçici kısıtlamalar konabilir, anlaşma yolu öncelikli olup anlaşma sağlanmazsa kamulaştırma yapılabilir veya sınırlı ayni hak tesis edilebilir.
- Hazineye ait taşınmazlar belediyelere bedelsiz devredilir, gelir getirici faaliyetlerin yüzde yirmi beşi Hazineye verilir, taşınmazlar hazinece satılamaz.
- Yenilme projeleri her türlü vergi, resim ve harçtan muaftır.
- Kültür Varlıklarının Korunmasına katkı payı hesabından belediyelere aktarma yapılır.
- Tarihi yapılar, korunmak suretiyle, kişi ve kuruluşlara sınırlı ayni hak olarak tesis edilebilir.

Koruma ve Yaşatma yasası, bir yandan Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Yasa Tasarısına yapılan eleştirilerin bir kısmına maruz kalmış, bir yandan da tarihi dokuların korunarak geliştirilmesi için itici bir güç olma potansiyeli açısından iyimserlikle karşılanmaya çalışılmıştır. Bu yasaya yöneltilen eleştiriler arasında, yine mevcut koruma mevzuatı ile tam örtüşmemesi, bu mevzuattaki eski (özellikle sitlerdeki yapılaşma koşulları ve koruma amaçlı imar planları gibi) kavramlar ve değişikliklerle getirilen yeni (örneğin alan yönetimi gibi) kavramlar ile ilişkisinin kurulmaması; koruma terminolojisindeki bazı eksiklikler ve tutarsızlıklar; ve yöntemlerin belirsizliği sayılabilir [Yıldırım, 2006].

5. ISLAH İMAR PLANLARI

Türkiye’de gecekondulu yada ruhsatsız konut alanlarının fiziksel planlama yoluyla dönüştürülerek düzenli konut alanlarına kazandırılmasının ilk örnekleri 1970’lerde uygulanmaya başlanmıştır. Modernleşme teorisinin üçüncü dünya kentleri için öngördüğü geleneksel/düzensiz konut alanlarının bir süreç içerisinde dönüşerek modern kent parçalarına dönüşeceği öngörüsü, bu ülkelerde uygulanan kentsel politikaları da etkilemiş ve bu bağlamda gecekondulu alanları geçici olarak nitelendirilmiştir. Özellikle Keynes’ci politikaların uygulandığı dönemde gecekondulu alanlarına alternatif olarak düzenli konut alanlarının geliştirilmesi ekonomiyi canlandırıcı ve işsizliği önleyici bir yol olarak benimsenmiş ve başta Latin Amerika ülkeleri olmak üzere pek çok üçüncü dünya ülkesinde bu türden konut alanlarının üretimi yaygınlaşmıştır [Gültekin, 2007].

5.1. Tanımlar, İslah İmar Planlarının Amaçları

İslah, kelime anlamı olarak düzeltme, iyileştirme anlamına gelmektedir. (T.D.K. Türkçe sözlük) İslah İmar Planlarının yasal dayanağı ile birlikte bu kelime anlamı değerlendirildiğinde çarpık ve yasaya aykırı olarak oluşmuş yapılaşma alanlarının düzeltilmesi, geliştirilmesi anlamı ortaya çıkmaktadır. Ancak pratikte varılan sonuç, bir tür imar affı olarak ta değerlendirilen ıslah imar planlarının yasal dayanağının (2981 sayılı yasa) bizzat çarpık kentleşme nedeni olduğu da söylenebilir. Konunun bu yanı çalışmanın kapsamı dışında düşünülmüş olup, burada değerlendirilmemiştir.

İmar mevzuatı çerçevesinde İslah İmar Planları, imar ve gecekondulu mevzuatına aykırı olarak yapılmış yapıların bulunduğu parsellerle, hisseli parsellerin bulunduğu alanların mevcut imar planını, fiili duruma asgari müdahale ile yeniden düzenlemek amacı ile yapılmaktadır.

Yasa metni üzerinden bakıldığında kanunun amacı: “imar ve gecekondulu mevzuatına aykırı olarak inşa edilmiş ve inşa halindeki bütün yapılar hakkında uygulanacak işlemleri düzenlemek ve bu işlemlere dair müracaat, tespit, değerlendirme, uygulama ve duyuru esaslarını ve ilgili diğer hususları belirlemektir.” şeklinde ifade

edilmektedir.

5.2. Yasal Boyut

Islah İmar Planları; 24/02/1984 tarihinde kabul edilip 08/03/1984 Sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren 2981 sayılı “İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun” uyarınca hazırlanmaktadır.

2981 Sayılı yasada ifadesini bulan imar ve gecekondu mevzuatına aykırı olarak inşa edilmiş ve inşa halindeki bütün yapılar; yasalara aykırı olarak inşa edilen özünde kaçak yapılardır.

Buradan Islah İmar Planlarının kaçak yapılaşmayı önlemek, kaçak olarak yapılaşmış alanları düzeltmeye, iyileştirmeye konu ederek daha bayındır, imara uygun kent alanları yaratmayı hedeflemeleri gerekmektedir. Bir amaç olarak kaçak ve yasaya aykırı yapılaşmayı önleme hedefi olsa bile, sonuç olarak bu tip yasalar, tüm bunların nedeni olabilmektedir.

Islah İmar Planlarının uygulanmasına yönelik hükümleri belirlemek üzere, 2981 sayılı yasanın 24. maddesi çerçevesinde “2981 Sayılı Kanunun Uygulanmasına Dair Yönetmelik ” hazırlanmıştır.

Bu Yönetmelikte Islah İmar Planlarının tanımı yapılmaktadır. Bu tanımlamada belirtildiği şekliyle Islah imar planı: Düzensiz ve sağlıksız biçimde oluşmuş yapı topluluklarının veya yerleşme alanlarının, sınırları belli edilmek suretiyle, mevcut durumu da dikkate alınarak dengeli, düzenli ve sağlıklı hale getirilmesi amacıyla, halihazır haritalar üzerine yapılan ve yapılanma şartlarını da belirleyen imar planıdır.

Bu tanımdan anlaşılacağı gibi öncelikle Islah İmar Planı hazırlanacak alanın sınırlarının belirlenmesi gerekmektedir. Islah İmar Planı hazırlanacak alanın belirlenmesi kriterleri Yönetmeliğin 3. maddesinde ifadesini bulmaktadır. Bu alan mevcut durum da dikkate alınarak belirlendikten sonra halihazır haritalar üzerine

yeni yapılanma koşullarını belirleyen İslah İmar Planları çizilir.

5.2.1. İslah imar planına konu edilecek yapılar

İslah İmar Planlarının uygulanacağı, gecekondular ve imar mevzuatına, ruhsat ve eklerine aykırı yapılar aşağıda tanımlandığı gibidir.

a) Belediye ve mücavir alan sınırları içinde 17 Ocak 1957 tarihinden sonra yapılan gecekondular ve imar mevzuatına, ruhsat ve eklerine aykırı yapılar ile bu tarihten sonra kurulmuş belediyeler ve yine bu tarihten sonra onaylanmış mücavir alan sınırları içinde yapılmış olan gecekondular ve imar mevzuatına, ruhsat ve eklerine aykırı yapılar.

b) 6785 Sayılı Kanuna 1605 Sayılı Kanun ile eklenen ek 7. ve 8. maddeler gereğince çıkartılan yönetmeliğin 1.03. maddesi kapsamına giren alanlardaki gecekondular, imar mevzuatına, ruhsat ve eklerine aykırı yapılar.

c) (b) bendi dışında kalan sanayi yapıları, depo tesisleri, turistik ve tarımsal yapılar.

d) İstanbul Boğazı, Sahil şeridi ve öngörülen bölgeleri ile Çanakkale Boğazı'nda 2 Haziran 1981 tarihinde önce yapılan gecekondular ile 1 Ekim 1983 tarihinden önce yapılan veya inşasına başlanan imar mevzuatına, ruhsat ve eklerine aykırı yapılar.

İslah imar planlarına konu edilen alanlarda tanımlanmış yapılardır.

İslah İmar Planı yapılan alanlardaki mevzuata aykırı yapıların öncelikle 10/11/1985 tarihinden önce inşa edilmiş olmaları gerekmektedir. Bu inşa tarihinin tespiti yasanın ilk çıktığı yıllarda belki kolay olacaktır. Ancak ilerleyen yıllarda, ıslah imar planı hazırlanan alanlardaki bina inşa tarihlerinin tespitinin oldukça zor olacağı açıktır.

İslah İmar Planlarının uygulandığı alanlardaki yapılar aşağıdaki gibi üç sınıfta değerlendirilmiştir.

1-Muhafaza edilecekler,

2-İslah edilerek Muhafaza edilecekler,

3-Bu kanun hükümlerinden yararlanamayacak olanlar.

Bu kanunun uygulanabilmesi için, yasada belirlenmiş olan şartları bulunduran taşınmaz sahiplerinin ilgili yerel yönetimlere başvurarak taşınmazlarında mevcut yasaya aykırı durumların giderilmesini talep etmeleri gerekmektedir. İlk etapta birçok başvuru sahibi bu yükümlülüğü yerine getirmiştir. Ancak gerekli düzenlemenin yapılabilmesi yani hazırlanan planların hayata geçmesi için, hazırlanıp tescil edilen yeni imar planına göre yeni zemin durumunun oluşması gerekmektedir. Bu durumda Halihazır durumda mevcut olmayan yolların yeni plana göre açılması ve bu yollarda kalan bazı binaların yıkımı, yada halihazırda yol olarak kullanılan bazı alanların kapanması gerekecektir.

5.3. İslah İmar Planlarının Yasal Düzenlemelerindeki Değişiklikler

İslah İmar Planlarının hazırlanması ve yürürlüğe konmasını dair yasal düzenlemeler, geçen zaman içerisinde çeşitli değişikliklere uğramıştır.

Öncelikle Yeminli Özel Teknik Bürolar vasıtasıyla yürütülen teknik çalışmalar, hedeflenen sonuca ulaşmada yetersiz kalmıştır. Sonuca ulaşmak için, daha büyük yatırımları gerektiren, mevcut durumu gerçekten ıslah edecek kısmi imar plan tadilatları ve bunların uygulanarak hayata geçirilebilmesi gerekmektedir.

Bu amaçla da 2981 sayılı yasada bilahare birtakım değişikliklere gidilmiştir. Bunlardan temel olanları; 22.05.1996 tarihli 3290 sayılı yasa ve 18.05.1997 tarih 3366 sayılı yasalarla yapılmış olan değişikliklerdir.

2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanunun 10/C Maddesi: “İmar mevzuatına aykırı bina yapılmış, hisseli arsa ve araziler veya özel parselasyona dayalı arazilerde, imar adası veya parseli olabilecek büyüklükteki alanlarda, binalı veya binasız arsa ve arazileri birbirleri ile, yol fazlalarıyla veya devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerle birleştirmeye, bunları

yeniden ada ve parsellere ayırmaya, yapıları yeniden doğan imar ada veya parsel içinde kalanları yapı sahiplerine, yapı olmayanları diğer hisse sahiplerine müstakil veya hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre vermeye bunlar adına tescil ettirmeye ve tescil işlemi dışında kalanların hisselerini 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununa göre tespit edilecek bedeli peşin ödenmek veya parsel sahipleri aleyhine kanuni ipotek tesis edilerek, tapu sicilinden terkin ettirmeye belediye ve valilikler resen yetkilidir. Belediye ve Valiliklerin talebi halinde bu yetkiler kadaströ müdürlüklerince de kullanılır.

Esasen İslah İmar Planlarının ülke çapında pratik uygulanmasında çoğunlukla 10/C Maddesi esas alınmıştır. Bu madde İslah İmar Planlarına göre parselasyon haritalarının yapılmasını, yeni duruma göre tescil ve şuyunun izalesini yani çok hisselilikten müstakil mülkiyete geçişi mümkün kılmaktadır. Bu ise hazırlanan İslah İmar Planının uygulanabilirliğini yani hayat bulmasını sağlayan bir husustur.

18. Madde uygulaması şeklinde yapılan parselasyon planlarında bu maddenin ve 3194 sayılı yasanın mülkiyete müdahale yaklaşımından dolayı hisse çözümü yapılamamaktadır. Hisse çözümü yapılamaması, planlanan alanda yeni mülkiyet sorunlarına neden olmaktadır. Parselasyon planının hazırlanmasından sonra oluşan imar parsellerinde maliklerin çok hisselilik durumu yine devam etmektedir. 3194 sayılı yasanın 18. Maddesinin hisse çözümüne izin vermemesi nedeniyle hisseli mülkiyete konu olan alanlardaki hisse çözümünü sağlamak amacıyla 3194 sayılı yasanın 18. Maddesine ek olarak, 3290 sayılı yasa ekinde çıkarılan EK-1. Maddesi uygulanmaktadır.

5.4. İslah İmar Planlarının Uygulanacağı Alanlar

Yasaya göre; öncelikle İslah İmar Planı hazırlanan alanda imara aykırı yapılaşma olmalıdır. Yani bir yerde ıslah imar planı hazırlanmasının ön koşulu, orada imara aykırı olan bir yapılaşmanın mevcut olmasıdır.

Çıkarılan af yasaları ve bu yasaların sağladığı yeni imar hakları ile, bir yandan küçük ölçekli sermayenin kentsel alanda önü açılırken diğer yandan da gecekondü nüfusu

olarak adlandırdığımız düzensiz konut alanlarında yaşayanların “yeni sağ” projesine eklemelenmesi amaçlanmıştır. Bu amaçla uygulamaya konan ıslah imar planları belli ölçüde başarıya ulaşmış, pek çok büyük kentteki gecekondu alanları bu yolla düzenli konut alanlarına dönüşmüştür. Ancak uygulamalar her gecekondu alanının dönüşüm sürecinde eşit şansa sahip olmadığını göstermektedir. Gecekondu alanlarının imarlı kent parçalarına yakınlığı bu süreçte belli olmuş ve pek çok gecekondu alanı ıslah imar planı yapılmış olmasına rağmen dönüşmemiştir [Sönmez, 2007].

Islah İmar Planı yapılacak alanlar ise; Belediye veya mücavir alan sınırları içinde belediyelerce, belediye veya mücavir alan sınırları dışında valiliklerce belirlenmektedir. Ayrıca plan sınırı 10/11/1985 tarihine kadar tamamlanmış veya temel inşaatı tamamlanmış veya sömel betonları veya kat kolonları dökülmüş, bir yerleşme alanı ya da yapı topluluğu niteliği kazanmış olan, kanun kapsamındaki yapıların bulunduğu alanının sınırı olarak alınır. Islah imar planı sınırları içinde, zorunlu nedenlerle boş alanlar bulunabilir.

Islah İmar Planı ile düzenlemeye tabi tutulan arsa ve arazilerin yeni sahiplerine verilmesinde valilik veya belediyelerce arsa ve arazilerin durumuna göre düzenleme ortaklık payı alınabilir.

Islah İmar Planlarının yapılacağı yerler ise, Bir yerleşme alanı ya da yapı topluluğu niteliği kazanmış gecekondu alanları, üzerinde bir yerleşme alanı ya da yapı topluluğu niteliği kazanmış imar mevzuatına aykırı yapılar bulunan hisseli arsa veya arazi ile, üzerinde imar planı ve mevzuat hükümlerine aykırı yapılanmalar bulunan ve bu nedenle, uygulama kabiliyeti kalmamış olan imar planı olan alanla, Islah imar planı olabilecek nitelikleri taşımadığı belediye ya da valilikçe belirlenen, özel parselasyon planı bulunan alanlardır.

Yönetmelik çerçevesinde yukarıdaki kriterleri sağlayan alanın belirlenmesini müteakip, belirlenen bu alanda Halihazır Harita yapılması gerekmektedir. Çünkü Islah İmar Planı bu Halihazır Harita üzerine hazırlanacaktır. Islah İmar Planlarının sınırlarının belirlenmesinde de Belediye ve Mücavir alan sınırları içinde belediyeler, belediye ve mücavir alan sınırları dışında da Valilikler yetkilidir.

Islah İmar Planlarının hazırlanması yetkisi ise Yönetmeliğin 22. Maddesinde belirtildiği üzere Belediye veya mücavir alan sınırları içinde belediyelerin, bu alanlar dışında ise valiliklerin, kendi bünyelerinde çalıştırdıkları şehir plancıları veya mimarlara veya Planlanacak alanın büyüklüğüne bakılmaksızın, Kanunda öngörülen ve Bakanlıkça A, B, C, D, E, veya F Grubu, Y.Ö.T.B (Yeminli Özel Teknik Büro) belgesi verilen kişi ya da kuruluşlara verilmiştir.

5.5. Islah İmar Planlarının Hazırlanması Aşamaları

Islah İmar Planlarının hazırlanmasında öncelikle uygulama alanının tespiti gereklidir. Tespit edilen bu alanın mevzuat hükümleri çerçevesinde ıslah imar planı yapım koşullarını sağlaması gereklidir.

5.5.1. Uygulama alanının belirlenmesi, hazırlık çalışmaları

Yukarıdaki kriterler çerçevesinde çalışma alanı belirlenen Islah İmar planı yapılacak alanın, Halihazır haritasının hazırlanmasını (eski halihazır harita var ise revizyon yapılmasını) müteakip Bölgenin yerleşmeye müsait olup olmadığını gösteren jeolojik raporun hazırlanması gerekmektedir.

Hazırlanan jeolojik rapora göre , belirlenen alanın yerleşmeye müsait olduğunun tespit edilmesi durumunda halihazır haritalar üzerine kadastral durum (mülkiyet durumu) işlenir. Bundan sonra kanun gereğince (2981 sayılı kanun) müracaatı yapılmış olan binalar (daha önce arazide tespiti yapılmış olan) haritaya işlenir.

Yasa kapsamı dışında olan yapıların da tespiti gerekmektedir. Bu aşamaya kadar yapılanlar bir bütün dahilinde değerlendirilerek planlanacak alanın kesin sınırı tespit edilir. Bundan sonraki aşama ise artık planın netleşmesi, yapılaşma koşullarının belirlenmesi, yolların ölçülendirilmesidir.

Yapı adalarının ve yapılaşma koşullarının belirlenmesinde mümkün olduğu kadar fiili durumun göz önüne alınması gerekmektedir.Yapılaşma koşulları belirlenirken de mevcut teknik donanım gözetilmelidir. Gerekli sosyal ve teknik donanım alanlarının sağlanmasında planlanacak alan içinde yerleşecek nüfus göz önüne alınarak kararlar

verilmelidir.

Bu sosyal ve teknik donanım alanlarının miktarı, plan dahilinde yerleştirilmesi planlanan nüfus dikkate alınarak belirlenmelidir. İslah İmar Planları genellikle kentsel yoksulluğun yoğun olduğu, hisseli mülkiyetin ve çarpık yapılaşmanın bulunduğu alanlarda hazırlandığından, bu planlarda yapı yoğunlukları fazla olmaktadır. Buradaki temel düşüncede, ıslah imar planı hazırlanan alanda imara uygun yasal yapılaşmanın gerçekleşebilmesinin yegane koşulunun buralara yap saçı müteahhitlerin girmesini özendirmektir. Yapı yoğunluğunun fazla olması sayesinde, oluşturulan yeni imar parsellerine kat karşılığı olarak müteahhitlerce yeni binaların yapılmasının sağlanması genel planlama hedefi olarak düşünülmektedir.

Belirlenen plan kararlarına göre plan notlarını içeren lejant paftası hazırlanır. Plan dahilinde kalan konut dışı kullanımlar belirlenir. Plan çiziminde “İmar Planı Yapılması ve Değişikliklerine Ait Esaslara Dair Yönetmelik” hükümlerine uyulmalıdır. Hazırlanan planlar elbetteki belirli bir ölçek ve koordinat sisteminde olmalıdır.

5.5.2. İslah imar planlarının onayı

Uygulama alanın belirlenerek hazırlanmasından sonraki aşama İslah İmar Planlarının onaylanmasıdır. İslah İmar Planlarının onay yetkisi Belediye ve Mücavir alan sınırları dahilinde Belediyeye dışında ise Valiliklere aittir. Bu makamlarca yapılacak onayı müteakip İslah İmar Planları yürürlüğe girer.

İslah İmar Planları Belediye ve mücavir alan sınırları dahilinde Belediyeye intikal ettiği tarihten itibaren en geç 1 ay içerisinde Belediye Meclisince, 3030 Sayılı Kanun kapsamında kalan yani Büyükşehir Belediyesi statüsü bulunan belediyelerde (Büyükşehir Belediye Meclisince değil) İlçe Belediye Meclislerince kabul edilerek, Belediye ve mücavir alan sınırları dışında ise Valiliğe intikal tarihinden itibaren en geç 1 ay içinde İl İdare Kurullarınca kabul edildikten sonra yürürlüğe girmektedir. Büyükşehir Statüsündeki kentlerimizde uygulanacak tüm yetki ve sorumluluklar ile koordinasyonu 27/06/1984 tarih ve 3030 sayılı yasaya göre çıkartılan Büyükşehir

Belediyelerinin Yönetimi Hakkında 3030 Sayılı Kanunun Uygulanması ile ilgili Yönetmelik düzenlemektedir. Anılan yönetmeliğe göre Büyük şehir nâzım imar plânlarını yapar, yaptırır, onaylar, uygular ve uygulatır. Buna göre Büyükşehir Belediyesi Nâzım imar plânları ve ekleriyle ilke kararları doğrultusunda yapılması zorunlu tatbikat plânları ile bunlara dayalı parselasyon plânlarına esas düzenleme alanlarını belirler ve uygulamaları denetler. Yine aynı maddede Büyükşehir Belediyelerine İmar mevzuatının, şehirlerin imarı ve imar plânları konusunda mülga İmar ve İskan Bakanlığına vermiş olduğu yetkileri kullanma yetkisi verilmiştir. İlçe belediyelerinin nâzım imar plânlarına ve belirlenen esaslara uygun olarak hazırlamaları zorunlu tatbikat plânlarını inceleme, aynen veya değiştirerek onaylama ve uygulanmalarını denetleme görevi vardır.

Nâzım imar plânları ve ekleriyle ilke kararları doğrultusunda yapılması zorunlu tatbikat plânları ile bunlara dayalı parselasyon plânlarına esas düzenleme alanlarını belirleme ve uygulama ve denetleme görevi Büyükşehir Belediyelerine verilmiştir.

5.5.3. İslah imar planlarının yapımında iş akış süreci

İslah İmar Planlarının hazırlanmasını, iki ana bölümde değerlendirmek mümkündür. Bunlar; Öncelikle İmar Planlarının Hazırlanması ve daha sonra bu İmar Planlarına göre Parselasyon Planlarının hazırlanmasıdır.

İmar planı iş akış süreci

İslah İmar Planlarının Hazırlanmasının iş akış sürecinde aşağıda belirtilen işlemler sırasıyla yapılmaktadır.

- 1-İslah İmar Planı yapılacak alanın arazide gezilerek belirlenmesi.
- 2-Tespit edilen alanın jeolojik açıdan yerleşime uygun olup olmadığının rapora bağlanması.
- 3-Alanın halihazır haritasının yapılması.
- 4-Halihazır haritaya göre korunması ve yolda kalmaması gerekli yapıların pafta

gezimi yapılmak suretiyle belirlenmesi.

5-Varsa Halihazır harita üzerine kadastral mülkiyet durumunun işlenmesi.

6-Planlanacak alanın sınırlarının kesinleştirilmesi.

7-Öngörülen yerleşim tipolojisi , bölgede yaşaması düşünülen nüfus dikkate alınarak yol genişlikleri, teknik ve sosyal donatı alanları , yapı yoğunlukları dikkate alınarak belirlenen plan kararlarına göre 1/1000 ölçekli Islah İmar Planının çizilmesi.

8-Hazırlanan Planın Belediye Meclisi/İl İdare Kurulunca onaylanması.

9-Onaylanan planın resmi gazete, yerel gazeteler ve diğer haberleşme araçlarıyla duyurularak ilanı.

10-İlan tarihinden itibaren 1 aylık askı süreci.

11-Askı ilanı sürecinde yapılan itirazlardan yerinde görülenler dikkate alınmak suretiyle Islah İmar Planında gerekli değişiklik ve düzeltmelerin yapılması.

12-Yapılan değişikliklere göre Islah İmar Planının son halinin Belediye Meclisi/İl İdare Kurulunca onaylanarak kesinleşmesi.

Islah İmar Planları ile 3194 sayılı yasa kapsamında hazırlanan diğer imar planları arasındaki en önemli fark, dördüncü maddede belirtilen “Halihazır haritaya göre korunması ve yolda kalmaması gerekli yapıların pafta gezimi yapılmak suretiyle belirlenmesi.” hususudur. Bu farklılığın nedeni, Islah İmar Planlarında, fiili duruma asgari müdahale ile planlama mantığının bulunmasıdır.

Parselasyon planı iş akış süreci

İmar Planlarının hazırlanmasından sonra, kesinleşen bu planlara göre parselasyon planları çizilir. Kesinleşmiş plan hükümleri doğrultusunda çizilen parselasyon planları ile birlikte; yapılan uygulamada taşınmaz sahiplerinin ne şekilde hisselendirildiğini gösteren dağıtım cetvelleri, düzenleme ortaklık payı hesabı,

düzenlemeye alınan taşınmazları gösterir özet cetveli gerekli kontroller yapılmak üzere ilgili kadastro müdürlüğüne gönderilir. Burada yapılan kontrollerden sonraki aşama, Tapu Sicilindeki tescil işlemidir. Parselasyon planlarının hazırlanarak Tapu Siciline tescili demek; Esasen yapılan planlamanın hayata geçirilmesi, gerçekleşmesi demektir. Ancak bu sayede planlanan bölgede plan kararlarının uygulanması, yapılaşma kriterlerinin yerine getirilmesi, sosyal ve teknik donatı alanlarının hizmete sunulabilmesi, yeni açılacak yolların tamamlanabilmesi, yani bir bütün olarak hazırlanan planın hayat bulması mümkündür. Bu aşama tamamlanmaksızın yapılan çalışma adeta kağıt üzerinde kalmaya mahkumdur.

İslah İmar Planlarında Parselasyon planlarının hazırlanarak Kadastro Müdürlüğü kontrolünü müteakip Tapu Siciline tescil aşamasına kadar yapılan işlemlerin pratikteki uygulama aşamaları aşağıda belirtilmiş olan akış süreci dahilinde yapılmaktadır. Burada yapılan işlem Planların hazırlanmasını müteakip devamlılık gösteren eden bir süreç olduğundan madde numaraları verilirken bu devamlılık göz önüne alınmıştır.

13- İmar Planındaki yolların dengelemelerinin yapılarak sayısallaştırılması ve bilgisayar ortamına aktarılması.

14- Arazide yapılacak çalışma ile tapu tahsis belgeleri de sorularak yapı sahiplerinin belirlenmesi.

15- Mülkiyet durumunun kesinleştirilebilmesi için; Kadastral mülkiyet durumunun ıslah İmar planına aktarılması ve bu durumun kadastro müdürlüğünce kontrolünün sağlanması.

16- Uygulama alanındaki kadastro parsellerine ait tapu kayıtlarının çıkartılması.

17-Tapu kayıtlarının bilgisayar ortamına aktarılması.

18-İmar adalarının bilgisayar ortamına aktarılması.

19- İslah İmar Planındaki imar adalarının parselasyonunun yapılması ve parsel köşe

koordinatlarının hesabı.

20-D.O.P. (Düzenleme Ortaklık Payı) oranının hesaplanması.

21-Dağıtım işlemlerinin yapılması.

22-Ölçü krokileri ve diğer teknik evrakların hazırlanması.

23-Pafta çizimi.

24-Tamamlanan İslah İmar parselasyon dağıtım cetvellerinin kesinleşmesi için Belediye Encümenince onaylanması.

25-Resmi gazete, yerel gazete veya diğer ilan şekilleriyle hazırlanan parselasyon planının ilanı.

26-Yapılan ilanı müteakip 1 aylık askı süresi.

27-Parselasyon planına yapılan itirazların değerlendirilerek yerinde görülenlere göre gerekli düzeltme ve değişikliklerin yapılması.

28-Belediye encümenince yapılan düzeltmelerden sonra tashih kararının alınarak parselasyon planının kesinleşmesi.

29-Parselasyon planının teknik kontroller için önce ilgili kadastro müdürlüğüne bilahare de ilgili tapu sicil müdürlüğüne gönderilmesi.

5.5.4. İslah imar planı uygulamalarının sonuçları, ıslah imar planlarının koruma amaçlı planlamada bir model olarak uygulanması

Yirmi yılı aşan bir uygulamanın sonucu göstermiştir ki, kentlerimizde ıslah imar planları ile yaşanan dönüşüm süreci irdelenmesi gereken ve mekansal olduğu kadar sosyal ve ekonomik boyutları da olan bir süreçtir [Sönmez, 2007].

İslah İmar Planlarının gecekondü alanlarında uygulanmasının değişik sonuçları bulunmaktadır.

İslah İmar Planlarının uygulanmasının hemen ardından ortaya çıkan ilk çarpıcı sonuç yapı yoğunluğundaki artış olmuştur [Sönmez, 2007].

Dönüşümle ortaya çıkan ve düzenli konut alanı olarak adlandırılan çok katlı apartman tipi yapılaşmanın yapı kalitesi düşük olup, düzensiz konut alanına alternatif oluşturduklarını söylemek de mümkün gözükmemektedir. Küçük sermayeli yap-satçı müteahhitler tarafından geleneksel inşaat yöntemleriyle üretilen bu binalarda kullanılan inşaat malzemesi düşük kaliteli olup, konutlar da modern konfor elemanlarından yoksundur [Sönmez, 2007].

İslah imar planlarının koruma amaçlı olmaları durumunda, koruma amaçlı planlamanın getirdiği yasal yükümlülükler bulunmaktadır. İslah İmar Planlarının hazırlanmasında yerine getirilmesi gereken yukarıda tanımlı süreç, koruma amaçlı ıslah imar planı uygulanmasında bazı farklılıklar gösterir. Koruma amaçlı ıslah imar planlarında, koruma hususuna dair gerek yasal açıdan gerekse planlama kriterleri açısından yerine getirilmesi gerekli ilave unsurlar vardır.

İslah İmar Planlarının yasal süreci ve Koruma Amaçlı Planlamada uyulması gereken yasal süreç, birlikte gerçekleştirilmelidir. Yetkisel anlamda da İslah İmar Planlarını yapma veya yaptırma yetkilerini elinde bulunduran Belediye Meclisi/İl İdare Kurullarına ilaveten, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurullarının hazırlanan koruma amaçlı ıslah imar planını denetleme ve onama yetkisi bulunmaktadır. Böylece hazırlanan ıslah imar planının koruma amacını gütmesi, planlama kriterleri ve yasal zorunluluklar açısından bu amaca hizmet etmesi gerekmektedir.

İslah İmar Planlarının mümkün olduğu kadar fiili kullanım durumu dikkate alınarak ve mevcut doku korunarak, mevcut yapılara en az zarar verilerek yapılması gerektiğinden, esasen koruma amaçlı planlama ile örtüşen planlama mantığına sahip olmak durumundadır.

İslah İmar Planları ile Koruma Amaçlı Planlamanın birlikte uygulanması halinde öncelikle uygulama alanında bu çalışma yöntemine esas koşulların bulunması gerekmektedir. Bu koşullar, iki ana başlıkta ıslah ve koruma olgularıdır. Uygulama

alanının ıslah edilmesinin ve korunmasının gerekliliği, diğer bir deyişle koruyarak ıslah edilmesinin gerekliliği olmalıdır. Bu çerçevede planlama sürecinde Islah İmar Planlarının hazırlanması aşamalarındaki hususlar ve koruma olgusuyla ilgili yaklaşımların yerine getirilmesi zorunluluğu doğar.

Islah İmar Planlarının hazırlanmasında göz önüne alınacak en önemli kriterlerden biri olan mevcut fiziki dokunun korunmasına yönelik yaklaşımlar, koruma amaçlı planlamadaki mevcut dokunun korunması yaklaşımları ile paralellik sağlayacak yaklaşımlardır. Bu açıdan da Islah İmar Planı yaklaşımları burada geçerli olmaktadır. Tarihi niteliğinden dolayı korunmaları gerekli bina ve yapılar, ıslah imar planlarındaki mevcut durumun korunması gerekliliği çerçevesinde fiili durum dikkate alınarak planlamaya konu edilmektedir. Islah imar planlarındaki mevcut bina topoğrafisinin korunması mantığının, tarihi kent merkezlerinin yararına bir durum oluşturacağı düşünülerek, bölge ıslah imar planına konu edilmektedir.

Böylece Islah İmar Planlarının hazırlanmasının ana mantıklarından biri olan mevcut dokunun korunması yaklaşımı, koruma amaçlı plan yaklaşımı ile örtüşmektedir. Yani ıslah imar planlarının temelindeki mevcut dokunun dikkate alınması mantığını, planın koruma amaçlı olması durumu, daha da pekiştirmektedir.

Buna göre planlanan alanın fiziksel nitelikleri Islah İmar Planı olmasını, tarihsel nitelikleri ise bu ıslah imar planının Koruma Amaçlı olmasını gerektirmektedir. Böylece uygulanması gereken mevzuat ve hukuki zorunluluklar açısından iki taraflı bir yaklaşım gerekecektir.

Bir yerin Koruma Amaçlı Islah İmar Planına konu edilmesi halinde 2981 sayılı “İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun”, 3194 sayılı imar kanunu ve uygulama yönetmelikleri, 3386 sayılı yasa ile değişik 2863 sayılı “Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu” ve bu yasada değişiklik yapan 5226 sayılı yasa ile 5366 sayılı kanunlar ve bunlara ait yönetmeliklerin hükümlerini yerine getirme durumundadır. Bu mevzuatta belirtilen ıslah etme ve koruma olguları bir bütünlük çerçevesinde yerine getirilmelidir.

6. KORUMA AMAÇLI PLANLAMA VE MÜLKİYET İLİŞKİLERİ

Tüm planlama kademelerinde olduğu gibi, koruma amaçlı planlamada da, yapılan planlamanın hayata geçmesi ile, bir mülkiyet hareketi oluşur. Bu anlamıyla, mülkiyetin koruma amaçlı planlamada bir girdi ve bir çıktı olarak değerlendirilmesi zorunlu görülmektedir.

6.1. Koruma Amaçlı Planlama ve Mülkiyet

Anayasamız korumayı 63. maddesinde sosyal ve ekonomik haklar altında, mülkiyeti ise yani özel hakkı, mülk hakkını ise 35. maddesinde kişi hakları, insan hakları altında göstermektedir. Korumanın sosyal haklar altında anılması, taşıdığı “büyük kamu yararı” nedeniyle olumludur. Böylece koruma bir ülkenin geçmişi değil, geleceğidir. Bunun yani korumanın olmaması da bu geleceği hem kısaltır, hem gölgeler, hem de bazı durumlarda yok eder [Tankut, 2005].

Böylece korumanın mülkiyete müdahalede taşıdığı kamu yararı ile getireceği kısıtlamalardan söz etmek mümkündür.

Yapılan her planlama çalışması sonuçta planlanan alandaki mülkiyete bir müdahaledir. Özellikle Tarihi Kent Merkezlerinin, kentlerin ticari-turistik faaliyetlerinin bulunduğu değerli ve kentsel ranta dönük bölgelerinde olmaları nedeniyle, buralarda kamulaştırma yapmak çok yüksek mali külfetler getirmektedir. Nitekim 5226 ve 5366 sayılı yasa ile getirilen yeni yasal düzenlemelerde Tarihi Kent Merkezlerinde yaşanan kamulaştırma sorunlarına dair yeni ve farklı öngörüler sunulmuştur.

5226 sayılı yasa kapsamında öngörülen özellikle halkın katılımının sağlanması ve mülkiyet ve yapılaşma haklarının transferi gibi araçlar mülkiyetin koruma amaçlı planlamayla mülkiyete bir müdahale biçimi olması bağlamıyla, kesişim noktalarıdır.

Bu aşamada gündeme gel önemli bir hususta “katılım” meselesidir.

Ama Türk planlama pratiği içinde katılım bazı denemeler dışında ciddi bir

uygulamaya kavuşamamıştır ve büyük ölçüde bir mitos olarak varlığını sürdürmektedir. Bunun belki de bir nedeni Türkiye’deki kentlerin yarı planlı, yarı plansız gelişmesinin katılım talebinin ciddi olarak ortaya çıkmasını engellemesidir. Plancılar bazı ufak değişikliklerle eski planlama alışkanlıklarını sürdürmeyi kolay bulmaktadır. Kent yönetimleri bu yönde ciddi bir talepte bulunmamaktadır. Halk ise izinsiz yapılaşmaya göz yumulması ve zaman zaman yapılan aflarla kendi katılım gereksinimlerini belki de bir başka yoldan karşılamış olmaktadır [Tekeli, 1990].

Koruma amaçlı planlama alanlarında yüksek maliyetler nedeniyle tercih edilmeyen kamulaştırma yöntemi dışında imar uygulaması yapılarak mülkiyete müdahale edilmekte, bunun sonucunda da farklı rant beklentileri gerçekleşemeyen maliklerce, esasında kamu yararı bulunan ve kentler için önemli olan imar uygulamaları çeşitli davalara konu edilmektedir.

“koruma”, “sit” gibi kavramların ortaya çıkmasından bu güne kadar koruma ile ilgili kavramlar toplum tarafından yeterince kabul görmemiş, algılanamamıştır. Koruma kurullarının üyeleri ve belirli bir grup insan buna gönül verip uğraşmış, ama topluma eriştiği söylenemez. Çünkü işin içinde mülkiyet sorunu vardır. Koruma çalışmalarında alışılmamış bir mülkiyet davranışı ve kısıtlaması vardır. Bunun mülk sahiplerine kabul ettirmenin zorluğu nedeniyle, kimse yapıların korunmasının sağlanmasına yardım etmiyor ve onlara da kimse yardım etmiyordu. Demek ki koruma bireylerin dünyasına girememiştir [Tankut, 2004].

6.2. Mülkiyetin Anlamı

Mülkiyet Hakkı, Anayasadan başlayarak Medeni Kanun ve sair Kanunlar dahil Uluslar arası hukukta dahi güvence altına alınmış kısıtlama ve müdahale çerçeveleri belirlenmiş bir haktır.

Taşınmaz mal kavramı içine her çeşit arazi ve arsalar, bina ve tesisler girer. “Mülk” olarak ta bilinen taşınmaz mallara sahip olmaya “mülkiyet” denilmiştir. Medeni Kanunun 632. Maddesine göre taşınmaz mal mülkiyetinin konusu yerinde sabit olan şeylerdir. Buna göre; Arazi, tapu siciline kaydedilen haklar, madenler, binalar ve

bunların bağımsız katları birer taşınmaz mal niteliğindedirler. Mülk kelimesi Arapça olup, bir şeye hükmetme, zapt ve tasarruf altına alma anlamına gelir [Tüdeş ve Bıyık, 2001].

Mülkiyet hakkı sahibine, taşınmaz üzerinde kullanma, yararlanma, onu dönüştürme ve devretme haklarını birlikte ve mutlak olarak tanıyan bir haklar bütünüdür. Gelişmiş dünyada ancak kamusal yarar söz konusu olduğunda ve kanun gücüyle sınırlanan bu haklar manzumesi, bu sayede hakkın kötüye kullanılmasını önleyici önemli bir gelişme göstermişse de niteliği gereği özellikle tarımsal araziler, doğal alanlar ile tarihi dokuların bulunduğu yerlerdeki mülkiyet haklarının, mülkiyet sahibi aleyhine kamuya mal edilmesi veya kullanımının kısıtlanması yönündeki arayışlar ciddi açmazlarla karşı karşıyadır [Yamak, 2006].

Yapılan planlama çalışmaları sonuç olarak planlanan alandaki mülkiyet hakkında bir kısıt oluşturur. Bir hakkın kısıtlandığından söz edebilmek için öncelikle o hakkın varlığının ve hukuksal dayanaklarının ortaya konulması gereklidir. Bu bağlamda, mülkiyet hakkının Türk Hukukundaki dayanaklarına kısaca işaret etmekte yarar vardır.

“1982 tarihli T. C. Anayasasının 35. maddesi mülkiyet hakkını düzenlemiştir:

“Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz.”

Yeni Türk Medeni Kanununun 683. maddesi mülkiyet hakkının içeriğini göstermektedir:

“Bir şeye malik olan kimse, hukuk düzeninin sınırları içinde, o şey üzerinde dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisine sahiptir....”

Yasalar çerçevesinde korunan mülkiyet kavramının kısıtlanması yine yasalar çerçevesinde mümkündür.

6.3. Mülkiyet Hakkının Kısıtlanması

Mülkiyet hakkının kısıtlanması da yine Anayasal dayanağa sahiptir.

Kentsel ve kırsal alandaki taşınmazlar üzerindeki mülkiyet hakkı kamu yararına dayanılarak imar mevzuatı ile sınırlandırılmakta, kamulaştırma halinde mülkiyet hakkı tamamen kaybettirilmektedir.

Mülkiyetin sahipliği ancak bedeli ödenerek kamuya geri döndürülebileceğinden, bunun dışında kamu otoritesi tarafından, kamu adına ve lehine yapılan bütün kısıtlayıcı ve korumaya yönelik tasarruflar hukuki de olsa, eğer ki mülkiyete sahiplikten dolayı elde edilmesi muhtemel rant, mevcut kullanımdan dolayı elde edilen gelirden fazla ise mülk sahibi tarafından devredilebilme veya aykırı kullanıma yönelme riski ile karşı karşıyadır [Yamak, 2006].

Anayasanın “çevrenin korunması”na ilişkin 56. Maddesi ve “konut hakkı”nı düzenleyen 57. maddesi imar mevzuatının kaynakları arasında gösterilebilir:

56. Madde; “Herkes, sağlıklı ve dengeli bir çevrede yaşama hakkına sahiptir. Çevreyi geliştirmek, çevre sağlığını korumak ve çevre kirlenmesini önlemek Devletin ve vatandaşların ödevidir....” hükmündedir.

57. Madde ise: “Devlet, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeterek bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır, ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekler.” Demektedir.

Mülkiyete konu bir taşınmaz üzerinde hüküm ve tasarrufta bulunulmasında yine kısıtlayıcı hükümler bulunabilmektedir. Bir taşınmaza sahip olan kimse bunun üzerine istediği biçimde bina yapamaz. Mülkiyet hakkı kendisine ait olsa dahi, taşınmazına yapacağı yapılarda imar koşullarına uymak zorundadır.

Genel ve özel imar kanunlarında özel şahısların sahip oldukları taşınmazlar üzerinde bina yaparak mülklerinden yararlanmaları, idarenin iznine (ruhsat) bağlanmıştır. Ancak idareye bina yapma izni verme konusunda sınırsız bir yetki verilmiş olmayıp,

mevzuata ve imar planlarına uygun yerlere ruhsat verme yetkisi tanınmıştır. Böylece mülkiyet hakkının kullanılması, sağlıklı ve dengeli bir çevrede yaşama hakkının korunmasıyla sınırlandırılmıştır.

Özellikle büyük kentlerdeki yerleşim alanları, imar mevzuatı ve imar planlarıyla uyumlu gerçekleşmeyince, yasa koyucu bu konuda tedbir alma gereğini duymuş ve çeşitli tarihlerde kanunlar çıkartmıştır. Tüm bunlara rağmen özellikle büyük kentlerde zamanla, imar mevzuatına ve imar planlarına aykırı ve ruhsatsız yapılaşma artarak devam etmiş ve etmektedir. Bu ruhsatsız yapılaşmaya müdahalede geç kalınmış, ayrıca çıkarılan yasalar adeta gerekli müdahaleyi engellemiştir. 16.03.1983 kabul tarihli ve 2805 sayılı kanun, 24.02.1984 kabul tarihli ve 2981 sayılı kanun, 22.05.1986 tarihli 3290 sayılı kanun ile 18.05.1987 tarihli 3366 sayılı kanunlarla, imar ve gecekondu mevzuatına aykırı olarak yapılmış yapılara uygulanacak işlemlere ilişkin hükümler getirmiştir. Bu yasalar ise içerikleri gereği sonuç olarak “imar affı kanunları” olarak anılmışlardır.

Tüm bu yasalar ile mülkiyet hakkına veya taşınmazların kullanım hakkına getirilen kısıtlamalardan geri dönüşler sonuçta uzun vadede toplum ve ülkemiz zararına olabilmektedir.

6.4. Mülkiyet -Yapılanma Hakkının Kısıtlanmasının Açmazları

09.07.1956 tarihinde kabul edilen ve 16.01.1957 tarihinde yürürlüğe giren 6785 sayılı İmar Kanunu, modern şehircilik alanında kapsamlı düzenlemeler getiren ilk kanundur. Bu kanunun bir çok maddesi, 20 Temmuz 1972 tarihinde yürürlüğe giren 1605 sayılı kanunla değiştirilmiştir. Bu İmar Kanunu sadece belediye sınırları içinde kalan yapılaşmayı düzenlemiştir. Bilahare de 3194 sayılı İmar Kanunu yürürlüğe konmuştur.

Bu yasalar kapsamında hazırlanan İmar planları uygulamada bazı sorunlar yaratmış, planlarda umumi hizmetlere ayrılan ve fiilen kamulaştırılmayan özel mülkiyete ait yerlerin geleceği belirsiz duruma gelmiştir. Bu yerlerin sahipleri, taşınmazlarının içinde bulunduğu belirsizlikten çıkartılması için iki seçenekten birinin

gerçekleşmesini istemişlerdir:

- 1) İmar planı değişikliği yapılarak, sahip oldukları yerlerin umumi hizmetlere ayrılan yerler olmaktan çıkarılması ve inşaat hakkı tanınması; bu gerçekleşmiyorsa,
- 2) Bu yerlerin imar planı doğrultusunda hazırlanacak imar programları kapsamına alınması ve bu yerlerin yasada öngörülen süre içinde kamulaştırılması ve tazminat (kamulaştırma bedeli) ödenmesidir.

Bu taleplerin yaklaşık %95'i, plan bütünlüğünü bozacağı, yoğunluk arttıracığı ve kamulaştırma bedeli tahsisatı yokluğu gerekçeleri ile sürekli ret edilmektedir.

Halen yürürlükte olan 2003/39 sayılı Başbakanlık Genelgesi, kamulaştırma işlemlerini ülke çapında kısıtlamış durumdadır. Söz konusu Genelge ile zorunlu haller dışında kamulaştırma işlemleri yasaklanmış, zorunlu haller için ise Başbakanlık onayı gerekli kılınmıştır.

Kamulaştırma işlemlerinin bu güçlükleri ve kaynak yetersizlikleri nedeniyle planlama çalışması subjektif yaklaşımlara konu olabilecektir. İmar neticesinde taşınmazı kamusal alanlara yada koruma yaklaşımlarından dolayı imaren kısıtlı alanlara isabet eden maliklerinin bu şekilde ciddi anlamda mağduriyetleri söz konusu olmaktadır. Belediyelerin de 3194 sayılı yasanın 18. maddesinin kapsamlı bir etaplama ile geniş bir sahada uygulanması yerine 15 ve 16. Madde uygulamalarını tercih etmeleri, bu taşınmaz maliklerine çaresizlik içinde bırakmaktadır. Sonuçta taşınmazları ne gerekli bedel ödenerek kamulaştırılmakta, nede imar planındaki kullanım amacından dolayı bu taşınmazları herhangi bir kullanıma konu edilebilmektedir.

Mülkiyet hakkının bu şekilde kısıtlanması ise, bu kısıtlamayla karşılaşanlar açısından ciddi hak kayıplarına neden olabilmektedir. Planlanan alanda mülk edinimini gündeme almayan bir yöntemin, diğer planlama kademelerinde olduğu gibi koruma amaçlı planlama sürecinde de başarılı olmasından söz etmek mümkün görülmemektedir.

Tekeli, kent planlaması ve katılım üzerine düşüncelerini açıklarken mülkiyete önemli bir vurgu yaparak şöyle demektedir. “Eğer bu tartışmanın bir özetlemesini yapmak gerekirse, katılımcı planlama süreçlerinin başarısıyla mülkiyet düzeni arasında sıkı bir ilişki olduğu, bazı hallerde katılım süreçlerinin başlatılabilmesi için önceden kamu eliyle yeni mülkiyet düzenlemelerine gidilmesinin gerektiği söylenebilir. Katılımın mülkiyet düzenindeki koşulları değerlendirilmeden, mutlak bir değer haline getirilmesi, savunulması güç, hakça olmayan sonuçlara yol açabilir. Bu sorunu, sürekli olarak göz önünde tutmak gerekir.” [Tekeli,1990].

Tankut ise kendisiyle yapılan bir söyleşide koruma ve mülkiyet ve katılım ilişkilerini şöyle değerlendirmektedir. “Korumanın yapılabilmesi için bunun önemi konusunda toplumun ikna edilmesi gerekiyor. Ama bu bir defa zaman meselesidir, ama insanlara yardım etmek gerekiyordu. Biz kendilerine bıraktık her şeyi. Kurulların ürettikleri kararlar kesindi ama yaptırımları yoktu. Onun için de mülk sahipleri de dolambaçlı yollara girdiler; yaktılar, yıktılar, haber vermeden değiştirdiler. Sonuçta bu benimsenmedi, özümsemedi. Çünkü adamın başka da bir kaynağı yoktu; o mülkünü kaybederse, onu da düşündüğü gibi kullanamazsa, yapacak başka şeyi de yoktu. Demek ki koruma uygulaması bir bakıma devlet tarafından sert bir hareket oldu, ama halk için bir kolaylık, bir yol da gösterilemedi. Ayrıca rant beklentileri de baskındı. Mülkü üzerinden rant elde etme girişimleri de bozdu pek çok şeyi [Tankut, 2004].

Tüm İmar Uygulamalarında olduğu gibi tarihi kent merkezlerinde yapılan planların uygulanmasında da mülkiyet unsuruna müdahale vardır. Bu müdahale ile de ciddi bir hukuksak süreç ile karşılaşmaktadır. Bu hukuksal süreçte yaşanan sıkıntılar ise yapılan planların gecikmesine yol açmaktadır.

5226 sayılı yasa kapsamında, koruma alanlarında mülkiyete dair sorunların çözümü amaçlı yeni yaklaşımlar sunulmaktadır.

Yasadaki yeni düzenlemeler ile birlikte mülkiyet haklarının korunması, kısıtlanan mülkiyet haklarının aktarılması hususlarında önemli uygulamalar gündeme getirmiştir.

15. Maddeye göre kesin inşaat yasağı bulunan taşınmazların bulunduğu parseller hazine arazileri ile değiştirilebilmektedir. Daha önceki yasada işlerlik kazanan bu uygulama 17. maddeye “Koruma amaçlı imar planları ile kesin yapılaşma yasağı getirilen sit alanındaki taşınmazlar belediye ve il özel idaresine ait taşınmazla takas edilebilir.” Hükmünün ilave edilmesiyle yaygınlaşmıştır. 5226 sayılı yasa ile 17. maddeye ilave edilen “Yapılanma hakları kısıtlanmış taşınmazlara ait mülkiyet veya yapılanma haklarının kısıtlanmış bölümünü, imar planlarıyla yapılanmaya açık aktarım alanı olarak ayrılmış, mülkiyetlerindeki veya üçüncü şahıslara ait alanlara aktarmaya belediyeler ve valilikler yetkilidir.” Hükmü ile de kısıtlanmış yapılanma haklarının aktarılması hususunda ülkemizdeki yeni bir uygulamanın önü açılmıştır. Ülkemizde ilk kez uygulanacak bu yöntem için kısıtlanan yapılanma hakkının tespit edilmesi, bunun menkul değere dönüştürülmesi, başka alanlarda değerlendirilmesi ve menkul değer olarak kullanılması gibi konuların uygulamaya yönelik açıklamalarının yapılması gerekmektedir [Gürkan ve diğerleri, 2005].

Esasen koruma amaçlı planlamanın finansal boyutlu sorunları çerçevesi ile de ilişkili bulunan mülkiyet olgusu, bu anlamıyla 2863 sayılı yasa kapsamında da bazı öngörüler içermektedir.

Koruma-geliştirme amaçlı çalışmaların başarı ile uygulanmasının gerekli koşullarından birini ise finansman boyutu oluşturmaktadır. 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yasasının 10. Maddesinde “Kamu kurum ve kuruluşlarının mülkiyetinde bulunan taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının korunması, bu kuruluşların bütçelerine her yıl bu maksatla konacak ödeneklerle yapılır.”, 12. Madde ise “Özel hukuka tabi gerçek ve tüzel kişi mülkiyetinde bulunan taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının korunması, bakım ve onarımı için Kültür ve Turizm Bakanlığınca ayni, nakdi ve teknik yardım yapılır ve kredi verilir” hükmü yer almaktadır. Bu amaçla da “Korunması gerekli taşınmaz kültür varlıklarının onarımına katkı fonu” oluşturulmuştur. Bunun yanı sıra, kamulaştırma ve takas işlemleri de diğer önemli araçlar arasındadır [Ayten, 2003].

3194 sayılı yasa kapsamında; imar uygulamalarında düzenlemeye alınan taşınmazlardan, düzenleme alanındaki yol, meydan, park, yeşil saha, genel otopark

gibi kamunun kullanımı amacıyla, Düzenleme Ortaklık Payı adı altında %35 oranını aşmamak üzere düzenlemeden önceki yüzölçümlerinden miktar kesintisi yapılmakta idi.

03/12/2003 tarih 5006 sayılı “İmar Kanunu ile İmar ve Gecekondü Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı işlemler ve 6785 Sayılı imar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanunda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun” ile Düzenleme Ortaklık Payının Oranı ve kapsamı değiştirilmiştir.

Söz konusu yasa değişikliğinin 1. Maddesi ile, imar uygulamalarında düzenlemeye alınan kadastro parsellerinden %35 oranında kesilen Düzenleme Ortaklık Payı Oranı, %40 oranına yükseltilmiştir.

Yine aynı yasa değişikliği kapsamında 2981 sayılı imar ve Gecekondü Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı işlemler ve 6785 Sayılı imar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanunda yer alan "cami" ibareleri "ibadet yeri" olarak değiştirilmiştir.

Düzenleme ortaklık paylarının, düzenlemeye tâbi tutulan yerlerin ihtiyacı olan Milli Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve ortaöğretim kurumları, yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol gibi umumî hizmetlerden ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarla kullanılamayacağı hükme bağlanmıştır.

Bu değişiklik ile, okul yerleri ve çocuk bahçeleri düzenleme ortaklık payına dahil edilmiş ve düzenlemeye alınan taşınmazlardan kesilecek D.O.P. oranı da % 35 oranından % 40’a çıkartılmıştır.

7. ARAŞTIRMA ALANININ İNCELENMESİ

Koruma Amaçlı Planlamada uygulamaya dair yaşanan sorunların incelenmesi ve yeni yasal düzenlemelerin içeriğinin koruma amaçlı planlama sürecine etkilerinin değerlendirilmesi amacıyla “Ankara Ulus Tarihi Kent Merkezi Koruma Islah İmar Planı” araştırma alanı olarak belirlenmiştir.

Uzun süreler önce (yaklaşık 20 yıl-1986 dan günümüze) uygulanamamış bir koruma amaçlı plan olması nedeniyle koruma amaçlı planlamanın uygulama sıkıntılarını görme olanağı vermekte ve Ocak 2005 tarihinde iptal edilerek, bu plan kapsamının “yenileme alanı” ilan edilmesi yeni yasal düzenlemelerin alana getirdiği–getirebileceği yaklaşımları değerlendirme olanağı vermektedir.

“Ulus Tarihi Kent Merkezi Koruma Islah İmar Planı” dahilinde kalan alanda tamamlanarak Tapu Siciline tescil görmüş ve böylece hayata geçmiş, hukuksal içerik kazanarak gerçekleşmiş bir parselasyon planı olan “68600/4 nolu parselasyon planının da uygulama pratiğine yönelik içeriği nedeniyle ayrıca bir değerlendirilmesi yapılmıştır.

7.1. Bölgenin Tanımlanması, Koruma-Yaşatma Süreci ve Gerekçeleri

Ankara Ulus Tarihi Kent Merkezi Koruma Islah İmar Planı, Ankara’nın en eski yerleşim birimi olan ve Cumhuriyet’in ilk yıllarında genç Cumhuriyet’e ev sahipliği yaparak büyük önem arz eden Ulus ve çevresi için hazırlanmış bir plandır. Bu plana konu olan Ulus ve civarı, başkentimiz Ankara’nın ilk yerleşim alanlarıdır.

Ulus Planı, Başkent Ankara’nın korunması gerekli tarihi ve kültürel varlıklarını, değerlerini barındıran geleneksel kent merkezinde yaklaşık 110 hektarlık bir alanı kapsamaktadır. Diğer yandan bu alan, kentin merkezi iş bölgesini barındıran; tarihi, kentsel ve arkeolojik sitler üzerinde bulunan, kentin en karmaşık yapısına sahip parçasıdır [Günay ve Diğerleri, 2005].

Önceki dönemlerde Kale içi ve yakın çevresinde gelişen yerleşim, Osmanlı İmparatorluğu’nun son yıllarında kente demiryolunun ulaşmasıyla genişlemiştir.

Tren Garı'ndan kentin merkezine uzanan istasyon caddesi, erken Cumhuriyet yıllarında kentin ana ulaşım hattı olarak işlenmiştir. Tren Garı'ndan başlayan bu caddenin diğer ucunda, erken cumhuriyet yıllarında kentin ana merkezi olan Ulus Meydanı yer alır. Günümüzün Ulus Meydanı, Meşrutiyet'in ilanından sonra (1876) Ankara Valisi Dr. Reşit Bey tarafından açılmış, 1880'lerin sonunda burada inşa edilen Taşhan binası nedeniyle de Taşhan Meydanı diye anılmaya başlanmıştı. Krippel'in tasarladığı Atatürk Heykeli 1927 yılında meydana yerleştirilmiş ve buranın sembolü haline gelmiştir. 1920'lerde Hakimiyet-i Milliye, sonra da Ulus Meydanı diye adlandırılan bu meydanda ve buradan kaleye doğru çıkan Karaoğlan Çarşısında dükkanlar, lokantalar ve pastaneler hatta sinema bulunmakta, erken Cumhuriyet döneminin zor ve kısıtlı koşullarının elverdiği ölçüde hareketli bir merkez oluşturmaktaydı [Madran ve diğerleri, 2005].

7.1.1. Ankara ve Ulus'ta planlama süreci – koruma amaçlı yaklaşımlar

Ankara Ulus Tarihi Kent Merkezi Koruma Islah İmar Planına konu edilen Ankara-Ulus semti, Cumhuriyetten önce de birçok uygarlığa, birçok yerleşime ev sahipliği yapmış bir alandır. Ankara ve çevresinin tarihi Bronz çağındaki Hatti Uygarlığına kadar gider. M.Ö. 2. bin yılda Hititler bölgenin hakimi durumuna gelmiş ve onları sırası ile Frigyalılar, Lidyalılar ve Persler izlemiştir. M.Ö. 3. yüzyılda, bir Kelt ırkı olan Galatlar Ankara'yı başkent yapmıştır.

İlin Roma İmparatorluğu zamanındaki adı "Avkupo Ankyra"dır. Galatlar Ankara'yı ilk defa başkent olarak kullanmışlardır. Hitit döneminin küçük bir şehri olduğu bilinmekle birlikte, bu yörede bu döneme ait herhangi bir eser bulunmamıştır. Frig çağından sonra şehir sırasıyla Pers, Büyük İskender, Galat dönemlerini yaşamıştır. M.Ö. 25 yılında İmparator Augustus şehri Galatia krallığıyla beraber Roma imparatorluğuna bağlamıştır.

VII. ve VIII. Yüzyıllarda, şehir Pers ve Arap akımlarına maruz kalmıştır. 871-893 tarihleri arasında birkaç kez el değiştirir. 1127'de şehir kesin olarak Türk Ahiler hakimiyetine girer ve adı Ankyra adının Türkler'ce farklı söylenişi ile "Engürü" "Engüriye" olur. 1402'de Yıldırım Bayezid ve Timurlenk arasındaki Ankara

Savaşında şehir kısa bir süre Moğol hakimiyetinde kalır. 1414'de kesin olarak Osmanlı hakimiyetine girer.



Resim 7.1 Ankara Kalesi önlerine ait bir tablo. [Ankara Büyükşehir Belediyesi, 2000]

Ankara kalesi civarına ait resimde (Resim 7.1), arka planda görülen Ankara Kalesi içerisinde konut ağırlıklı yerleşimlerin, ön plandaki Hacıbayram camii ve civarındaki geniş boş alanların yine ticaret ağırlıklı olduğu anlaşılmaktadır. Resimdeki genel yoğunluk ve hareketlilik ise planlama konusu alanın geçmiş dönemde dahi ticari bir merkez olduğunu göstermektedir.

Özellikle Ulus, Ankara'nın antik kökenlerinden bir orta Anadolu yerleşimi olarak Osmanlı döneminin sonuna kadar yaşadığı gelişmelere, Cumhuriyet'in başkenti olarak yeniden yaratıldığı süreçten günümüze uzanan geniş bir zaman diliminde kentin geçirdiği tüm evrelere tanıklık etmiş olan bir bölge olarak kentin toprak altı ve toprak üstü tüm kültürel katmanlarını, değerlerini içeren çeşitliliği ile öne çıkan bir

bölgedir [Madran ve diğerleri, 2005].

Cumhuriyetimizin kurulmasıyla sonuçlanan Kurtuluş Savaşı için Ankara'nın önemini izaha gerek yoktur. Sonrasında genç Cumhuriyetimiz yine bu kentten filizlenmiştir.

Kurtuluş Savaşı sırasında 1920'de Ankara merkez üs olarak seçilir ve 13 Ekim 1923'te Mustafa Kemal tarafından coğrafi, stratejik, siyasi ve Kurtuluş Savaşı'ndaki merkez üs özellikleri nedeniyle başkent ilan edilir. O günlerde Avrupa'dan şehir mimarları getirilerek bugünkü modern Ankara'nın temelleri atılır.

Ankara'nın başkent olması, bölgesel gelişme açısından bakıldığında, nüfusun yurt yüzeyine dağılmasında, özellikle İstanbul' a karşı bir “nüfus tutma ” işlevini 89'lu yıllara değin bir ölçüde görmüştür [Geray, 2003].

Bu dönemden sonra Cumhuriyet Dönemi Mimarisi ve kentleşme politikalarına konu olan Ankara kalesi ve civarı henüz herhangi bir yerleşmeye konu değildir. Bölgenin , 1925 yılındaki durumunu gösterir fotoğraf aşağıdaki resimde görülmektedir.



Resim 7.2 Ankara Kalesi civarı. (1925 yılları) [Ankara Büyükşehir Belediyesi, 2000]

Tarihsel varlığı böylesi eskiye dayanan Ankara, bu anlamıyla büyük bir miras sahibidir. Bu mirasın önemli bölümü de, Ulus Tarihi Kent Merkezi Koruma Islah İmar Planı dahilindedir. Genç Cumhuriyetimiz de burada yeşermiştir.

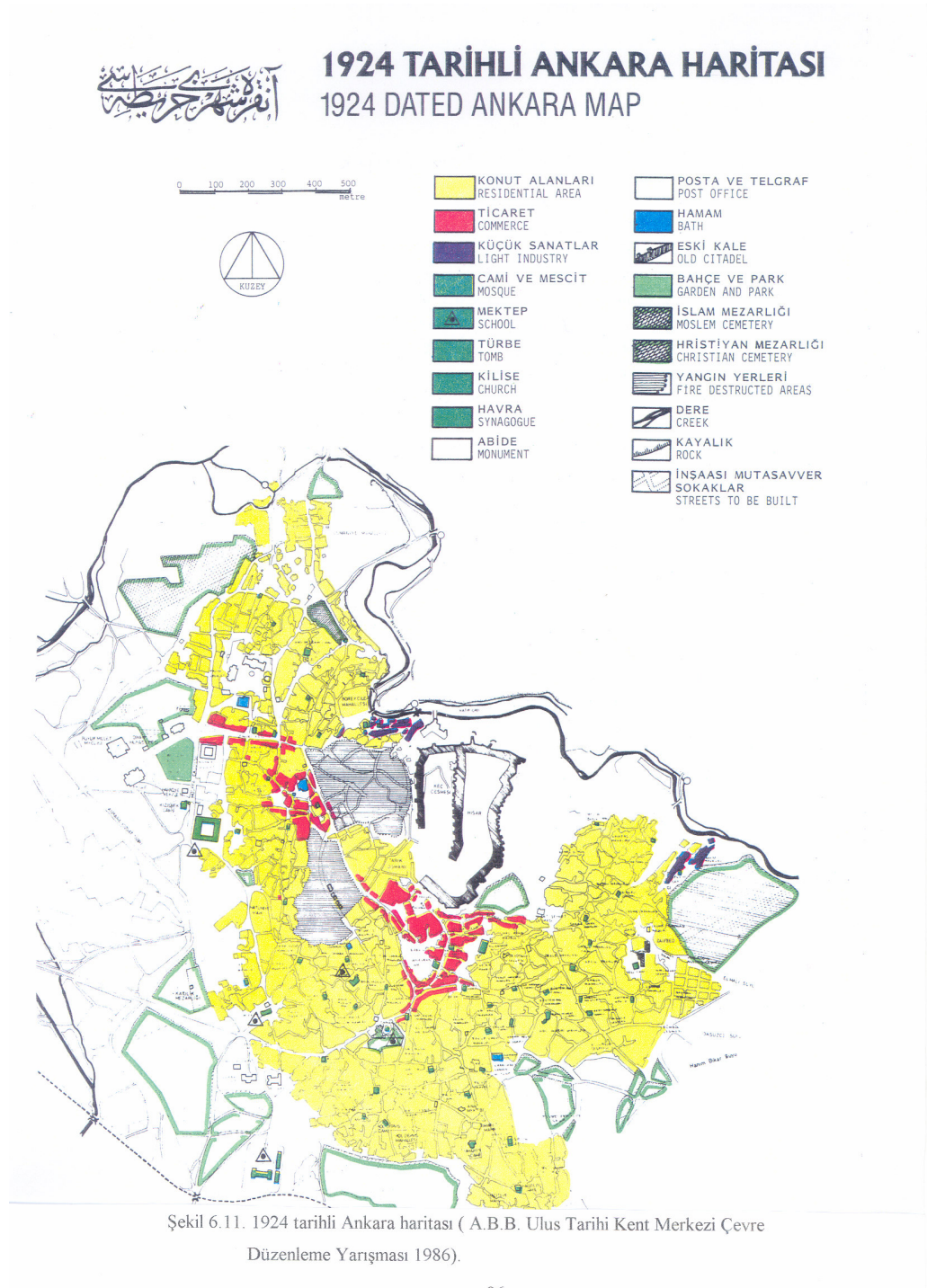
Günümüz Ankara'sı için Ulus ve çevresi, özellikle inşaat, elektrik, giyim gibi belirli sektörel faaliyetlerin ticari merkezidir. Ayrıca birçok toplu taşıma araçları ve güzergahları için de bir aktarım ve kavşak noktasıdır. Daha üst gelir gruplarının alışveriş yaptıkları ticarethaneler genellikle Kızılay'da bulunsa da, Ulus semtinde halen yoğun bir ticari faaliyet yürütülmektedir.

Ankara kentinin başkent ilan edilmesiyle girilen planlama çabaları, planlamayı etkileyen güçler, uygulamanın ele alınış biçimi, uygulamayı saptıran etkiler, planlama ve uygulama için kurulan örgütler, düzenlenen yasalar Türkiye Cumhuriyetinin fiziksel planlama pratiğini derinden etkilemiştir [Tankut, 2003].

Ankara'nın imarı için 1924 ve 1925 yıllarında alınan kararlar ve çıkarılan yasalar çok önemlidir. Bunlardan, kentin gelişmesinin eski kent (kaleiçi ve çevresi) ile Çankaya arasında kurulacak yeni mahallelerle sağlanması kararı ile bu yörelerde konut alanları için şehremanetine kamulaştırma yetkisi veren 583 sayılı yasa dikkat çekmektedir. Bu yasa ile Yenışehir semtinde (Bugünkü Sıhhiye ve Kızılay civarı) 4 milyon metrekarelik bir alan kamulaştırılmıştır [Yavuz, 1980].

Koruma amaçlı yasal düzenlemelerin henüz ülkemizde yapılmadığı bu tarihe ait haritada; Ulus Tarihi Kent Merkezi Koruma Islah İmar Planı alanının sarı renk ile gösterilen ağırlıklı olarak konut alanına ayrıldığı, Hacıbayram Camiinin bulunduğu alanın ise yeşil renk ile belirtilen Cami alanına ayrıldığı görülmektedir.

1580 Sayılı Belediye Yasası çıkarılmadan 6 yıl önce, 1924 te 417 Sayılı yasa ile Ankara Belediyesi bir taşra belediyesi olmaktan çıkarılarak Osmanlı'nın başkenti İstanbul'dakiyle aynı görev ve yetkilere sahip bir şehremaneti kurularak başkent yönetimine ayrı bir özen gösterildiği ve önem verildiği görülmektedir. Ankara'nın kent planlaması ve imar işleri konuları öncelikle ele alınmış, uzun süre görev başında kalan bir imar yönetimine sahip örgütü olmuştur [Geray, 2003] .



Harita 7.1. 1924 Tarihli Ankara haritası. [Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar
Dairesi Başkanlığı Arşivi, 2000]

Açılan uluslar arası bir yarışma ile bilahare elde edilen Jansen planı Ankara'nın
planlama sürecinde etkili olmuştur.

Kentin gelişmesinde bir durgunluk dönemi olarak görülen İkinci Dünya Savaşından sonra tüm Dünyada olduğu gibi kentleşme Türkiye’de etkisini arttırmış ve özellikle büyük kentler, kırdan nüfusun baskısı altına girmiştir. Orta Anadolu’nun ortasında bulunan başkent Ankara bu göç olgusu ile birlikte çok büyük oranda nüfus artışlarına uğramıştır. Sonuç olarak Jansen planında veri olarak alınan ve 1980 de ulaşacağı öngörülen 300.000 nüfusu 1950 tarihinde aşmıştır [Köroğlu ve Ölmez, 2002].

7.1.2. Ankara - Ulus Tarihi Kent Merkez’inde koruma süreci

Ulus tarihi kent merkezi ve yakın çevresinde; korunması gerekli yapılara ilişkin saptama ve belgeleme (tespit ve tescil) çalışmaları ilk olarak Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından 1964 yılında yapılmış ve 1/1000 ölçekli haritalara envanter numaralarıyla işlenmiştir [Gültekin, 2007].

Ankara kentinin korunması gerekli taşınmaz varlıklarının genellikle Ulus semti civarında olduğu görülmektedir.

Ulus Meydanı ve çevresini oluşturan yapılardan bir kısmı, Osmanlı döneminin ve erken Cumhuriyet yıllarının geçirdiği toplumsal, ekonomik ve kültürel dönüşümleri mimarlık biçimlenmesiyle oluşturarak/yansıtarak modern başkent Ankara’nın örnek mimarlık ürünleri olmaları dolayısıyla tescillenmiş durumdadır. Bu dönemde ve özellikle İkinci Dünya Savaşı sonrasında üretilmiş olan birçok yapı ise henüz tescillenmemiştir. Ulus bölgesinin Cumhuriyet’in ilanı sonrasında sahip olduğu yönetim merkezi olma özelliğini belgeleyen yapıların tescil edilerek koruma altına alınmış olması önemlidir. Ancak, bölgenin iş ve ticaret merkezi olarak günümüze kadar süren karakteri yapı ve kentsel mekan ölçeğinde yeterli derecede korunmamaktadır [Madran ve diğerleri, 2005].

Ankara’ da çevre ölçeğinde eski eser tespit ve tescil çalışmaları ilk olarak 1964 yılında yapılmış ve 1/1000 ölçekli haritalara envanter numaraları ile işlenmiştir. Bu çalışmalar 1972 yılında tekrarlanmış, aynı envanter numaraları kullanılarak, bazı yapılar tescilden düşürülerek yeni bir tescil listesi hazırlanmıştır. 1972-1979 yılları arasındaki kurul kararları incelendiğinde, birkaç anıtsal yapı onarım izni dışında,

doğal sit ve tek yapı tescil kararları ile tescilden düşme ve yıkım taleplerine karşı çıkan kararlar alındığı görülmektedir. 1979 yılında yapılan tespit çalışmasında, 1972 tescil listesindeki yapılardan bir kısmının daha (en az 11 adet) yok olduğu saptanmıştır [Tuncer, 1990].

Anakentsel ölçekte nazım imar planlama bürosu çalışmaları, sonucunda 1980’li yıllara girerken başkentin gelişimine ilişkin gerçekçi bir planlama yaklaşımı üretilmiştir. 1980’lerden sonra Ankara’nın gelişimi istendik biçimde olmamış, anakent yönetimini oluşturan Büyükşehir ve İlçe Belediyeleri yapı ve imar denetiminde yetersiz kalmıştır. Daha çok gösterişli projelere girişmiş olan belediyeler, imar tüzesinin gereklerine aykırı işler yapmayı, yargı kararlarına uymamayı, kenttaş tepkilerine, meslek odalarının eleştirisi ve önerilerine kulaklarını tıkamayı alışkanlık durumuna getirmiştir [Geray, 2003].

1979 yılında Kültür Bakanlığı, Eserler ve Müzeler Genel Müdürlüğü ile Ankara Belediyesi elemanlarının ortaklaşa yaptıkları saptama ve belgeleme çalışmaları ile korunması gerekli görülen Eski Ankara Evleri ve Anıtsal nitelikteki tek yapılar saptanmış, tescilleri yapılmış, geçit dönemi yapılanma koşulları getirilmiş ve hazırlanan “Geçit Dönemi Koruma Geliştirme Planı” onaylanmıştır.

Bu kararlar ile Ankara’nın Kentsel ve Arkeolojik sit alan sınırları belirlenmiş, yaklaşık 150 hektarlık geniş bir alanda, imar planlarının uygulanmasının durdurulması, tarihi kent dokusunu koruyacak şekilde koruma amaçlı imar planlarının yapılması öngörülmüştür [Tuncer, 1990].

1981 yılında, Ankara Şehri İmar Müdürlüğü (daha sonra Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Dairesi Başkanlığı), İmar Planlama Şube Müdürlüğü bünyesinde Ankara Eski Kent Dokusu Geçiş Dönemi Koruma ve Geliştirme Planı Hükümleri doğrultusunda, “Kentsel Koruma Geliştirme Planlama Bürosu oluşturulmuştur. Böylece, 1982 yılında Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Dairesi Başkanlığının başlattığı çalışmalarda, Ulus Tarihi Kent Merkezi olarak tanımlanan yaklaşık 100 hektar büyüklüğündeki alan, uygulama öncelikli proje alanı olarak saptanmış ve 1/1000 ve 1/500 ölçekli çalışmalar, Hacıbayram çevresi, Suluhan çevresi, Çıkırıçılar

yokuşu çevresi, Anadolu Medeniyetleri Müzesi çevresi, Karyağdı Türbesi çevresi, Hasırcılar-Osmanlı Kavşağı Bağlantısı, Akköprü çevresi gibi özel ve öncelikli alanlarda yoğunlaşmıştır [Gültekin 2007].

Bölgeye ait bir sonraki planlama süreci 1967 tarihinde çizilen, 1972 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Kat Nazım Planında bu alanın içeriksiz ve vasat tarzda bir ada-parcel bölümlenmesine tabi tutulduğu görülmektedir. Bu planlar, Tarihi Kent Merkezine yönelik bir planlama ve yaklaşım yeteneğinden yoksundurlar.

Ulus ve civarı için hazırlanmış olan bu planlarda yapılaşma koşulları ve yapı adalarının tarihi alanları koruma yaklaşımından uzak olduğu görülmektedir. Ulus ve civarı için hazırlanan bölgedeki tarihi alanları da kapsayan ve ekte sunulan 34643 Plan numaralı 1967 tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında bu durum açıkça görülebilmektedir. Oluşturulan yapı adalarına bakıldığında, ilk tesis kadastrondaki eski mülkiyeti esas almış olan ve bu sayede de tarihi dokunun korunmasını sağlamış olan Ankara Ulus Tarihi Kent Merkezi Koruma Planı yaklaşımlarından uzak olduğu anlaşılmaktadır.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına göre hazırlanmış olan 1/1000 ölçekli bu planda ada oluşumları ve yapılaşma koşullarının da Tarihi Alanların Korunmasına esas olmaktan oldukça uzaktır (Harita 7.2).

1990'lı yıllarla prestij hizmetlerin Kızılay dışında yer seçmesi ve 2000 li yıllarla ulaşım arterleri üzerinde kurulan alış veriş merkezlerinin eğlence ve kültür ağırlıklı alt fonksiyonları nda ele geçirmesiyle, Ulus ve yakın çevresi unutulmaya giderek çökmeye başlamıştır [Gültekin, 2007].



Harita 7.2. Planlanan alana ait 1967 tarihli imar planı. [Altındağ Belediyesi Arşivi, 2007]

7.2. Ulus Tarihi Kent Merkezi Koruma İslah İmar Planı

Ulus Planı bilindiği gibi 1986 yılında Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından düzenlenen bir planlama yarışması sonucunda birincilik kazanan proje (R.Racı Bademli-ekip başı, Ömer H. Kırıl, Turgay Ateş ve Andi Güzer) esas alınarak, 1987-

1989 yıllarında ODTÜ AGUDÖS Projesi kapsamında hazırlanmıştır. Proje grubu, R.Raci Bademli proje yöneticiliğinde şehircilik, mimari ve kent mobilyası tasarımı alt proje gruplarından oluşmuştur [Günay ve diğerleri, 2005].

Nüfusu 4 milyonu geçen Ankara'nın Tarihi Kent Merkezi; Ulus, Kale ve Hamamönü olmak üzere üç temel parçadan oluşmaktadır. Başkentin tarihi yapısını korumak ana görevi bu üç ana bölgede toplanmış olmasına rağmen, bu üç bölge uzun yıllardır kaderine terk edilmiştir. Ankara'nın en önemli tarihi kent parçalarından olan Ankara Kalesinin bir imar planı dahi hala bulunmamaktadır.

Kültür ve Turizm Bakanlığınca Hamamönü için 2005 yılı içinde yaptırılan plan ise tamamlanmış olmasına rağmen, uygulamaya dönük bir çalışma bulunmamakta, bu planlar dikkate alınmamaktadır.

Ankara Tarihi Kent Merkezinin Planlanması boyutunda çalışmalar, 1982 yılında başlatılmıştır ve çalışmalarda uygulama öncelikli paket proje alanları saptanarak planlanmıştır. Paket proje alanlarının özellikleri ve önceliklerine göre 1/1000 ve 1/500 ölçeklerde koruma amaçlı kentsel tasarım çalışmaları yapılmıştır.

Hacıbayram Çevresi, Suluhan Çevresi, Çıkırkçılar Yokuşu Çevresi, Anadolu Medeniyetleri Müzesi Çevresi, Karyağdı Türbesi Çevresi, Hasırcılar-Osmanlı Kavşağı Bağlantısı ve Eski Hamam Çevresi, Bend Deresi Dolmuş Durakları Çevresi, Akköprü Çevresi bu çalışmaların özel ve öncelikli alanları olmuştur.

Ulus ve civarına yönelik olarak 1986 yılında "Ulus Tarihi Kent Merkezi Çevre Düzenleme Yarışması" açılmıştır. 1/500 ve 1/1000 ölçekli planlama çalışmalarının yanı sıra, 1/500 Ölçekte bazı alanların düzenlenmesi, hazırlanan şartnamede yarışmacılardan istenmiştir.

Mülkiyet durumu ve kent dokusu açısından oldukça sorunlu bir bölge olan Ankara Ulus Tarihi Kent Merkezi Koruma Islah İmar Planı uygulama alanına ait planlama süreci, bu sorunlar nedeniyle uzun bir zaman hayata geçirilememiştir. Plan kapsamında hayata geçirilen yegane parselasyon planı alanı; 68600/4 nolu parselasyon planının uygulandığı alandır.

Ulus planlama çalışmaları kapsamında merkezi iş alanının yapısı, gelişme eğilimleri, metropoliten ölçekteki makroform ilişkileri değerlendirilmiştir. Sorun ve olanakların tespiti, vizyon ve hedeflerin oluşturulması, stratejilerin belirlenmesi, uygulamanın yönetimi gibi çalışmalar ise hem planlama hem de uygulama sürecinin içinde geliştirilmiştir. Kentin bu bölümündeki hızlı yapılaşma baskılarının, kentin yeni gelişme alanlarına yeni merkezlerine yönlendirilmesiyle azaltılacağı, doğru yerde korumanın doğru yerde gelişme ile sağlanacağı ortaya konmuştur. Ulus Tarihi Kent Merkezinin, Kazık içi Bostanları ve eski hipodromun yer aldığı Kuzeybatı yönünde gelişmesi stratejisi planlanmıştır [Günay ve diğerleri, 2005].

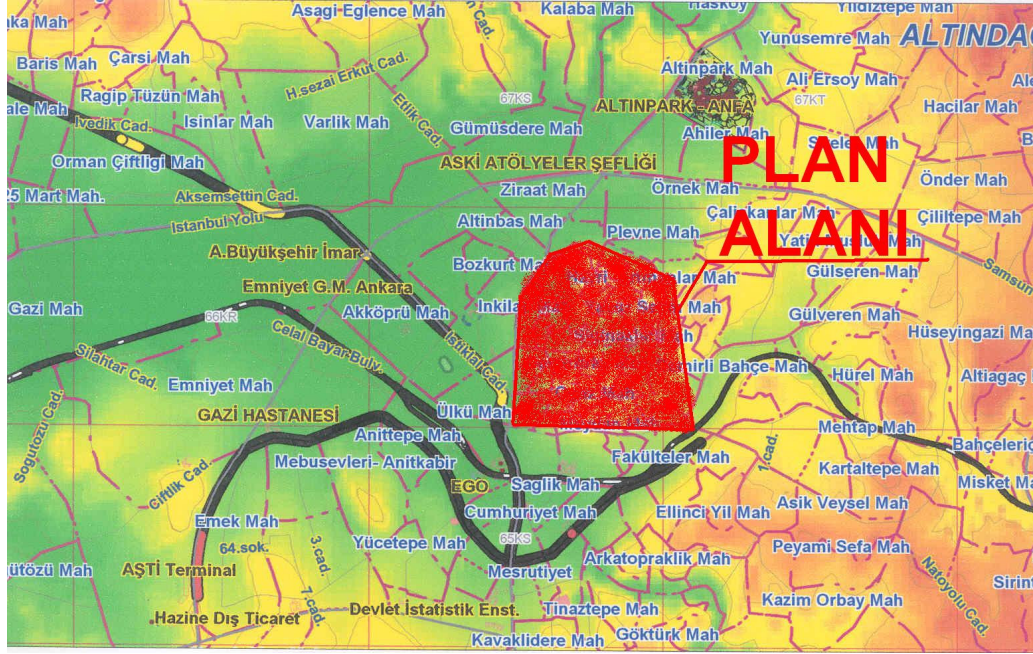
Öncelikli planlama alanları olarak saptanan kent kesimleri; Düzenlenecek Meydanlar (Hükümet Meydanı, Atpazarı Meydanı); Düzenlenecek Ulaşım Bölgeleri (Güvercin Sokak, Çerkeş Sokak, Atpazarı Yokuşu); Çevre Düzenlemesi Yapılacak Yapı ve Yapı Grupları (Hacıbayram Camii, Antik Roma Tiyatrosu, Eski Hamam Çevresi)'dir.

Ulus Planı'nın makroformu aynı ekip tarafından hazırlanan Ankara Metopoliten Alanında Nüfus ve İstihdam Dağılımı ile Merkezi İş Alanının 1985-2015 yılları arasındaki gelişme yönünü belirleyen 1/100.000 ölçekli çalışma ile Kentsel Yapı Öğeleri ve Merkezi İş Alanının İkili Bünyesini belirleyen 1/50.000 ölçekli çalışmaya dayanmaktadır. Ulus planının onaylanmasına kadar olan dönem için Yapılaşma Ara Planı üretilmiş, bir yandan analiz çalışmaları devam ederken diğer yandan bütünlük arz eden alt parçalar, “proje paketleri” belirlenerek “planlama ve eylem bölgeleri” yapılmıştır [Günay ve diğerleri, 2005].

7.2.1. Planlanan alanın tanımlanması

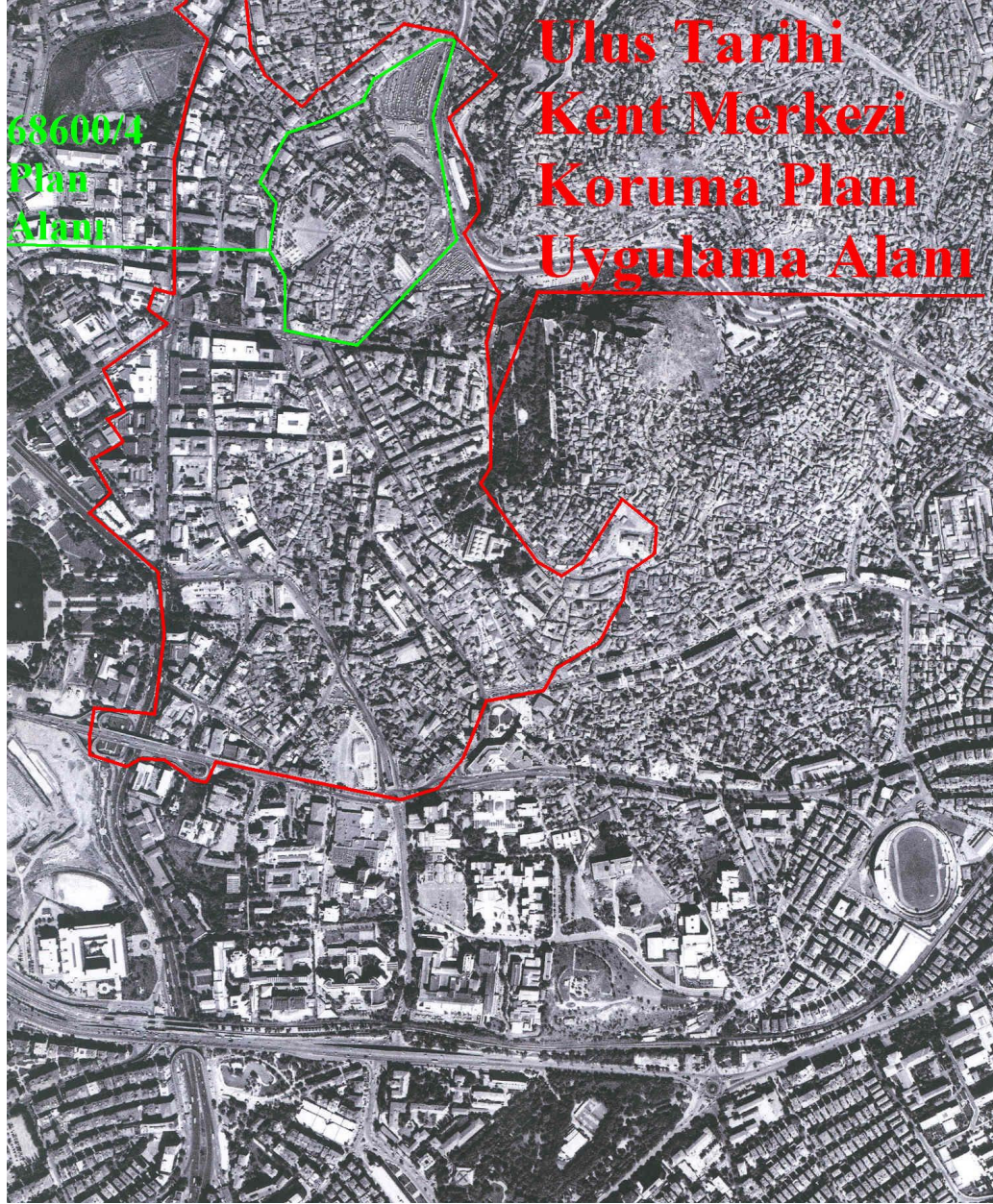
Ankara'nın en eski yerleşim birimi olan planlanan alanın konumu aşağıdaki Ankara haritasında üst ölçekte görülmektedir.

Uygulaması tamamlanarak hayata geçirilmiş bir plan olarak Ankara Ulus Tarihi Kent Merkezi Koruma Islah İmar Planı örneğinde pratikteki sorunlar ve uygulamanın sonuçları değerlendirildiğinde Tarihi Kent Merkezlerindeki Planlamada yaşanan sıkıntılar ortaya çıkmaktadır.



Harita 7.3. Planlanan alanın Ankara içindeki konumu. [A.S.K.İ. Bilgi İşlem Dairesi Başkanlığı, 2004]

Ulus Tarihi Kent Merkezi Koruma Islah İmar Planı sınırı, kuzeyde; dolmuş duraklarının bulunduğu alana kadar Bentderesi Caddesi, dolmuş duraklarının bulunduğu kısımdan itibaren batıda; Ankara kalesinin alt kısımları ve Anadolu Medeniyetleri Müzesini içine alan bölümden devamla Ulucanlar caddesine kadar, Güneyde; Talatpaşa bulvarının Atatürk Bulvarıyla kesişimi ve batıda; Atatürk Bulvarının Roma Hamamı önüne kadar (Burada Küçük Tiyatro, Ziraat Bankası Genel Müdürlüğü, Yüzüncü Yıl Çarşısını içine alan adacık plan dahilinde, Tarihi Roma Hamamının bulunduğu alan plan dışındadır. Yalnızca Roma Hamamının girişi için Roma Hamamı Arkeolojik sit giriş önerisinde bulunulmuştur.) olan kesimidir. Tanımı yapılan bu bölüm aşağıdaki uydu fotoğrafında gösterilmiştir (Şekil 7.2.). Resimde Ulus Tarihi Kent Merkezi dahilinde kalan ve uygulaması yapılarak tescil gören 68600/4 nolu parselasyon planı da yeşil renkle belirtilmiştir.



Resim 7.3. Uydu fotoğrafından Ulu tarihi kent merkezinin görünümü. [Ankara Büyükşehir Belediyesi, 2000]

Ankara'nın en eski yerleşim ve ticaret merkezi olan Ulu semti ve civarı planlanan alan dahilinde kalmaktadır. Eski ve yeni tarihe dair birçok yapı (Oğüs Mabedi, Hacıbayram Camii, Cumhuriyetin ilk yıllarına ait Bakanlık binaları gibi) bu alan dahilindedir.

Ulus Tarihi kent merkezi ve Ankara Kalesi'nde Friğlerden, Antik Yunan'dan Selçuklular'a, Osmanlılar' a kadar hepsinin harcı bulunmaktadır. Cumhuriyet buralarda kurulmuş ve yakın tarihimizin yazgısı bu alanda biçimlenmiştir. Ankara'nın başkent olarak ilanı sonrasında kentin eski şehir üzerinde değil, güneydeki ovaya (Yenişehir kesimine) ve Çankaya'ya doğru geliştirilmesine karar verilmiştir. 1928 yılında açılan uluslar arası planlama yarışması ile elde edilen Hermann Jansen'in planı bu kararı desteklemiş, böylece eski kentin bir kısmı planlanmış ancak Hacıbayram çevresi, Hanlar Bölgesi ve Kale içini kapsayan kesimler korumaya yönelik bir "protokol alanı" olarak belirlenmiş, gelecek için saklanmıştır. Kent nüfusunun hızlı gelişmesini geriden izleyen 1957 Yücel-Uybadin Planı ise kat rejimi ile eski kentin çok katlı yapılaşmasına neden olmuştur. 1960'lı yıllarla Hacettepe'nin yapılaşması da eski kentin güney-batı kesimlerini büyük ölçüde yok etmiştir [Gültekin, 2007].

Geçen süre zarfında Cumhuriyetin ilk yıllardaki önemini Ankara'nın diğer semtlerine (Kızılay gibi) kaptıran Ulus semti yinede belli sektörel faaliyetlerin merkezi olması ve çeşitli ulaşım akslarının kavşak noktası olması özelliğini hala korumaktadır.

Planlanan alan Ankara'nın tarihi yerleşim alanını oluşturması nedeniyle bu özelliğinin yanında ticari anlamda da belli sektörel faaliyetlerin sürdürüldüğü bir bölgedir. Özellikle inşaat sektörüne yönelik faaliyetlerin yapıldığı dükkanlar, geleneksel üretim tarzlarına yönelik dükkanlar yine bu bölgededir.

Tarihi kent merkezinde koruma amaçlı bir plan ayrıca da bir ıslah imar planı olarak parselasyon çalışmaları bitirilip uygulama süreci tamamlamış olması Ankara Ulus Tarihi Kent Merkezi Koruma Islah İmar Planında bir çok uygulama sorununu gözlemlemeyi mümkün kılmaktadır.



Resim 7.4 .Hükümet Sokak Girişinin 1920 lerdeki durumu [A.B.B.Belediyesi, 2000].



Resim 7.5. Hükümet sokak girişi (Bugünkü durum) [Fidan,2007].

Koruma amaçlı bir ıslah İmar planı olarak Ankara Ulus Tarihi Kent Merkezi Koruma Islah İmar Planı kapsamında uygulamaya konan 68600/4 nolu parselasyon planı uygulamaya geçmiş önemli bir örnektir.

Bölgenin tarihsel dokusunun değerlendirmesini yapmak gerekirse:

Osmanlı döneminde İttihat ve Terakki Fırkası'nın merkezi olarak inşa edilen ve Cumhuriyet'in ilk yıllarında Millet Meclisi yapısı olarak kullanılan bina, Ulus Meydanının bir köşesindedir. Daha sonra inşa edilen yeni Meclis Binası da Ulus Meydanı'nı şehrin ana girişi olan Ankara Tren Garı'na bağlayan cadde üzerinde yer aldığından, Cumhuriyet'ini ilk yıllarında törenler, resmi geçitler bu caddede yapılmaktaydı. Meclis binasının karşısında da şehrin ilk modern oteli olan Ankara Palas inşa edilmiş ve şehre gelen önemli misafirler kadar şehirde yaşayan yönetici, bürokrat ve aydınlar için vazgeçilmez bir sosyal mekan oluşturmuştu. Ankara'nın erken Cumhuriyet döneminde hızla artan nüfusunun günlük hayatının geçtiği Ulus Meydanı ve çevresinde oluşan şehir merkezinin önemli bir parçası da, Ankara'yı kuzey-güney yönünde boydan boya geçen ve Jansen Planının da ana aksını oluşturan Atatürk Bulvarının, Ulus Meydanı'ndan başlayıp Çankaya (güney) yönüne doğru uzanan Bankalar Caddesidir. Bu caddenin Meydana bakan köşelerinde yer alan dükkanlar şehrin alışveriş merkezini oluşturur. Cadde boyunca sıralanan eski Öğretmen Okulu binasındaki Maarif Vekaleti, Lozan Otel, postane, Meslek Lisesi, Tekel Binası ve çeşitli Banka yapılarını ve daha güneyde yer alan Gençlik Parkı, Opera, Halkevi ve Etnoğrafya Müzesi gibi yapıları bir arada düşündüğümüzde başkentin hareketlenen kamu yaşantısının en önemli parçası olma karakteri açıkça ortaya çıkar [Madran ve diğerleri, 2005].

Ulus Meydanı ve çevresinde yapılaşma süreci geç Osmanlı Döneminden başlanmış, ve erken Cumhuriyet döneminde devam ederek, 1950'lerden sonra değişen sosyo-ekonomik koşullara uyumlu bir şekilde sürmüştür. Bu süreç sonucunda Ulus Meydanı, 20. yüzyıl boyunca Türkiye'de üretilen yapıli çevrenin değişen mimari yaklaşımlarını ve mimarlık tarih yazımında tanımlanan ulusal ve uluslar arası üslupların örneklerini sergileyen bir bölge olarak önem kazanmıştır [Madran ve diğerleri, 2005].

Erken Cumhuriyet ve Osmanlı döneminin sonlarına ait tarihi nitelikteki bu değerin yanı sıra, Ulus Tarihi Kent Merkezi; Kentsel Arkeoloji bağlamında

değerlendirebilecek plan alanının kuzeybatı kesiminde Çankırı caddesi kenarındaki Roma Hamamı kalıntıları ve Hacıbayram Camiinin hemen arkasındaki Oğüs Mabedi'ni de barındırmaktadır.

7.2.2. Planın hazırlanması aşamaları

Ulus Tarihi Kent Merkezi Koruma Islah İmar Planı planlama süreci; Ankara Büyükşehir Belediyesinin 15/01/1990 tarih 33 nolu kararı ile esasen uzun yıllar önce başlamıştır.

Alınan bu kararla karar ekine konan 12 adet pafta dahilindeki alanın planlanması öngörülmüştür. 3030 sayılı yasanın uygulanmasına dair Yönetmelik kapsamında alınan bu kararlar ve ekleri olan 12 adet plan Ankara Büyükşehir Belediyesinin 06/02/1990 tarih R.542/90 sayılı yazısı ile gereği için Altındağ Belediye Başkanlığına gönderilmiştir.

12/02/1990 tarih 20431 sayılı resmi gazetede planın yayınlanarak alan belirlemesi süreci tamamlanmıştır. Resmi Gazete ilanında “Büyükşehir Belediye Meclisinin 15/01/1990 gün 33 sayılı kararı ile onanan 1/1000 ölçekli Ulus Tarihi Kent Merkezi Koruma Islah İmar Planının Yapılaşma Düzeni, Kamu Özel Proje Paketleri ve plan hükümlerini içeren 12 adet pafta onaylanarak Kamuoyunun bilgisine sunulmuştur.

Bundan sonra Halihazır çalışmaları, arazide belirlenmesi gerekli diğer hususlar (Eski eser olarak korunması gerekli yapıların belirlenmesi, malik tespiti) yapılmış, plan kararları belirlenmiş ve halihazır harita üzerine çizilerek hazırlanan Ulus Tarihi Kent Merkezi Koruma Islah İmar Planı kesin onay için (planlanan alan belediye sınırları dahilinde olduğundan) Belediye Meclisine gönderilmiştir. Ankara Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 04/06/1990 tarih ve 236 sayılı kararı ile de İmar Planının kesin onayı yapılmıştır.

Planlanan alanın SİT alanı olması, geçen sürede plan gereklerinin yerine getirilerek plana uygun parselasyon planının hazırlanamaması nedeniyle geçen süre zarfında yasal boşluk doğmasına meydan verilmemesi amacıyla Ankara Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 02/05/2003 tarih 8541 sayılı kararı alınmıştır. Alınan

bu karar da 05/06/2003 tarih 1288 sayılı yazı ekinde Ankara Büyükşehir Belediyesine gönderilmiştir.

SİT Alanı olan bölgede alınan Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun yeni onayının alınmasını müteakip, planın hayata geçmesinin son aşaması olan parselasyon planı hazırlanmıştır.

Ankara Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun kararına uygun olarak hazırlanan ve halen yürürlükte ve geçerli olan bu plan da Altındağ Belediye Encümeninin 26/06/2003 tarih ve 798 sayılı kararı ile onanan 68600/4 nolu parselasyon planıdır.

7.2.3. Plan yaklaşımları

Ankara Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun yetki alanında tespit edilen plan yaklaşımları; koruma kurulunun 10/11/1998 tarih 954 sayılı kararında belirtilmiştir. Buna göre: Ulus Tarihi Kent Merkezi Koruma Islah İmar Planında, 1/1000 çerçeve plan ölçeğinde yapılan planlama girişimleri ve önerileri korumayı olabilir kılacak niteliktedir.

Planlanan alandaki yapılaşma özellikleri, 2981 Sayılı yasada ifadesini bulan imar ve gecekondü mevzuatına aykırı olarak inşa edilmiş ve inşa halindeki bütün yapılar; (gayri nizami ve yasal olmayan yapılaşma) ıslah imar planlarına konu olan alanlarda bulunmaktadır. Bu yönüyle de kentsel çöküntü alanı olma durumu dikkate alındığında, Islah İmar Planı yaklaşımları bu alanlarda gerekli olmaktadır.

Ulus planı, Koruma Program Alanlarının yanı sıra Koruma Ağırlıklı Islah Program Alanları ve Yenileme Ağırlıklı Islah Program Alanları tanımlamaktadır. Her bir alanda, yapı ölçeğinde, “korunacak yapı”, “doğru yapı”, “yeni yapı” gibi kararlar getirilmektedir. Her bir yapı türü için, yapının ek kat olanağından, çevreye uyumlu cephe düzenlemesine, arka ve pasaj düzenlemesinden kat ayırımı ve arka yaklaşma sınırı düzenlemesine kadar her biri için maddelerce ayrı özgün uygulama, müdahale biçimi tarif edilmektedir. Çalışmanın özgün pek çok niteliğinden bir diğeri ise mevcut imar haklarının dondurulması, daha fazla yapılaşma ve nüfus yoğunluğu

getirilmemesi, hatta korunacak değerlere zarar verdiği durumlarda kat indirimi öngörülmesi, korunması gereken bölümlerin, mutlaka dönüşme, yapılaşma izni verilmesi uygun olan bir başka parçayla birlikte ele alınması, kamulaştırmadan çok toplulaştırma ve yeniden daha büyük parçalar halinde dağıtım önerilerek kamuya maliyetlerin azaltılması, hakların da korunmasının sağlanmasıdır. Koruma Amaçlı Toplulaştırma/Kamulaştırma parselleri ile Yeni Yapılaşma Amaçlı Toplulaştırma/Kamulaştırma Parselleri Planda ve Plan notlarında tek tek belirlenmiş, koşulları yazılmıştır. Ulus Planı'yla belirlenen “ Hacıbayram ve Çevresi Koruma ve Sağıklaştırma Program Alanı” içinde tanımlanmış olan “Hacıbayram Camisi Çevresi Kamu Proje Alanı(KPA-2)”nda 1989-1994 döneminde gerçekleştirilmiş Hacıbayram Kentsel Tasarım Proje Uygulaması yapılırken katılımcı bir planlama uygulama modeli geliştirilmiştir. Çevredeki parsel, dükkan vb sahipleri ile tek tek ve toplu halde görüşmeler yapılmış, bu yeni sistem anlatılmış, ikna-uzlaşma ve müzakere süreçleri denenmiştir. Kendi mülkiyetlerinden bulunduğu yer itibarıyla vazgeçmeleri durumunda haklarının yok olmadığı, bir başka yapılaşmaya uygun yerde imar haklarının kullanılacağı, üstelik bu durumda elde edecekleri mülkün, yakınındaki çevre düzenlemesi, restorasyon vb yatırımlarla daha da değeriyeceği anlatılmıştır [Günay ve diğeri, 2005].

Koruma–geliştirme olgusu, çeşitli disiplinlerin bir arada ve eşgüdüm içinde çalışması gereken çeşitli sektörlerin yönlendirildiği, kısıtlandığı yada geliştirildiği bir bütündür. Bu nedenledir ki, SİT içeren kentsel alanlarda, bilinen geleneksel planlama yöntemleri yeterli olamamaktadır.

Bunun sonucu olarak geliştirilen Koruma Amaçlı İmar Planları ise 1/1000 ölçekte kaldıklarında, beraberinde getirilen yönetmelik ne denli ayrıntılı olursa olsun yeterli olamamakta sürekli tartışma, inceleme veya değışiklik sorunlarıyla karşılaşmakta ve genelde doğru kararlar getirse bile tarihi kent alanlarındaki kriterlere yönelik gerekli planlama detaylarını içermemeleri nedeniyle yıpranarak geçerliliğini zaman içerisinde yitirmektedir.

Ulus Tarihi Kent Merkezi Koruma Islah İmar Planı bu açıdan değeriendirildiğinde “Çerçeve Plan” olgusuna örnek teşkil etmesi bakımından olumludur.

Sunulan çerçeve plan alışlagelmiş fiziksel/mekansal plan türlerinden oldukça farklı bir plan türü olarak tarihi çevrenin korunması ana amacına yönelik olması yanısıra 1/1000 ölçekte kesin ve uygulanması zorunlu olan yani düzeltilmesi veya değiştirilmesi güç bir belge olmaması bakımından yeni ve olumlu bir aşamaya öncülük etmektedir.

Koruma amaçlı İmar planında, tarihsel çevre sentezi yapılarak bölgelemeye dayalı plan koşullarının üretilmesi gerekmektedir.

Sunulan planda, bu nokta göz ardı edilmemiş ve plan sınırlar içinde sergilenen değişik koruma–ıslah sorunlarına referansla 3 tip “Program Alanı ” belirlenerek her bir program alanı için özel planlama ilke ve koşulları saptanmıştır.

Ulus Tarihi Kent Merkezi Koruma Islah İmar Planının sunduğu diğer önemli ve olumlu yaklaşım ise geleneksel imar planlarında kullanılan ve koruma–geliştirme olgusuna yetmeyen lejantlara yeni kavramlar eklenmesidir.

Bu kapsamda, planda, “ESKİ ESER ” ile “KORUNMASI GEREKLİ YAPI ” adı altında iki ayrı değerlendirmeye gidilmesi planlamada bu güne kadar eksik olan bir tespiti ortaya koymaktadır.

Sunulan planda “ESER” niteliğinden dolayı korunması gereken yapıların yanısıra sosyolojik, kültürel nedenler ile milli servet koruması anlayışının sonucu olarak korunması gerekli yapıların da planın girdisi olarak sunulması planın olumlu yanlarından biridir.

Aynı şekilde, “DOYGUN YAPI”, “TOPLULAŞTIRILACAK PARSEL” kavramları da mevcut dokudaki farklılaşmaya bağlı olarak yapılacak müdahalenin de farklı olması gerektiği düşüncesinin bir ifadesi olarak değerlendirilebilir.

Ada ölçeğinde uygulama kararı üreten koruma İmar Planlarından farklı olarak parsel ölçeğinde yapılan tespitler sonucu sunulan bu yeni kavramlar, farklı niteliklerdeki yapılara aynı müdahalenin uygulanması sonucu problemleri ortadan kaldırmaya yardımcı bir yaklaşımdır.

Ulus Tarihi Kent Merkezi Koruma Islah İmar Planı Genel Hükümlerinin 3. maddesi “Plan sınırları içinde yapılacak her hafriyat çalışmasının istisnasız olarak Kültür Bakanlığı denetiminde yapılması esasını getirmiştir.

Hafriyatı müze denetiminde yapılacak alanın sınırları kurul kararıyla belirlenmiştir.

Aynı şekilde, genel plan hükümlerinin I a maddesi ile kentsel SİT alanı sınırı plan sınırlarına kadar genişletilerek korumanın olabirliğini güçlendirmek amacı güdülmüştür.

Bölgeye ait önceden yapılmış 1/5000 ölçekli Bölge Kat Nazım Planı ile mevcut dokuya uygun olmayan gabarilerin verilmesi, organik doku özellikleri göz önüne alınmadan hisselendirmeler, taban alanlarının arttırılması sonucunda olumsuz görüntüler oluştuğu açıktır.

Sunulan planla “Program alanındaki parseller ve kamu proje alanları dışında kalan ortak kullanım alanları için ayrıntılı bir çevre düzenlemesi projesi hazırlanması esastır. Koruma amaçlı ıslah imar planı notları ile, bu çevre düzenlemesi projesi olmaksızın alanda hiçbir kentsel mobilya ve peyzaj değişikliği yapılamaz” koşulu getirilmiştir. Bu sayede Belediyelerin sorumluluğundaki alanlar için de detaylı planlama çalışmaları zorunlu kılınmıştır.

Belediyelerin “Günlük Projeler” ile uygulamaya gitmesinin olası olumsuz sonuçlarını engelleme amacı güden bu yaklaşım da planın doğru ve yararlı bir yaklaşımıdır.

Detaylandırılması yukarıda yapılan plan yaklaşımları çerçevesinde uygun bulunan Ulus Tarihi Kent Merkezi Koruma Islah İmar Planının; Roma 1. derece arkeolojik SİT alanı ile Antik 1. derece Arkeolojik SİT alanı ve 2. derece arkeolojik SİT alanı sınırlarının düzeltilmesi koşuluyla onaylanmasına, söz konusu planla ilgili diğer bilgi ve belgelerin ilgili belediyesince Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kuruluna iletilmesine ve Büro Müdürlüğü uzmanlarından oluşacak bir ekip tarafından yapılacak arazi ve arşiv çalışma sonuçlarının yine kurulca değerlendirilmesini müteakip Uygulama Projelerinde dikkate alınmak üzere görüşler oluşturularak ilgili

Belediyesine iletilmesine karar verilmiştir.

Ulus Planı, tanımladığı program alanları, kamu-özel proje alanları, proje paketleri kategorileri ile açık alanlar ve parsellerde yapılması öngörülen düzenlemelerle yapı ölçeğinde ele alınan mimari projeler üzerinde bir Ana Plan niteliğindedir [Günay ve diğerleri, 2005].

7.2.4. Ulus planında ulaşım / dolaşım ağları

Ulus Planı, özel ve kamu ile motorlu araç ve yaya ulaşım /dolaşım ağları ile toplu taşın güzergahları, terminaller ve otoparkları Ulus Bütününde ve kente oranla ele almış ve tarihi/geleneksel kent merkezi içinde trafik jeneratörleri olarak tanımlanan ulaşım odakları ile yaya için tasarlanan meydanları birbirine bağlayan bir ana yaya dolaşım sistemi öngörülmüştür.

Ulus planının bir başka özelliği de, 1/1000 ölçekli “yapılaşma düzeni”, “Kentsel Tasarım” ve “Altyapı Proje Paketleri” planlarının, 1/500 ölçekli ayrıntılı tespit, değerlendirme ve kentsel tasarım çalışmaları sonrasında belirlenmiş olmasıdır [Günay ve diğerleri, 2005].

7.3. Ulus Tarihi Kent Merkezinde Mülkiyet Olgusu ve Parsel Ölçeğinde Planlama Sürecinin Sorun ve Sonuçları

Ulus Tarihi Kent Merkezi Koruma Islah İmar Planı uygulama alanı , sonuç olarak hayata geçmek üzere yapılmış bir plandır. Koruma amaçlı planlamanın meşakkatli sürecinde son derece detaycı, titiz ve bilimsel yaklaşımlarla hazırlanmış olan bu planın hayata geçirilmesi yani hukuksal bir yaptırım oluşturmaya ne yazık ki geçen uzun süreler rağmen mümkün olamamıştır. 68600/4 nolu parselasyon planı, Ulus Tarihi Kent Merkezi Koruma Islah İmar Planına uygun olarak gerçekleştirilerek Tapu Siciline tescil olmuş bir parselasyon planıdır.

68600/4 nolu parselasyon planının uygulandığı alan, Ulus Koruma Planının hazırlanması sürecinin başından itibaren, öncelikli uygulama alanı olarak düşünülmüştür.

Uygulama öncelikleri açısından Belediye ile eşgüdüm içinde bir çalışma sürdürülmüştür. Hacıbayram Meydanı ve çevresi, Belediyenin öncelikle uygulamak istediği bir proje paketi olarak hem kendi içinde hem de Hükümet Meydanı ve Bentderesi için geliştirilen Kuzeydoğu Katlı Otopark-Çarşı-Terminal Düzenlemesi Proje Paketleriyle birlikte yaya öncelikli bir Strüktür Planı çerçevesinde ele alınmıştır [Günay ve diğerleri, 2005].

7.3.1. Koruma ıslah planında mülkiyet olgusu

Ulus Tarihi Kent Merkezi Koruma Islah İmar Planı Uygulama Alanı, mülkiyet dokusunun oldukça karmaşık olduğu bir alandır. Hazırlanan planın hayata geçirilememesinin önemli nedenleri arasında bu karmaşık mülkiyet dokusu yer almıştır. Hazırlanma inisiyatifi yetkili idarece yerine getirilmesine rağmen, karmaşık mülkiyet dokusunun çözülememesi nedeniyle, uygulama alanı dahilindeki 68600/4 nolu parselasyon planının hayata geçmesi yıllar almıştır.

Ulus planında mülkiyet, “kamusal alanlar (yol, otopark, yeşil alan gibi parsel numarası almayan alanlar)” ve “mülk alanlar” olarak iki ayrı kategoride değerlendirilmiş ve “mülk alanlar”, kamu mülk parselleri, ve özel mülk parselleri olarak ikiye ayrılmıştır. Kamusal alan ağırlıklı projeler “Kamu Proje Alanları (KPA”, kamu mülk parselleri ağırlıklı projeler “Kamu Projeleri”, özel mülk parselleri ağırlıklı projeler ise “tekil” parsel/projeler ve geliştirme, sağıklaştırma yada koruma amaçlı “toplulaştırılmış (GT,ST,KT)” parsel/projeler olarak nitelendirilmiştir [Günay ve diğerleri, 2005].

Planlama alanı içinde mülkiyeti (dolayısıyla sahiplik ve sorumluluğu) esas olarak tanımlanan “işler” ya da, “projeler, proje paketleri” de eylemli planlama uygulaması için bir başka yeni açılmıdır. Bu arada “işler” yada “projeler, proje paketleri” temelinde, 1/1000 ölçekli mülkiyet, kullanım, yapı ulaşım/dolaşım altyapı ve kentsel peyzaj kararlarının, 1/500 ve 1/200 ölçekli çalışmalarla ayrıntılandırılması esas ve böylelikle proje sahibi, Ankara Büyükşehir Belediyesi, İlçe Belediyesi, plan müellifi ve Ankara Kültür ve Tabiat Varlıkların Koruma Kurulu arasında müzakere edilebilmesini sağlayan bir katılım mekanizması geliştirilmiştir. Bu mekanizma, Ulus

Planı uygulamalarını ülkemiz planlama deneyiminde özgün bir konuma yerleştirmektedir. Son olarak, parselasyon planlarının 1/500 ve/veya 1/200 ölçekte hazırlanması ve parselasyon planında mülkiyet düzenleme yanı sıra yapılaşma, kullanım, peyzaj, altyapı, ulaşım/dolaşım vb hususların da gösterilerek, tapunun şerhler hanesine işlenmesiyle, yasal geçerliliği olan yepyeni bir “kentsel tasarım belgesi” nin yaratılmış olması dikkate değer bir özelliktir [Günay ve diğerleri, 2005].

Tarihi kent merkezlerinde yapılan planların uygulanması, gerçekleşmesi kadastro kontrolünün akabinde tapuda tescil görmesinden sonra sağlanmaktadır. Bu aşamanın gerçekleşmesi ile hazırlanan imar planları adeta kağıt üzerinde kalmaktan kurtularak gerçek hedefine ulaşır, hayat bulur.

Mülkiyet olgusu koruma amaçlı planlamada iki boyutuyla yer almaktadır. Bunlardan ilki, mülkiyetin planlama sürecinde bir girdi oluşturması, planlama ile mülkiyete bir müdahalenin söz konusu olmasıdır.

Islah İmar Planları temel olarak düzensiz ve kaçak yapılaşmanın bulunduğu alanları düzenli ve imarlı hale getirerek yasallaştırmak amacıyla uygulanmaktadır. Islah imar planlarıyla yapılan uygulamanın sonucu bir dönüşüm olarak karşımıza çıkmaktadır. Ancak pratikte bunun ne kadar başarılı olduğuna dair hatta Islah İmar Planlarının kentlerimizde tam tersine kaçak yapılaşmayı körüklediği de ne yazık ki yadsınamayacak bir gerçekliktir. Islah İmar Planlarının mümkün olduğu kadar fiili durum dikkate alınarak ve mevcut doku korunarak mevcut yapılara en az zaiyat verilmek suretiyle yapılması gerekir.

Kentlerin merkezlerinde yer alan korunması gerekli alanların, uzun sürelerce koruma amaçlı planlamada yaşanan belirsizlikler, bu alanların geçen zaman içerisinde fiziksel açıdan çöküntü alanı haline gelmelerine neden olmaktadır. Islah edilmeyi gerektiren özellikler taşıyan bu durum, tarihi kent alanlarının Islah İmar Planına konu edilmesini mümkün kılmaktadır. İmar uygulaması aşamasında hisse çözümüne olanak veren 3290 sayılı yasanın ek 1. Maddesi de, hisseli olarak oluşmuş mülkiyetlerin müstakil mülkiyete kavuşmasına olanak vermektedir.

Böylece bu alanlarda planlanan alandaki yapılaşma özellikleri, (gayri nizami ve yasal olmayan yapılaşma) kentsel çöküntü alanı olma durumu dikkate alındığında Islah İmar Planı yaklaşımları bir uygulama aracı olarak korumayı mümkün kılar nitelikte görülmektedir.

Islah İmar planı aracılığıyla yaşanan dönüşümün, amaçlanan politik ve ideolojik sonucunun beklenen düzeyde gerçekleşmediğini söylemek yanlış olmayacaktır. Gecekondu kiracıları da bu sürecin kaybeden aktörleri olarak yerlerinden edilmişler ve kentin çeperlerinde yeni gecekondu alanlarına göç etmek zorunda bırakılmışlardır [Sönmez, 2007].

Dönüşümün getirdiği bu sosyolojik ve ekonomik boyutlu kentleşme sorununun,adeta çoğu birer çöküntü alanı haline gelmiş olan tarihi kent merkezlerinde de yaşanılması kaçınılmazdır. Ankara Ulus Tarihi Kent Merkezi, sonuç olarak düşük gelir gruplarının konut ihtiyacına cevap veren bir alan olduğu açıktır. Buradaki ticari aktiviteler de genellikle küçük ölçekte ve geleneksel tarzdadır. Bu yapının dönüşüm mekanizmasının rant merkezli büyük kapitalli araçlarına teslim edilmesi, elbetteki onların yok olmalarına neden olacaktır. Buraların sakinleri ise kentin farklı kesimlerinde yeni gayri nizami konut edinimlerine dolayısıyla yeni kentsel sorunlara neden olacaktır. Korumadan uzaklaşılarak yenileme çerçevesinde yapılacak imar planı yaklaşımlarıyla da, alanda var olan geleneksel ve küçük ölçekli ticari aktiviteler yok olacak, dolayısıyla korunması gerekli bir alanda, fiziksel anlamda korumayı içermeyen ciddi değişiklikler olduğu gibi, sosyal yapının da tamamen kaybedilmesi söz konusu olacaktır.

Buna göre Ulus Tarihi Kent Merkezi Koruma Islah İmar Planı, planlamanın nihai amacı olan Tapu Siciline tescil ve Belediye tarafından uygulanması sağlanmış bir plan olma özelliğini sağlamış olması nedeniyle;

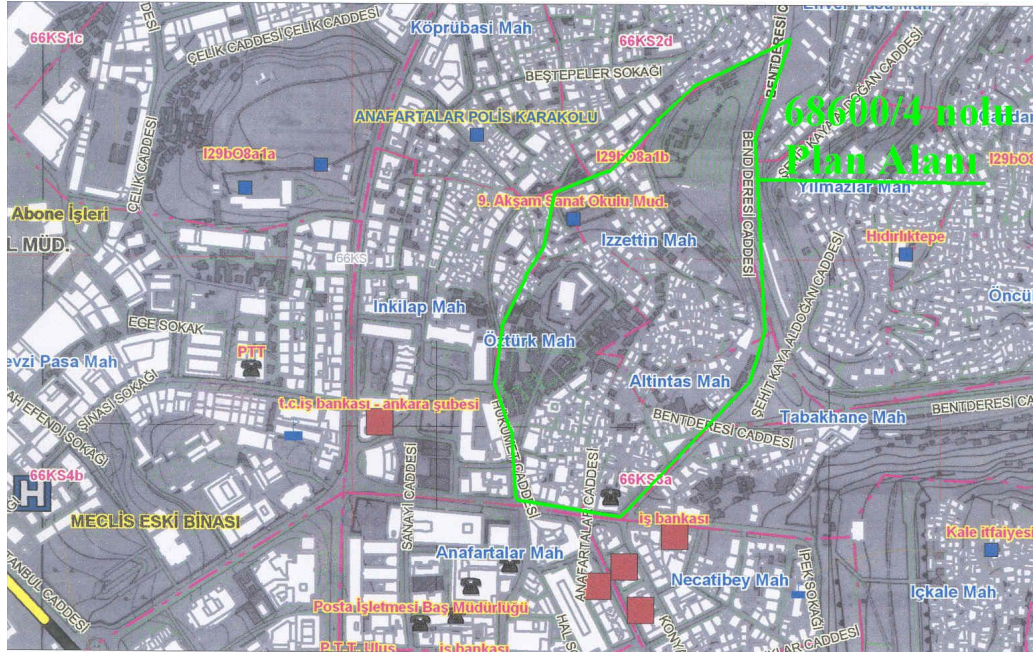
Tarihi kent merkezlerinin mülkiyet alt yapısı genelde küçük ve çok hisseli parsellerden oluşmaktadır. Malik sayısının fazla olması, planlanan alana ait koruma kaygısı taşımayan önceki planlama kademelerinin yarattığı sorunlar, hazırlanan koruma planlarına göre uygulaması yapılacak parselasyon planlarının hayata geçirilmesini engellemektedir. Araştırma alanında görüldüğü üzere koruma planına konu edilen alanlar için koruma kaygısı taşımayan yaklaşımlarla üretilmiş olan

planlar, sonraki koruma çalışmaları için ciddi olarak sıkıntı yaratmaktadır. Bu planlara göre oluşmuş mülkiyet dokusu ve fiziksel yapılanmanın koruma süreci ile uyumu sorun yaratmaktadır.

7.3.2. Uygulamanın örneklenmesi, 68600/4 nolu parselasyon planı

68600/4 nolu parselasyon planı; Ankara Ulus Tarihi Kent Merkezi Koruma Islah İmar Planı kapsamında uygulamasına geçilmiş bir Parselasyon Planıdır. Hacıbayram Camii, Ogüs Mabedi, Şeyh İzzettin Camii ve Türbesi, gibi dini ve tarihi yapılar uygulama alanı dahilindedir.

Kuzeyde Bentderesi Caddesi ve Uluçınar sokağın kesişiminde bulunan eski dolmuş duraklarının bulunduğu alan, doğuda Bentderesi Caddesi, güneyde Hisarparkı Caddesi, batıda Hükümet Caddesi, İtilal Sokak, Okul Meydanı Sokak ile çevrili olan alandır. İzzettin, Öztürk ve Altıntaş Mahallelerini içine almaktadır.



Harita 7.4. Planlanan alanın büyük ölçekli görünümü. [A.S.K.İ. Bilgi İşlem Dairesi Başkanlığı]

Ulus Tarihi Kent Merkezi Koruma Islah İmar Planı kapsamında hazırlanan 68600/4 nolu parselasyon planının bu plan içerisindeki yeri uydu fotoğrafında (Resim 7.3)

gösterilmiştir.

Ağırlıklı olarak Hacıbayram Merkezi ve civarını kapsayan bu uygulama alanında ayrıca Ulus merkezli toplu taşımaya ait dolmuş duraklarının bulunduğu alan da yer almaktadır.

Ulus Tarihi Kent Merkezi Koruma Islah İmar Planı kapsamında uygulaması yapılan 68600/4 nolu parselasyon planında; 15934 m² lik bir alan uygulamaya tabi tutulmuştur.

Planlanan alana ait havadan çekilmiş fotoğrafta kentsel çöküntü alanları ve imara aykırı kaçak yapılaşma açıkça görülebilmektedir.

Ulus Tarihi Kent Merkezi Koruma Islah İmar Planına göre hazırlanan 68600/4 nolu parselasyon planının hazırlandığı dönemde havadan ve yerden çekilmiş resimlerde bölgenin gerçekten ciddi anlamda bir çöküntü olduğu tespit edilmektedir.



Resim 7.6 Hacıbayram Camii ve çevresi. [Ankara Büyükşehir Belediyesi arşivi, 2000]

Uydu fotoğrafının incelenmesinde ise bölgedeki çöküntü alanı niteliği ve tarihsel doku ile yan yana oluşu tespit edilebilmektedir. Planlanan alanın işaretlendiği resimde kentsel çöküntü alanı olan kesimler daha açık olarak görülmektedir. Tarihi doku ile iç içelik oluşturan imarsız yapılaşma ve kentsel çöküntü alanları burada açıkça görülmektedir.

68600/4 Nolu Parselasyon Planı kapsamında kalan taşınmazlarda mülkiyet yapısı oldukça karmaşık bir durum oluşturmaktadır. 68600/4 Nolu Parselasyon Planı kapsamında uygulaması kısmen tamamlanmış veya hiç uygulanmamış parselasyon planları bulunmaktadır.



Resim 7.7. 68600/4 nolu plan uygulama alanı. [Ankara Büyükşehir Belediyesi arşivi,2000]

Bölgede uygulanan önceki parselasyon planları

Uygulama alanında daha önceden uygulaması yapılmış olan parselasyon planları bulunmaktadır. Bunlar, birbirinden bağımsız olarak uygulamaya konmuş olan 68600/1, 51300/1,2,3,4,5 ve 74850 nolu parselasyon planlarıdır.

Bu parselasyon planları, Ulus Tarihi Kent Merkezi Koruma Islah İmar Planı öncesinde yapılmış olan parselasyon planlarıdır. Ayrıca bu parselasyon planlarının hazırlandığı dönem henüz bölgenin sit alanı ilan edilmesinden önce uygulanmış planlardır. Bahsedilen bu planlar, mülkiyet yapısının oluşturulması ve planlama hükümleri 68600/4 nolu parselasyon planından bağımsızdır.

68600/1 Nolu parselasyon planı ve önceki planlarda; 68600/4 nolu parselasyon planında olan Islah İmar Planı niteliği bulunmamaktadır. 68600/1 nolu parselasyon planı imar idare heyetinin 04/05/1976 tarih ve 487 sayılı kararı ile onaylanmış olan bir parselasyon planıdır. Bu parselasyon planına altlık teşkil eden imar planı, koruma amaçlı olmadığından bölgenin tarihi dokusuyla uyumsuzdur. Bu nedenle de koruma amaçlı olmayan imar planına göre hazırlanan diğer parselasyon planları (51300/1,2,3,4,5 ve 74850 nolu parselasyon planları) gibi uygulanmaları mümkün olamamıştır. Bu parselasyon planlarına göre oluşturulmuş ancak henüz yapılamayan birçok parsel bulunmaktadır.

Bu planlardan sonra uygulamaya geçirilen 68600/2 nolu parselasyon planı ise, Ulus Tarihi Kent Merkezi Koruma Islah İmar Planına göre hazırlanan bir parselasyon planıdır. Uygulama sınırı ve genel yaklaşımları 68600/4 nolu parselasyon planı ile birebir örtüşmektedir. Altındağ Belediye Encümeninin 26/07/2001 tarih 1562 sayılı kararı ile onanan 68600/2 nolu parselasyon planı, parselasyon planı aşamasında alınması gereken Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun olumlu görüşünün alınmamış olması nedeniyle iptal edilmiştir.

68600/3 nolu parselasyon planı, 68600/2 nolu parselasyon planından geri dönüşü sağlayan bir parselasyon planıdır. Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu kararı olmaması nedeniyle iptal edilen 68600/2 nolu parselasyon planından geri

dönüşü sağlamak için hazırlanan geriye dönüş planıdır. Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun olumlu görüşü alınmadığı için iptal edilen 68600/2 nolu parselasyon planından geriye dönüş cetvellerinden oluşmaktadır. Altındağ Belediye Encümeninin 14/02/2002 tarih ve 231 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Sonuç olarak 68600/3 nolu parselasyon planı, 68600/2 nolu parselasyon planının iptali için hazırlanan bir parselasyon planıdır.

Planlanan alan için en son uygulamaya konan ve halen Tapu Sicil Müdürlüğünde tescilli olup geçerli olan parselasyon planı, Altındağ Belediye Encümeninin 26/06/2003 tarih 798 sayılı kararı ile onanan 68600/4 nolu parselasyon planıdır.

68600/4 nolu parselasyon planında; Birbirinden bağımsız olarak oluşan 68600/1, 51300/1,2,3,4,5 ve 74850 nolu parselasyon planları ile oluşan imar ada ve parsellerinin bazıları ilgili Tapu Sicil Müdürlüğünde tescil görmediği için, tescili yapılmayan imar ada ve parsellerini oluşturan kadastro parsellerinden 68600/1 51300/1,2,3,4,5 nolu planlardaki zaiyat miktarları düşüldükten sonra , 68600/4 nolu parselasyon planı ile oluşan yeni imar ada ve parsellerine hisselendirilirken tescili yapılamamış kadastro ada ve parsellerinden ikinci kez D.O.P. (Yada 6785 sayılı yasa kapsamındaki tanımıyla Zaiyat) alınmamıştır. Bu durum 68600/4 nolu parselasyon planına ait özet cetvellerinde gösterilmiştir.

Plan öncesi mülkiyet yapısı

68600/4 nolu parselasyon planı kapsamında düzenleme alanını oluşturan 15934 m2 lik alan içerisinde:

42, 49, 51, 52, 53, 54, 55, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 64, 65, 85, 86, 87, 88, 90, 91, 93, 94, 95, 96, 97, 114, 115, 276, 788, 1554, 2571, 2623, 2932, 4268, 4269, 4273, 5136, 5137, 5138, 5139, 5140, 5142, 5147, 5148, 5149, 5151, 5170, 5172, 5176, 5179, 5185, 8782, 8783, 8784, 8785, 8786, 8787, 8788, 8789, 8790 ve 8791 nolu adalardan ibaret toplam 62 adet ada imar uygulaması kapsamına alınmıştır.

Bu adalar dahilinde bulunan düzenlemeye alınan toplam parsel adedi 345 tir. Düzenlemeye alınan bu parsellerden toplam 46 adet imar parseli oluşturulmuştur.

5576.89 m2 miktarında kamuya ayrılan alanı bulunan 68600/4 nolu parselasyon planının düzenleme ortaklık payı oranı 0,35 olarak hesaplanmıştır.

Düzenlemeye alınan kadastro parselleri çok küçük parseller olup malik sayıları fazladır. Değişik hisse ve pay durumlarına göre toplam 1027 adet malik uygulamaya dahil edilmiştir. Yani yapılan imar uygulamasından etkilenen toplam 1027 adet malik bulunmaktadır. Yaklaşık 16 dönümlük bir alan için bu sayı oldukça yüksek bir sayıdır. Buda planlanan alanın ne kadar çok hisseli bir mülkiyet altyapısına sahip olduğunu göstermektedir.

Tarihi eser şerhi verilerek tescil numarası alan yapılar

68600/4 nolu plan kapsamında kalan tarihi yapılar tescil numaralarına göre tarihi eser olarak tescil görmüşlerdir. Koruma Amaçlı Planlanan alanlarda yerine getirilmesi gereken bu husus, 68600/4 nolu parselasyon planında da dikkate alınmıştır.

320 tescil numaralı Bina; 321–327 tescil numaralı İş hanları; 322 tescil numaralı Balaban Mescidi; 323–324–325–326–330–331–333–335–337–340–341–342–343–344–345–346–349–350–351–352–353–354–355–359–360–361–362–363–364–365–366–367–369–371–372–374–436–437–438 tescil numaralı Evler; 328 tescil numaralı Otel ve ev; 334 tescil numaralı Ahi Tura Camii; 336 tescil numaralı Çeşme; 347 tescil numaralı Şeyh İzzettin Camii; 348 tescil numaralı Şeyh İzzettin Türbesi; 356 tescil numaralı Ahiler Mezarlığı; 357 tescil numaralı Ahi Yakup Camii; 368 tescil numaralı Turgut Reis İlkokulu; 370 tescil numaralı Sur; 375 tescil numaralı Hacıbayram Camii; 376 tescil numaralı Ogüst Mabedi; 377 tescil numaralı Fazıl Paşa Türbesi;

Olarak belirlenen yapıların tapu kütük sayfalarına belirtilen tescil numaraları ile tarihi eser şerhi konulmuştur. 68600/4 nolu parselasyon planı kapsamında toplam 55 adet yapı tarihi eser olarak tescil görmüş durumdadır.

7.3.3. Parselasyon planının yapımı, imar adalarının oluşturulması

İncelenen Ankara Ulus Tarihi Kent Merkezi Koruma Islah İmar Planı kapsamındaki

68600/4 nolu parselasyon planının hazırlanma, kesinleşme ve tescil tarihinden sonra koruma amaçlı planlamanın yasal sürecinde değişiklikler yapılmıştır. Söz konusu değişiklikler 68600/4 nolu parselasyon planının tescili sonrasında yapıldığından, parselasyon planı bu değişiklikler açısından incelenme dışı tutulmuştur.

Ancak bu plan kapsamında, plan yaklaşımı olarak, parsel mülkiyet sınırları anlamında, ilk kadastro durumuna dönülmüştür. Yani bölgenin dokusuna tamamen yabancı olarak yapılan ara planlardaki yaklaşımlar geçersiz sayılmıştır. Dolayısıyla korunacak yapıların mülkiyet sınırları olarak ilk tesis kadastrosu zamanındaki sınırlar esas alındığından, bu sayede koruma amaçlı yaklaşım sağlanmıştır. Bu sayede de imara uygun olarak yapılaşmada tarihi doku ve yapılar korunabilmektedir. Bu haliyle Ulus Tarihi Kent Merkezi Koruma Islah İmar Planı Koruma Amaçlı bir Islah İmar Planı olarak Ülkemizde pekte benzeri olmamış bir uygulamaya örnek teşkil etmektedir.

Bu kapsamda değerlendirildiğinde de Planlanan Bölgenin SİT alanı oluşu nedeniyle 2863 sayılı yasa kapsamında Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun onayı alınmıştır. Ulus Tarihi Kent Merkezi Koruma Islah İmar Planı planlama süreci bu öncelikli alınan onayla başlamıştır.

Islah İmar Planlarının ilk aşaması olan planlanan alanın belirlenmesi aşaması teorik yada görsel alan belirlemesi yaklaşık manada yapılmış, ancak planlanacak alanın SİT alanı olması nedeniyle Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulunun olumlu görüşüne ihtiyaç duyulmuştur. Çalışmaya esas olan karar; Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 24/11/1989 tarih 1686 sayılı yazısı ekinde Ankara Büyükşehir Belediyesine gönderilmiştir. Koruma amaçlı bir plan olan Ulus Tarihi Kent Merkezi Koruma Islah İmar planında, öncelikle Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulunun bu kararı bir gereklilik olarak yerine getirilmiştir.

7.3.4. Kısmen tescil gören parselasyon planları

68600/4 nolu parselasyon planı ile, Ulus Tarihi Kent Merkezi Koruma Islah İmar Planı hükümlerine uygun olarak, oluşturulan adalarda ilk tesis kadastrsundaki

mülkiyet sınırlarına ağırlıklı olarak uyulmuştur. Mülkiyete bir müdahale biçimi olarak 68600/4 nolu parselasyon planının en önemli ayırt edici özelliğinin kadastral mülkiyetin yapılan planlamada esas alınmasıdır.

Hazırlanarak tapuda tescil gören ve halen geçerliliğini koruyan 68600/4 nolu parselasyon planının kapsadığı alanda önceden yapılmış, bir kısmı uygulanmış, bir kısmı uygulanmamış, bir kısmı kısmen uygulanmış çeşitli planlar mevcuttur. Bu planlardaki oluşmuş adaların bir kısmının tescil görmüş, bir kısmının tescil görmemiş olması hukuki açıdan birçok karmaşıklık içermektedir.

Uygulaması tamamlanarak tescil gören 68600/4 nolu parselasyon planı öncesinde bu alan için hazırlanmış uygulama planları; birbirinden bağımsız olarak oluşan 68600 /2, 3, 51300/1, 51300/2, 51300/3, 51300/4, 51300/5 ve 74850 nolu parselasyon planlarıdır. Bu planları müteakip olarak yapılan 68600/2 nolu parselasyon planı ise Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulunun onayını almaksızın yapıldığı için Ankara İkinci İdare Mahkemesince iptal edilmiştir.

Bu planların bir kısmı ile oluşan ada ve parsellerin bazıları ilgili Tapu Sicil Müdürlüğünde tescil edilmediği için, tescili yapılmayan ada ve parselleri oluşturan kadastro parsellerinden 68600, ve 51300 /1, 2, 3, 4, 5 nolu planlardaki zayıat miktarları düşüldükten sonra, 68600/ 4 nolu parselasyon planı ile oluşan yeni imar ada ve parsellerine hisselendirilirken Düzenleme Ortaklık Payı yada 6785 sayılı eski imar kanunundaki tanımıyla zayıat alınmamıştır.

7.3.5. Planın kesinleşmesi

68600/4 nolu parselasyon planı uygulama alanındaki parsellerden kesilecek düzenleme ortaklık payı miktarları, bölgede yapılan değişik zamanlı uygulamalar nedeniyle farklılıklar göstermektedir. Önceki uygulamalar nedeniyle Düzenleme Ortaklık Paylarının bu farklılıkları uygulamaya ait özet cetvelinde detaylı olarak gösterilmiştir. Uygulama alanındaki parsellerin bölgedeki önceki imar uygulamalarından kaynaklanan mülkiyet yaklaşımları farklılıkları, Altındağ Belediye Encümeninin 26/06/2003 tarih 798 nolu kararında açıklanarak

detaylandırılmıştır.

Altındağ Belediye Encümeninin 26/07/2001 tarih ve 7641 sayılı kararı ile 68600/3 nolu parselasyon planı onanmıştır. Bu planla oluşturulan KPA-1 (Kamu Proje Alanı) Alanına ait imar parseli büyüklüğünün bu alandaki yapılaşmaya esas olacak avam projelere uygun olmadığı gerekçesiyle 68600/3 nolu parselasyon planının iptalini sağlayacak bir encümen kararının alınması Ankara Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı İmar Dairesi Başkanlığınca Altındağ Belediye Başkanlığından talep edilmiştir. Böylece 68600/3 nolu planda 26/06/2003 tarih 798 sayılı encümen kararıyla, anılan gerekçeyle geri çekilerek iptal edilmiştir.

68600/4 nolu parselasyon planı kapsamında düzenlemeye tabi tutulan alan Dağıtım Özet Cetveline göre 15933.98 m² miktarındadır. Düzenleme Ortaklık Payı Oranı % 35 olarak hesaplanmıştır. Planlanan alanın oldukça detaylı olması, çok küçük kadastro parsellerini içermesi sebebiyle kolay anlaşılabilir olması açısından parselasyon planına ait mülkiyet paftaları 1/500 ölçeğinde çizilmiştir. Çizilen paftalarda Korunması gerekli yapı olarak kurul tarafından tespit edilen binaların bulunduğu parseller ayrıca gösterilmiştir.

Koruma amaçlı ıslah imar planına uygun olarak hazırlanan parselasyon planının en önemli özelliği parselasyonda Kamu Proje alanları hariç ilk tesis kadastrosu parsel sınırlarına itibar edilmiş olmasıdır. Bu yaklaşım, Islah İmar planlarının en önemli niteliği olan mevcut dokunun korunması, mevcut dokuya asgari düzeyde müdahale edilmesi temel prensibine uygunluk arz etmektedir. Ayrıca elbetteki bu sayede SİT alanı olan bölgede tarihi mirasın korunması çok daha mümkün olabilecektir.

Halihazır haritada bulunan evler ve mülkiyeti oluşturan parsel sınırlarına bakıldığında, halihazır dokunun oluşturulan imar durumuyla büyük bir oranda birebir uyduğu görülmektedir. Tarihi dokunun korunması açısından, bu durumun yararlı olduğu düşünülmektedir. Çünkü sonuç olarak ilk tesis kadastrosundaki mülkiyet durumu, bölgedeki tarihi doku ile uyum göstermektedir. Bu mülkiyet durumu korunmak suretiyle yapılan bir planlama ile de, evvelce yapılmış olan tarihi binalar korunmuş olacaktır.

68600/4 NOLU PARSELASYON PLANI
OLUŞTURULAN ADALAR



Şekil 7.1. 68600 Nolu Plan [Fidan, 2007]

Tarihi eser olarak tescil görmek üzere tescil numarası alan parseller bu çizimde mavi renk ile işaretlenmiştir. Tescil numaraları ile birlikte bu taşınmazların Tapu Kütük Sayfalarına üzerlerinde tarihi eser bulunduğuna dair gerekli şerh verilmiştir.

68600/4 nolu parselasyon planının askı aşamasında yapılan tüm itirazlar neticesinde; daha evvelce plan iptallerine neden olan hususlar da dikkate alınarak itirazların ve sair eksikliklerin dikkate alındığı ikinci bir karar alınmıştır.

Parselasyon planında oluşturulan ve Şekil7.1 de gösterilen mülkiyet durumu üzerine halihazır durumun aktarılması ile alınan çizim, Harita 7.5. dedir.

Yalnızca ada bazında bölümlenmenin gösterildiği bu çizim ile, yani mülkiyet durumu üzerine halihazır harita eklendiğinde, mevcut bina durumunun parselasyonda esas alındığı daha net olarak görülmektedir. İlk tesis kadastrosu esnasında oluşturulan mülkiyet durumu, sonuç olarak halihazır durumla uyumludur.

Dolmuş duraklarının bulunduğu ve KPA (Kamu Proje Alanı) olarak gösterilen kısımda tek ada tek parsel niteliğinde büyük bir parsel oluşturulmuştur. Bu parsel dışında tüm mülkiyetin ilk tesis kadastrosu esas alınarak oluşturulduğu görülmektedir.



Harita 7.5. Mülkiyet ve halihazır durumların birlikte gösterildiği harita



Resim 7.8 Tarihi eser niteliği olmayan çöküntü alanları. [Fidan,2007]

7.3.6. Plana yapılan itirazlar ve gerekçelerinin değerlendirilmesi

Ulus Tarihi Kent Merkezi Koruma Islah İmar Planı kapsamında hazırlanan parselasyon planının hayata geçirilmesinde, hukuksal boyutlu belirsizlikler nedeniyle birçok zorluklar yaşanmıştır. Parselasyon planına yapılan itirazlar nedeniyle 68600 nolu plan numarasından başlayan çalışmada, 68600/4 nolu plan numarasına kadar gelinmiştir.

2001 yılında başlatılan bu uygulama sürecinde tescil görmesine rağmen iptaline hükmedilen 68600/3 nolu parselasyon planında farklılıklar olduğuna dair yapılan itirazlar neticesinde yeni bir meclis kararı alınmıştır.

Alınan bu kararla, Ankara İli Altındağ İlçesi Ulus Tarihi Kent Merkezi Koruma Islah İmar Planı kapsamında hazırlanan ve 02/11/2001 gün ve 7641 sayılı karar ile uygun bulunan 68600/3 nolu parselasyon planı ile Belediyesince tescil için Altındağ Kadastro Müdürlüğüne gönderilen parselasyon planı arasında bazı farklılıklar olduğu tespit edilmiştir.

Öte yandan 68600/3 nolu parselasyon planının uygun bulunduğu 7641 sayılı iptali isteğiyle Ankara 6. İdare Mahkemesinde 2002/82 esas sayılı dava açıldığı , bu aşamada 68600/3 nolu parselasyon planının Altındağ Belediye Encümeninin 27/02/2003 gün ve 261 sayılı kararıyla iptal edilerek yerine 68600/4 nolu parselasyon planının hazırlandığı tespit edilerek 68600/3 nolu parselasyon planının uygun bulunduğu 02/11/2001 gün 7641 sayılı kararın iptal edilmesine ve 68600/4 nolu parselasyon planının korunması gerekli taşınmaz kültür varlıkları bakımından bir sakıncası bulunmadığından onaylanmasına karar verilmiştir.

68600 nolu parselasyon planının ilk gerçekleşme aşamasından başlayarak planın hayata geçmesini istemediklerinden engelleme amaçlı tüm çabaları ortaya koyan bir kısım parsel maliklerince verilen dilekçelere yanıt olarak ve doğabilecek hukuksal boşlukların da önüne geçmek amacıyla Ankara Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 02/02/2004 8966 sayılı kararı alınmıştır. Alınan bu kararda ; Ankara İli Altındağ İlçesi 68600/ 4 nolu parselasyon planı kapsamında 8787 ada 13 ve 14 nolu parsellere ilişkin Bayram BAYRAKÇI ve ortaklarının 04/11/2003 günlü ve 18/12/2003 günlü başvurularının , Altındağ Kadastro Müdürlüğünün 05/12/2003 gün 917 sayılı yazısı ile Altındağ Belediye Başkanlığı İmar Müdürlüğünün 12/12/2003 gün 843 sayılı yazısı kapsamında okunduğu ve eklerinin incelenerek, Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı uzmanlarının açıklamaları değerlendirilmiştir. Bunun neticesinde de Ankara İli , Altındağ İlçesi , Ulus Tarihi Kent Merkezi Koruma Islah İmar Planı kapsamında kalan 68600/4 nolu parselasyon planı ile 352 envanter nolu korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli bulunan taşınmazın korunduğuna , bu yapının mahiyetine zarar verecek herhangi bir ifraz ve tevhit işleminin tespit edilmediğine ,68600/4 parselasyon planı ile 8787 ada 13 ve 14 nolu parsellerde yapılan hisse çözümü ile ilgili şuyulandırmanın 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yasasına aykırı bir durum oluşturmadığına karar verilmiştir.

Ancak, mülkiyete yapılmış olan müdahale nedeniyle plan kapsamında taşınmazı olan taşınmaz maliklerince açılan davalar ve yapılan itirazlar gecikmelere neden olmuştur. Ankara Ulus Tarihi Kent Merkezi Koruma Islah İmar Planı kapsamında hazırlanan

68600/4 nolu parselasyon planının hayata geçirilememesinde en önemli neden mülkiyete müdahalenin yargı sürecine konu edilmesidir. Müdahale edilen önemli bir olgu olarak Mülkiyet kavramı böylece gündeme gelmektedir.

Ankara İli Altındağ İlçesi , Ulus Tarihi Kent Merkezi Koruma Islah İmar Planı kapsamında hazırlanan 68600/4 nolu parselasyon planına ilişkin Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar Daire Başkanlığının 03/03/2003 gün 1385 – 7582 sayılı ve 21/04/2003 gün ve 1096-127 sayılı yazısı , Ankara Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu Müdürlüğünün 03/04/2003 gün 765 sayılı yazısı ile Kültür Bakanlığı Hukuk Müşavirliğinin 15/04/2003 gün 2154 sayılı yazısı okunup , ekleri incelenmek suretiyle Ankara Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 02/05/2003 tarihli kararı alınmıştır.

7.3.7. Parselasyon planının açmazları ve çözümler

Ulus Tarihi Kent Merkezi Koruma Islah İmar Planı alanının mülkiyet, imar ve fiili durum yönünden çok değişik sorunlar içeren özellikli bir alandır. Bu çerçevede Ulus Tarihi Kent Merkezi Koruma Islah İmar Planı kapsamında hazırlanan 68600/4 nolu parselasyon planının hazırlanması aşamalarında çok uzun zamanlar geçmesini gerektirmiştir.

Planın hayata geçirilebilmesi için gerekli tüm yetkiyi elinde bulunduran Belediye, finansal ve yönetsel olarak her türlü inisiyatifi kullanmasına rağmen planın hayata geçmesinin son aşaması olan tapu siciline tescil işleminin gerçekleştirmesinin çok uzun bir süre almasını engelleyememiştir. Bunun en önemli nedeni de mülkiyet altyapısındaki karmaşıklıklar olarak görülmektedir.

Planla gerçekleşen mülkiyete müdahalenin hukuksal boyutları bu gecikmede temel belirleyicidir.

Mülkiyet bakımından bölgeye ait kadastro paftalarının çok eski ve grafik yöntemle hazırlanmış olması, parsellerdeki çok hisselilik, bulunamayan birçok malik olması, bölgeye ait önceden yapıp tescil görmemiş veya kısmen tescil görmüş planların yol açtığı mülkiyet ve yapılaşma kaynaklı kullanım karmaşası,

İmar yönünden önceden birbirinden bağımsız olarak yapılmış 68600, 51300/1, 2, 3, 4, 5 ve 74850 nolu parselasyon planlarının bulunması ve bu parselasyon planlarının çok farklı plan yaklaşımları içermesi,

Fiili durum yönünden ise bölgenin düzensiz yapılmış, rasgele inşa edilmiş ve adeta bir kentsel çöküntü alanı oluşturmuş yapılardan oluşması, altyapıdaki yetersizlikler, sağlıklı yaşam koşulları,

Başlıca sorunlar olarak görülmektedir.

Sorunların çözümüne yönelik düşünülen plan yaklaşımlarında kadastral mülkiyet dokusunun esas alınması ve ıslah imar planı çözümlerinin getirdiği yaklaşımların uygulanması sonuçlarını vermiştir.

Bu yaklaşımlar sayesinde ki, Ulus Tarihi Kent Merkezi Koruma Islah İmar Planı kapsamında hazırlanan 68600/4 nolu parselasyon planının uygulanması tamamlanarak tapu siciline tescil işlemi gerçekleşmiştir. Dolayısıyla Ulus Planı dahilinde planın hayata geçtiği ve uygulaması gerçekleştirilen yegane alan 68600/4 nolu parselasyon planı uygulama alanıdır.

Ulus Planı'nın diğer bir görünmeyen uygulaması ise, plan sınırları içinde daha önceki planlarla oluşturulmuş karmaşık mülkiyet dokusunun, koruma amaçlı mülkiyet dokusuna dönüştürülmesidir. Kentsel sit sınırları içinde gerek Jansen ve gerekse Uybadin-Yücel Planları, tarihi dokuyu hiçe sayan yapı adaları ve parselleri öngörmüş ve bu planların öngördüğü parsel düzeni, o dönemde hazırlanan parselasyon planlarının uygulanması sonucunda çok hisseli bir mülkiyet yapısını ortaya çıkarmıştır. "Ulus Tarihi Kent Merkezi Koruma Islah İmar Planı" olarak bilinen Ulus Planı, adındaki "ıslah" kelimesinden de anlaşılacağı gibi aynı zamanda bir ıslah planıdır. Islah mevzuatının tanıdığı mülkiyet düzenleme olanaklarıyla Jansen ve Uybadin-Yücel planlarıyla tarihi dokuya aykırı olarak oluşturulmuş mülkiyet düzeni, Ulus Planı kapsamında tarihi dokuyu oluşturacak biçimde yeniden düzenlenmiştir. Ulus Planı'nın gözle görülmediği ve elle tutulmadığı için belki de en az bilinen, ancak tarihi mülkiyet dokusunu yeniden oluşturarak korunması gerekli

dokuyu güvence altına alan önemli bir uygulaması da budur [Günay ve diğerleri, 2005].

Plan yapımına ilk karar verildiği tarih olan 1990 yılından 2004 yılına kadar hayata geçirilememiş olması, hatta şu aşamada dahi plana dair açılan davaların yargı sürecinde devam ediyor olması bu sorunların bir sonucu olarak değerlendirilebilir.

Yaklaşık 15 yıl gibi bir süre geçmesine rağmen hazırlanan planın kesinleşip hayata geçmesinin son aşaması olan parselasyon planının hazırlanması ve tescil aşaması, planlanan alandaki mülkiyet altyapısındaki karmaşıklık nedeniyle bir türlü gerçekleşmemiştir.

İslah İmar Planlarına dair bilahare değiştirilen yasal düzenlemeler çerçevesinde Büyükşehir Belediyelerince hazırlanan Nazım İmar Planlarına uygun olarak hazırlanacak parselasyon planlarının yapım sorumluluğu İlçe Belediyelerine verildiği ancak Büyükşehir Belediyesinin de bunları denetleme yetkisi de devam etmektedir.

68600/4 nolu parselasyon planının hazırlanıp tescilinde geçerli olan mevzuat; 10/07/2004 tarih 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ile değişikliğe uğramıştır. Çevre düzeni plânına uygun olmak kaydıyla, Büyükşehir Belediye ve mücavir alan sınırları içinde 1/5.000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte nazım imar plânını yapmak, yaptırmak ve onaylayarak uygulamak; Büyükşehir içindeki belediyelerin nazım plâna uygun olarak hazırlayacakları uygulama imar plânlarını, bu plânlarda yapılacak değişiklikleri, parselasyon plânlarını ve imar ıslah plânlarını aynen veya değiştirerek onaylamak ve uygulanmasını denetlemek; nazım imar plânının yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bir yıl içinde uygulama imar plânlarını ve parselasyon plânlarını yapmayan ilçe ve ilk kademe belediyelerinin uygulama imar plânlarını ve parselasyon plânlarını yapmak veya yaptırmak yetkisi söz konusu yasa ile Büyükşehir Belediyelerine verilmiştir. Bu çerçevede, hazırlanan ıslah imar planlarının Büyükşehir Belediyesi onayına da sunulması gerekmektedir.

7.4. Yeni Yasal Düzenlemeler Kapsamında Uygulama Alanının Yenileme Alanına Dönüştürülmesi

Tez konusunun hazırlanması aşamasında incelenen alanda yeni planlama çalışmaları yapılmıştır. Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar Daire Başkanlığı, Ulus Tarihi Kent Merkezini Ankara Tarihi Kent Merkezi Yenileme Alanı Proje işi olarak ihaleye çıkartmış ve ihaleyi İstanbul merkezli bir firma üstlenmiştir.

5366 sayılı “Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun” doğrultusunda Ankara Büyükşehir Belediyesince yürütülmekte olan “Ankara Tarihi Kent Merkezi Yenileme Alanı Projesi” tamamlanmıştır.

Uzun yıllardır uygulanamayan ve 1990 yılında bir yarışma projesi ile elde edilen ve yapımına rahmetli Prof. Dr. Raci Bademli yönetiminde Ortadoğu Teknik Üniversitesindeki 30’u aşkın uzmanın katıldığı dünyanın en ileri koruma planlarından birisi olan “Ulus Tarihi Kent Merkezi Koruma Islah İmar Planı” nda bu kapsamda çeşitli değişiklikler yapılmıştır.

Ulus Tarihi Kent Merkezi ve yakın çevresinin fiziksel, kültürel, boyutlardaki özel durumunu ve anlamını yadsıyan Ankara Büyükşehir Belediyesi Meclisi, 14 Ocak 2005 gün ve 210 sayılı kararı ile Ulus Tarihi Kent Merkezi Koruma Islah İmar Planı’nı iptal etmiş ve iptal edilen plan yerine 5366 sayılı kanun dayanak gösterilerek Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından Ankara Tarihi Kent Merkezi Yenileme Alanı 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli “Ankara Tarihi Kent Merkezi Kentsel Yenileme Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planını” hazırlamıştır. Dolayısıyla Ankara Tarihi Kent Merkezi’nin korunacak değil yenilenecek bir alan olarak değerlendirildiği açıktır [Gültekin, 2007].

5366 sayılı yasa kapsamında yeniden planlama sürecine konu edilen bu alana ait Ankara Tarihi Kent Merkezi Yenileme Alan Sınırını belirten 1/5000 ölçeğindeki pafta örneği (Ek.3) hazırlanmıştır.

07/09/2005 tarihinde yürürlüğe giren 5366 sayılı “Yıpranan Tarihi ve Kültürel

Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun” ile yenileme alanı olarak ilan edilen “Ankara Eski Kent Dokusu, Ulus, Kale ve Roma Hamamı” kapsayan alanda başlatılan çalışmalar, koruma-yaşatma ile çelişen bu durumu ve siyasi tercihleri açıklayıcı niteliktedir [Gültekin, 2007].

Planlanan alan için yeni çıkan yasal düzenlemelere göre hazırlanan planlama çalışmaları bulunmaktadır. Yeni yasal düzenlemeler kapsamında Ulus ve civarı için hazırlanan bu planlama çalışmaları kamuoyuyla da paylaşılmıştır. 5366 sayılı “Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun” doğrultusunda Ankara Büyükşehir Belediyesince yürütülmekte olan “Ankara Tarihi Kent Merkezi Yenileme Alanı Projesi” tamamlanmıştır. Büyükşehir Belediyesinin daveti ile Ankara Tarihi Kent Merkezi Koruma Amaçlı İmar Planının konu alındığı 31 Ağustos 2006 tarihinde yapılan tanıtım toplantısı yapılmıştır. Bu güne kadar uygulanmayan planın bulunduğu alanda, bazı Meslek odaları ve Sivil Toplum Kuruluşlarının katılımıyla “Ankara Tarihi Kent Merkezi Kentsel Yenileme Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı”nın tanıtımı yapılmıştır. Neredeyse uygulamaya geçilebilecek ayrıntıda hazırlanmış olan bu planın koruma mevzuatına ve çağdaş şehircilik anlayışına uygun olmadığı ve Ulus’un geleceği açısından koruma getiremeyeceği Şehir Plancıları Odasınca ifade edilmiştir.

Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.01.2005 gün ve 210 sayılı kararı ile 24.12.2004 tarih ve 5272 sayılı Belediye Kanununun 73. Maddesine dayanılarak “Ulus Tarihi ve Kültürel Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı” oluşturulmuştur. Oluşturulan yeni proje alanı, yürürlükteki “Ulus Tarihi Kent Merkezi Koruma Islah İmar Planı”nın tamamını, “Tarihi Kale İçi”ni Kalenin doğusunda yer alan bölgeye ait “Eski Kent Dokusu Koruma Amaçlı İmar Planı”nın kuzey bölümünü, “Atıfbey 1. Etap Park ve Rekreasyon Alanı Uygulama İmar Planı”nı, “İsmetpaşa Mahallesi”ni ve “Roma Hamamı”nı kapsamaktadır. Söz konusu teklif alan sınırları içinde daha önceden onaylanmış olan “KPA5”, “KPA6” ve Belediye Meclisinin Kararı ile onaylı “1/5000 ve 1/1000 ölçekli Tüm Planlar”, Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.01.2005 gün ve 210 sayılı kararı ile iptal edilmiş ve 1/5000 ölçekli

“Ulus Tarihi ve Kültürel Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı” teklifi oy çokluğu ile kabul edilmiştir.

Planların İptal Edilmesi Gerekçesi Olarak;

“sit kakarının alındığı 1990 yılından itibaren Ulus Tarihi Kent Merkezinde köklü değişim/ dönüşüm sağlanamadığından mevcut dokudaki yapılar yıkılmaya, yıpranmaya yüz tutmuş, alan mezbelelik bir görünüm kazandığı,

Eski kent dokusunun kullanılarak yaşatılan bir tarihi merkez haline getirmek amacıyla hızlı, hayata geçebilecek güncelleştirilmiş yeni bir “Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı” oluşturma ihtiyacı doğduğu”

Belirtilmiştir.

Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması hakkındaki 5366 sayılı kanun 16 Haziran 2005 tarihinde TBMM tarafından kabul edilmiştir. Ankara Büyükşehir Belediyesi, Söz konusu yasanın yürürlüğe girmesini takiben Ulus'ta içinde bulunduğu sit alanlarını 15 Temmuz 2005 tarihinde bu kez 5366 sayılı yasa uyarınca “Yenileme Alanı” olarak belirlemiştir. Bu alanlar yasanın 2nci maddesine göre Bakanlar Kurulu’nun 2005/9289 sayı ve 8 Ağustos 2005 tarihli kararı ile yenileme alanı olarak ilan edilmiştir. 5366 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği ise 14 Aralık 2005 tarihinde Resmi Gazetede yayımlanmıştır. Artık Ulus’da içinde bulunduğu alan Belediye Yasasının 73. Maddesine dayanılarak hem “Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı” hem de 5366 sayılı yasa uyarınca “Yenileme Alanı” ilan edilmiştir [Günay ve diğerleri, 2005].

7.4.1. Sürecin koruma bağlamında değerlendirilmesi

Koruma amaçlı planlamayı doğrudan yada dolaylı etkilediği şekliyle Ülkemizde son dönemde uygulamaya konan yasal düzenlemeleri temelde iki ana kapsamda irdelemek mümkün görülmektedir. Tarihi kent Merkezlerindeki planlama sorunlarına çözüm getirme öngörüsüyle koruma alanlarındaki planlama sürecini doğrudan

etkileyen yasal düzenlemeler olarak 5226 sayılı, 2863 sayılı “Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ile Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” ve 5366 sayılı “Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun” 16/06/2005 tarihinde yürürlüğe konmuştur. Koruma amaçlı planlamaya dair bu iki temel yasa değişikliklerini birbirinden ayırmak suretiyle irdelemekte yarar vardır.

5226 Yasa, ülkemizdeki koruma içeriğine; gerek sunduğu yeni uygulama araçları gerekse de korumayı dışlamayan yaklaşımı ile, ileri ve çağdaş yaklaşımlar sunmaktadır. Örenyeri, çevre düzenleme projesi, yönetim alanı, yönetim planı, bağlantı noktası, imar (yapılanma) haklarının transferi gibi kavramlar mevzuatımıza girmiş, koruma amaçlı imar planları yasada tanımlanmıştır. Koruma kurullarının plan onaylaması mümkün kılınarak, koruma planlarının pratikte yaşadığı sorunlar çözümlenmeye çalışılmıştır. Bu anlamıyla korumada finansal sorunların aşılmasına yönelik katkı payı, toplu konut kredileri, vergi indirimleri, yapılanma hakkı artırımı gibi yeni araçlar sunulmuştur. Bu araçlar yererli olmasa bile, çözüme yönelik katkı sağlayacakları açıktır.

Korunmak üzere tescilli yapıların gerek sahiplerine gerekse de bunlarda yapılacak koruma amaçlı projelere vergi muafiyetleri getirilmesi, Kültür ve Tabiat varlıklarının korunması, bakım ve onarımı için bakanlıkça ayni, nakdi ve teknik yardım yapılması ve bu amaçla bütçeye ödenek konması (5226 sayılı yasa–Madde 12) gibi öngörülerin koruma uygulamalarına olumlu katkılar sunacağı görülmektedir.

İmar (yapılanma) haklarının devri veya belediye veya İl Özel İdaresine ait taşınmazlarla takas yapılabilmesi olanağı, hem finansal boyutlu ve hem de mülkiyet kapsamlı sorunların çözümü noktasında önemli bir uygulama aracı olarak olumlu görülmektedir.

Koruma konusunda uzmanlaşmış nitelikli ve kalifiye personel sorununa açılım getirilmesi ve planlama kademesindeki teknik içerikli sorunlara, yasanın 10. Maddesi ile öngörülen KUDEB (Koruma, Uygulama ve Denetim Büroları) ler ile çözüm getirilmesi düşünülmüştür. Korumaya esas uygulama projelerinin hayata

geçirilmesinin bu projelere uygunluğunun sağlanması ve denetlenmesi de önemli sorunlardan biri olduğundan bu uygulama çözüm noktasında yarar sağlayacaktır.

Kurumlar arasında birliktelik sağlanması yoluyla, koruma alanını tekile indirgemeksizin bütüncül yaklaşımla korumanın olabilirliğini mümkün kılmak amacıyla alan yönetimi kavramı 5226 sayılı yasada getirilen yeni bir kavramdır. Bu çerçevede getirilen alan yönetimi kavramı ile bütün bir alanın korunması, yaşatılması ve değerlendirilmesi hedeflenmektedir.

Türkiye’de her ölçekte kentsel sit alanında yaşanan sorunlarla birlikte, yerel yönetimlerin yaşadığı kronik kaynak sorunları gözetildiğinde, geliştirilen bu modelin en iyi model olup olmadığı tartışması bir yana, kendi içinde tutarlı olduğu söylenebilir. Ve hatta yerel yönetimlerle ilgili yasa ile getirilen Stratejik Plan, Performans Planı, Faaliyet Raporu, Acil Durum Planlaması, şeffaflık ve katılımın sağlanması , hemşehri hukukunun geliştirilmesi, kamuoyu yoklaması ve araştırması yapılması, kent konseyi oluşturulması gibi hükümetle birlikte, bu modelin amaca uygun kullanılması halinde, yani “ideal koşullarda” Türkiye’ye uygun özgün ve başarılı örnekler oluşturma potansiyeli de oldukça yüksektir [Güçhan, 2005].

5226/2863 sayılı yasal düzenlemelerin koruma bağlamında genel değerlendirilmesi bu çerçevede yapıldığında, korumanın olabilirliğinin mümkün kılınması yanında çağdaş ve uygulanabilir bir içerik kazanması yönünde olumlu yaklaşımlar içerdikleri değerlendirilmektedir.

Koruma amaçlı planların “Koruma” içeriğine olumlu yaklaşımlar getiren bu yasal düzenlemelerden sonra 16/06/2005 tarihli 5366 sayılı “Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun” un yürürlüğe girmesi tüm bu gelişmelerden bir geriye gidiş olarak değerlendirilmektedir.

Bu yasaya göre (Madde:2) Yerel Yönetimlerin talebi üzerine Bakanlar Kurulu kararı ile yenileme alanları belirlenmektedir. Bu yenileme alanlarında yapılacak projelerle ilgili olarak kamulaştırma, sınırlı ayni hak tesisi, kamu ihale kanunundan, her türlü

resim, harç ve vergiden muaf olma, mülkiyet hakkının kullanılmasına yönelik kısıtlamalarda bulunabilme, hazineye ait taşınmazların yerel yönetimlere devri (Bilahare oluşacak gelirler ve bunların durumu ayrıca düzenlenmiştir.) gibi geniş bir yetki düzenlemesi yerel yönetimlere verilmiştir.

5366 sayılı yasanın uygulanmasına dair yönetmelik yasanın uygulanma esaslarını belirlemektedir.

Yönetmelikte, il özel idareleri ve belediyelerce oluşturulacak olan yenileme alanlarının tespitine, teknik altyapı ve yapısal standartlarının belirlenmesine, projelerinin oluşturulmasına, uygulama, örgütlenme yönetim, denetim, katılım ve kullanıma ilişkin usul ve esaslar verilmektedir.

Yönetmelikte yar alan konu başlıklarına bakıldığında, taslağa meslek odalarına dağıtımı yapılmış olan önceki taslağına göre geri adımlar atıldığı görülmektedir.

Yenileme avan projesi, yenileme uygulama projesi, etap alanı, etap proje programı, uygulama proje birimi ve ortak uygulama şeklinde yeni tanımlar getirilmiştir. Yönetmelik taslağında yer alan koruma amaçlı imar planı tanımının taslak metinde “yenileme projeleri ile etap proje ve programları koruma amaçlı imar planı esas alınarak hazırlanır” ifadesinin kaldırılması, yasada da mevcut olan kopukluğun sürmesine yol açmaktadır.

Örgütlenme, katılım ve kamu oyunun bilgilendirilmesi ile ilgili olarak, taslak metinde uygulama biriminin oluşturulması ve bu birimde görev alacak uzmanların niteliklerini belirleyen madde kaldırılması, uygulamanın niteliğini olumsuz etkileyecektir. Ayrıca, katılım ile ilgili maddelerin yer alması olumlu olmakla birlikte kapsamı oldukça daraltılmıştır.

Yenileme Alanının tespitindeki kriterler yetersiz ve koruma bilimi bakımından tutarsızdır.

Koruma Bölge Kurulunun sadece yenileme alanına özgü kararlar almak üzere kurulması kurullar sisteminde tutarsızlık yaratacaktır.

Büyükşehir Belediyelerince başlatılmayan uygulamaların ilçe ve ilk kademe belediyelerince tek başına veya müşterek olarak yapılması veya yaptırılması tanımlanmış ancak bunun esaslarının nasıl düzenleneceği belirsiz kalmıştır.

Uygulama esnasında her türlü kontrol, denetim ve takip işlemleri, yetkili idareler veya uzman kurumların yanında özel kişi veya kuruluşlara yaptırılması, sakıncalı olacaktır. Bu konu, yapı denetimi ile ilgili, “yeminli serbest mimarlık ve mühendislik büroları” kurulmasını öngören kararın yargıda iptal edilmesi gibi süreçler ile birlikte değerlendirilebilir.

Yürürlüğe giren bu yasa ve yönetmelik, kentsel dönüşüm konusunun yalnızca tarihi doku kısmı ile ilgili olduğundan, etkileri bir derece kısıtlanmış gibi görünmektedir. Öte yandan, şimdiye kadar ortaya çıkan uygulamalarda, Koruma ve Yaşatma Yasası’nın sınırları zorlanarak bir çok alanın yenileme alanı ilan edilmesi suretiyle suistimal edilmeye çalışılacağı, ayrıca yerel yönetimlerle ilgili çıkarılan diğer yasalardan faydalanılacağı anlaşılmaktadır [Yıldırım, 2006].

Böylesi geniş yetkilendirmelerin yasayla yapılarak koruma pratiğinin neredeyse diskalifiye edilmesi, afet halinde uygulanacak düzenlemelerde görülebilen bir niteliktir. Yenileme kapsamına alınacak alana özel koruma kurullarının oluşturulması (Yönetmelik Madde-12) neden gerek görüldüğü anlaşılamamış bir husustur. Ayrıca Mülkiyet boyutunda; son malik üzerinden işlem yapma, malikler adına veraset ilamı çıkartabilme, kamulaştırmalarda kamulaştırma kanununun acele kamulaştırmayı düzenleyen hükümlerine göre işlem yapılabilmesi (Yönetmelik Madde 24), taşınmazlara sınırlı hak tesis edilebilmesi hükümleri, yine olağanüstü hal düzenlemelerini andırmaktadır.

5366 sayılı “Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun” ile yenilenme gereksinimi olan kentsel sit alanları sosyal, kültürel, tarihsel ve ekonomik köklerinden soyutlanarak, piyasanın işleyişine terk etmektedir. Çözüm, koruma ve çıkarlarının ortak paydasında, koruyarak yenileme ve dönüştürme düşüncesinin birlikte benimsenmesiyle olanaklıdır [Gültekin, 2007].

5366 sayılı yasanın en önemli ve kritik değişikliklerinden biri de Koruma Kurullarının oluşturulmasına ilişkin hükümlerdir. (5366 sayılı yasa Md.3) Yasada, Yenileme projelerini onaylamak üzere 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 51 inci maddesine göre gerektiği kadar Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun oluşturulacağı ve bu kurulca onaylanan projelerin de il özel idaresi veya belediyece uygulanacağı öngörülmektedir. Bu durumun koruma pratiğinin diskalifiye edilmesine, sadece dönüşüm alanları için koruma kurulu oluşturulmasının ve bu kurul üyelerinin de belediyelerce (yada İl Özel İdarelerince) atanmasının gerekçesi anlaşılamamakla beraber bürokratik kolaylaştırma amaçlı ve mevzuatın korumaya dönük içeriğini amaçladığı açıktır.

Genel bir değerlendirmeye 5366 sayılı yasanın koruma alanlarının Bayındırlık Bakanlığı-Kültür Bakanlığı-Kamu İhale Kurumu ve Yargının denetiminin dışına alınması sonucunu doğuracağı görülmektedir. Bu yolla yapılacak bir kentsel dönüşümün koruma kaygısı taşımayacağı gibi fiziksel ve sosyal dokunun yitirilmesine de yol açabileceği düşünülmektedir.

7.4.2. Yeni plan taslağının irdelenmesi

Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından Ankara Tarihi Kent Merkezi Yenileme Alanı 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli “Ankara Tarihi Kent Merkezi Kentsel Yenileme Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı” taslağı yasal olmamasına karşın, aynı anlayışla kabul edilmesi olasılığı dikkate alınarak, kent planlama ve kentsel sit alanlarını koruma-yaşatma bağlamında değerlendirildiğinde;

Hazırlanan planlarda korunması gereken yerleşim deseninin ve birçok yapının (Ulus İş Hanı Yarışma Projesi olarak 1954 de Orhan Bozkurt, Orhan Bolak, Gazanfer Beken tarafından tasarlanmış, eşine az rastlanır ölçüde modern bir yapıdır. Dünya Mirası statüsündeki Liverpool tarihi kent merkezinde ikizi bulunmaktadır. Ankara hali, 1929 Tahtakale yangını sonrasında ortaya çıkan alana Jansen planına göre, 1937 de Robert Oerley tarafından tasarlanmıştır. Anafartalar Çarşısı yarışma projesi olarak 1967 de Ferzan Baydar, Afan Kırımlı, Tayfur Şahbaz tarafından tasarlanan bu yapı,

Ankara'nın ilk yürüyen merdivenli süpermarketini (Gima) barındıran modern bir yapıdır. 100. Yıl Çarşısı, yarışma projesi olarak 1967 de Semra Dikel ve Orhan Dikel tarafından tasarlanmıştır. Anılan bu yapıların tamamı anı değeri ve mimari özelliklerine karşın, Ankara Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulu tarafından taşınmaz kültür varlığı niteliğinde bulunmayan yapılardır.) göz ardı edilerek getirilen yeni arazi kullanım kararlarının koruma-yaşatma amaçlı olmadığı, rantı yönelik olduğu anlaşılmaktadır [Gültekin, 2007].

Bu plan taslağındaki arazi kullanımı ve ulaşım kararları, mevcut tarihi dokuyu yok ederek yeni ticari işlevli bir yapılaşmayı öngörmektedir. Özellikle ulaşım ağırlıklı olduğu görülen bu taslakta, yaya yollarının zemin kotu altına alınmasıyla, yaya yolu ile toplu taşıma modları arasında geçiş ve terminal noktalarının, ekonomik külfet kadar sosyal ve psikolojik boyutlar da yadsınmaktadır. Dolayısıyla, planlamanın gereği analitik etütlerin yapılmadığı ve böylece yayalaştırma konusunda uygun çözümler sunulmadığı gibi, ulaşım ağının üst ölçek planlamadan yoksun olarak, noktasal müdahalelerle önerilen tünel ve kavşaklarla düzenlenmeye çalışıldığı, toplu taşıma planlamasını önemsemediği ve yoğun araç kullanımına karşın oto-park çözümlerinin getirilmediği anlaşılmaktadır [Gültekin, 2007].

Bu noktada en önemli diğer bir sorun, yapı ulaşım hatlarının da zemin kotu altına alınması ve böylece tünellerin çoğunlukta olması, özellikle Roma dönemine ait kalıntıların henüz büyük bir bölümünün ortaya çıkarılmadığı düşünüldüğünde, daha önceki teşebbüslerde olduğu gibi bu taslağın uygulanamayacağı açıktır [Gültekin, 2007].

Mimarlar Odası Ankara Şubesinde yapılan 13.09.2006 tarihli Basın Açıklamasında ise: Uygulamanın getireceği Yeni Arazi Kullanım Kararları açısından;

- Hacı Bayram Camiine ek cami yapılması ve önündeki mevcut meydana ticari kullanımların ilave olarak “Geleneksel formda ancak” yeni inşa edilecek yapılar, Osmanlı çarşısı, Arasta vb. inşa edilmesi ve zaten yoğun kullanımlı meydanın daha yoğun hale getirilmesi,
- Kale içinde ve dış mahallelerde DOKU Değişikliği ile birlikte, arazi kullanma

kararlarını değiştiren, ticarete dönüşüm yolunu açarak ve minimum parsel büyüklüğünü 150 m2 ile tanımlayarak tevhid edilmesini de öngören bir anlayışla mevcut tarihi dokunun hızla elden çıkması ve yıkılarak yeni ticari işlevli - ortak karakteri olmayan bir yapılaşma karmaşasına dönüştürölmesi,

- Özellikle Kale içindeki mahallede meydana gelecek betonarme yapılaşmanın geri dönülemez biçimde gerçekleşmeye açık olması olumsuz bulunurken,
- Bu çalışmada yapılacaklar arasında yer alan HİDIRLIKTEPE’de yapılacak operasyonlar Gecekondü dönüşümü için Konut adası oluşturma, yeşil alana dönüşüm vb. ile,
- Bent deresi yol güzergahının değiştirilmesi ve bu yol güzergahında bir SU YÜZEYİ’nin (eski Bent deresinin canlandırılması) oluşturulması fikri tarafımızca olumlu karşılanmış,
- Tarihi konut alanlarının neredeyse tamamının ticari kullanımlara dönüştürölmesi olumsuz karşılanmış
- Kale önündeki park’tan Hacıbayram’a oradan Hıdırlıktepe’ye ve oradan da Kale içine TELEFERİK tesisi gerçekçi bulunmamıştır.

Bu süreçte aslında yapılmak istenen bellidir; yıllardır Ulus’ta rant bir türlü istenildiği kadar arttırılamamaktadır ve bu önerilen plan ve projeler, gözü kara yıkım kararlarıyla, Ulus’u kullanıcının da farklılaştırıldığı bir yapıya dönüştürmek istemektedir. Biliyoruz ki bir kente sadece rant gözüyle bakıldığında, bu rantı arttırmanın en geçerli yolu, o mekanı orta ve üst gelir gruplarının talepleri doğrultusunda şekillendirmek ve farklı biçimlerde tüketime sunmaktır. Özellikle 1980 lerden sonra, dünyanın çeşitli kentlerinde görölen, eski kent parçalarının yeniden tedavüle sokulması ve piyasaya arz edilmesi sürecinin bir örneğini bugün Ulus’ta görmekteyiz [Türkün, 2004].

Ankara Ulus Tarihi Kent Merkezi Koruma Islah İmar Planı Yöneticisi ve Müellifi Doç Dr. Baykan Günay tarafından Ankara Büyükşehir Belediyesine verilen dilekçede; Ulus planının iptal kararının hukuksal mesnetten yoksun olduğu, koruma ağırlıklı öneriler sunulmadıkça Ulus Tarihi Kent Merkezi Koruma Islah İmar Planının geçerli olması vurgulanmış, sürece dair detaylı yorum ve yaklaşımlarda bulunulmuştur.

7.4.3. 68600/4 nolu parselasyon planının 5366 sayılı yasaya göre yeniden değerlendirilmesi

Araştırma alanı seçilen Ulus Tarihi Kent Merkezi Koruma Islah İmar Planının kapsadığı alan, bu kanuna göre bilahare hazırlanan “Ankara Tarihi Kent Merkezi Yenileme Alan Sınırı” dahilinde kalmaktadır. 2863 sayılı koruma kanunu çerçevesinde hazırlanan ve bir kısmı tescil de görmüş olan (68600/4 nolu parselasyon planı alanı) Ulus Tarihi Kent Merkezi Koruma Islah İmar Planı 14/01/2005 tarihli meclis kararı ile iptal edilmiştir. Üniversiteler, meslek odaları, sivil toplum kuruluşları bu konuda yaptıkları değerlendirmelerde hazırlanan yeni planın yenilemenin sosyal boyutunu düşünmediğini ve yenilemeyi salt fiziksel bir olgu olarak algıladığını, kamu yararı ilkesinin göz ardı edildiğini, özel statüsü bulunan (1. ve 2. Türkiye Büyük Millet Meclisleri gibi) alanlara dahi koruma kaygısı gütmeyen farklı plan yaklaşımları getirildiği, ulaşım ağırlıklı hazırlanan planla getirilen noktasal çözümlerin ileriye dönük daha karmaşık sorunlar yaratacağı belirtilmiştir. Bu çerçevede hazırlanan yenileme planının koruma içeriğinden yoksun olduğu ve korumayı mümkün kılar niteliğinin bulunmadığı açıkça görülmektedir. Hazırlanan bu planın iptaline dair başvuru yargı süreci halen devam etmektedir.

Ulus ve çevresi için hazırlanan Ulus Tarihi Kent Merkezi Koruma Islah İmar Planı dahilinde uygulamaya konan 68600/4 nolu parselasyon planının hazırlanarak tescil görmesi, hayat bulması, koruma içerikli bu yaklaşımın koruma amaçlı planlamayı mümkün kıldığını kanıtlamaktadır. Bu nedenle Ulus ve çevresi için 5366 sayılı yasa kapsamında hazırlanan koruma içeriği tartışmalı plandan geri dönülerek, koruma amaçlı planlamanın hayata geçirilebilmesinin en önemli unsuru olarak tezde değerlendirilen yerel yönetimlerinin kararlılığı çerçevesinde Ulus Tarihi Kent Merkezi Koruma Islah İmar Planının 68600/4 nolu parselasyon planı dışında kalan alanın tamamının hayata geçirilmesinin sağlanması planlama pratiği için yararlı görülmektedir.

Bu durum Ankara Tarihi Kent Merkezinde yaşanmaya başlamıştır. Ankara'nın beklendiği gibi bir metropol olabilmesi, bozkırın ve uluslararası büyük şirketlerin sunduğu olanaklarla her yöne gelişmede, güçlü bir araç olan (eğlence, rekreasyon ve

kültür aktivitelerini de barındıran) büyük alış veriş merkezleri yerine, kentin kültür simgelerinin odak noktası Ulus ve Ankara Kalesi ve yakın çevresinin işlevsel hale getirilmesi ve koruma-yenileme müdahalelerinde sosyal, kültürel ve tarihsel ve geleneksel değerlerine sahip çıkılması ile olanaklıdır [Gültekin, 2007].

Buda göstermektedir ki Tarihi Kent Merkezlerinde yapılacak planlama çalışmalarının önünü açması amacıyla uzun tartışmalar sonucunda yürürlüğe konan 5366 sayılı yasa, genel boyutuyla mülkiyet sorunlarını ve bunlardan kaynaklı hukuksal sorunları çözmede yetersizdir. Çünkü Söz konusu yasa koruma amaçlı planlamanın gereği olan bütüncül bir planlama yaklaşımından uzaktır. Yasa ile yerel ölçekte İl Özel İdareleri ve Belediyelere kamulaştırma yetkisi verilmektedir. Yapılması gerekli kamulaştırma işlemlerinde anlaşma unsuru temel alınmakla beraber, bu sağlanmaz ise Belediye veya Özel İdareler Kamulaştırma yapmaya yetkili kılınmıştır. İlgili kurumlarda yeterli maddi gücün olmaması mevcut durumdaki aksaklık ve düzensizliklerin temel nedeni olduğuna göre, yeni yasa yine bu sorunların çözümünde yetersiz kalacaktır.

8. SONUÇ, DEĞERLENDİRME VE ÖNERİLER

Ülkemizde koruma amaçlı imar planlarının uygulama pratiğinde ciddi sıkıntılar yaşandığı bir gerçektir.

Koruma amaçlı planlama süreci kapsamlı içeriği ve detaylı yaklaşımları nedeniyle titizlik isteyen bir çalışma yöntemi gerektirmektedir. Bu nedenle planlanan alanda detaylı bir çalışma yapılmaksızın getirilecek yaklaşımlar, tarihi alanlarımızda ciddi kayıplara neden olacaktır.

Tarihi kent merkezleri genellikle şehirlerimizin eski ve ilk yerleşim bölgelerinde kalan, bu sebeple fiziksel doku ve özellikle de mülkiyet dokusu açısından çok ciddi sorunlar içeren alanlardır. Toplumun geçmişteki kişiliğini, sosyal, kültürel ve ekonomik unsurlarını yansıtan bu alanların, özelliklerini kaybetmeksizin günümüz koşullarının değişen gereksinimleri altında tahrip ve yok olmaları engellenmek zorundadır. Bu nedenle koruma amaçlı planlamanın uygulamaya yönelik sorunları araştırma alanı bağlamında değerlendirildiğinde aşağıdaki kapsamlarda değerlendirmeler yapılması mümkün görülmektedir.

Doğal ve Tarihi çevrenin korunmasında üzerinde durulması gereken konu, korumanın olabilirliğinin artırılması gereğidir. Bu olabilirlik korumanın hem ekonomik hem de siyasal olabilirliğinin ve yapılabilirliğinin bilinmesi olarak anlaşılmalıdır. Örnek olarak tarihi konut birimlerinin belirli oranda konut sunumuna katılması, hem konut eksikliğini bir ölçüde hafifletecek hem de yaygın korumayı ekonomik kılacaktır. Olabilirlik ve yapılabilirlik, korumanın gerçekleşmesinin yerel dinamiklere donatılmış olmasına bağlıdır. Yani verilen kararların arkasında geniş yelpazeli bir oydaşmanın varlığına gerek vardır. Başka bir deyişle bu eylemde sosyal kapital çok önemlidir [Tankut, 2005]. Bu üst bakış açısının tez konusu, kapsamı ve araştırma alanı bağlamında değerlendirildiğinde ise;

Koruma Amaçlı İmar Planlarının uygulama pratiğine yönelik sorunlarını dört ana başlık altında gruplandırmak mümkün görülmektedir.

1-Mevzuat kapsamlı/ hukuksal sorunlar,

2-Siyasi içerikli/Yönetmel sorunlar,

3- Finansal Boyutlu Sorunlar

4-. Kalifiye personel içerikli sorunlar,

Tüm bu sorunlar araştırma alanı özelinde değerlendirildiğinde:

Türkiye kültür mirasının korunması konusunda uluslararası belgelere imza atarak, Avrupa ülkelerine benzer hukuksal düzenlemeler yaparak, yetkili ve sorumlu örgütleri oluşturarak devlet tarafından yapılması gerekenler konusunda epey yol alınmıştır. Ancak bu çalışmalar kültür mirasını korumaya yetmeyecektir [Özdemir Dağıstan, 2005].

Koruma tüzesi bir bütün olarak düşünüldüğünde esasen korumayı mümkün kılar nitelikte olduğu görülmektedir. Araştırma alanı örneği olan Ulus Tarihi Kent Merkezi Koruma Islah İmar Planı kapsamında hazırlanan 68600/4 nolu parselasyon planı hayata geçirilerek tescil görmüştür. Koruma içerikli olarak, ıslah imar planının uygulama araçları kullanılarak hazırlanmış bu plan, uzun süreler geçmesine rağmen sonuçta hayata geçirilmiştir.

Bu durum, yani koruma tüzesinin 5226 sayılı yasa ile getirilen ilerici ve yararlı yaklaşımları kullanılmadan dahi koruma içerikli bir planın tüm sorunları aşarak gerçekleştirilebilmesi, korumanın olabilirliğini kanıtlamaktadır. Koruma Amaçlı Planlamada en önemli husus, korumanın olabilirliği olarak düşünülmelidir.

İncelenen alanda da görüldüğü üzere özellikle planlamanın hukuksal süreçteki engellerinden dolayı koruma planlarının hayata geçmesi ciddi zaman kayıplarına neden olmaktadır. Planlanan alanlardaki yapılaşma ve fiziksel dokunun çöküntü niteliği de göz önünde tutulduğunda bu zaman kayıpları daha da artmaktadır.

Burada karşımıza çıkan en büyük unsur ise; plan yapma ve uygulama yetkisini elinde bulunduran belediyelerin kararlılığıdır. 68600/4 nolu parselasyon planının gerçekleştirilmesi sürecinde görüldüğü üzere, uzun süren bürokratik ve hukuki süreç

Belediyenin kararlılığı sayesinde aşılabilmiş ve plan hayata geçirilmiştir. Siyasi içerikli/yönetmel sorunların aşılmasındaki en önemli unsurun ise korumayı hayata geçirme yönündeki kararlılık olarak burada test edilmektedir.

Belediyelerde bu kararlılığın bulunması durumunda, parselasyon planının hazırlanıp tescil görmesinden sonraki en önemli unsur ise, koruma programını hayata geçirecek gerekli finansal olanakların sağlanabilmesidir. Finansal içerik, planların tescil görüp hukuki boyut kazanmasını müteakip, koruma alanında yapılacak olan fiziksel içerikli çalışmalar ve bu sayede sosyal yapının da korunması (Kamulaştırma, sağlıklaştırma-yenileme, mimari içerikli çalışmalar) aşamasında önem kazanmaktadır. Sonuç olarak bu durumu, koruma planının hayat bulmasından sonra korumanın hayat bulması için gereklidir diye tanımlamak mümkün görülmemektedir. Ulus Tarihi Kent Merkezi Koruma Islah İmar Planı kapsamında bu durum, birkaç yapıdaki restorasyon çalışmaları hariç henüz hayata geçirilmemiştir.

Araştırma alanına ait hukuksal ve teknik tüm bu süreci gerçekleştirebilecek nitelikte personel istihdamının sağlanması ise bir diğer gerekliliktir. 5226 sayılı yasa ile önerilen koruma uygulama denetleme büroları (KUDEB) bu çerçevede çözüme yönelik olumlu bir adımdır. Bu kapsam daha da zenginleştirilerek Tarihi Kent Merkezlerinin planlanmasında ve koruma amaçlı çalışmalarda ihtisaslaşma unsuruna önem verilmelidir. Bu konuda ortaya atılmış “Korumada Uzman Şehir Plancısı” gibi mesleki uzmanlık kavramları dikkate alınmalıdır.

Araştırma Ulus Tarihi Kent Merkezi Koruma Islah İmar Planında görüldüğü üzere, planlanan alanda ilk tesis kadastroındaki mülkiyet altyapısına geri dönüş şeklindeki bir planlama tercihi, bu mülkiyet sorununun çözümü için geçerli bir yöntem olmuştur. Hazırlanarak tescil gören parselasyon planında koruma amacına yönelik olarak, mevcut dokuya KPA alanları dışında aynen uyulmuştur. Planlanan alanda mülkiyet dokusunun ilk durumuna büyük bir oranda aynen uyulmuştur. Plan kapsamında bu yaklaşımla hazırlanan 68600/4 nolu parselasyon planının tescil aşamasının gerçekleştirilerek planın hayata geçirilmiş olması bu yaklaşımın doğruluğunu kanıtlamaktadır.

Mülkiyetin planlama ile buluştuğu diğer nokta ise, sahiplik anlamıyla korunması gereken alanda bulunan yapı sahiplerinin karşılaştığı kısıtlar ve bu alanlarda yaşayanları tanımlayan sosyal boyuttur. Koruma planları alanlarında yaşayanlara çoğunlukla aile büyüklerinden intikal etmek suretiyle edinilen taşınmazlar, yüksek maliyetli koruma çalışmaları, ödenek yetersizlikleri nedeniyle kamulaştırmaların yapılamaması gibi nedenle çoğunlukla mağdur durumda kalmakta ve bu nedenle de koruma kavramına soğuk bakmaktadır (Negatif Katılım). Bu olgu da koruma planlarının hayata geçmesini engelleyici unsurlardan biridir. Korunan alanda korumanın sosyal boyutu düşünülerek, orada yaşayanların planlanan alanda uygulama gerçekleştikten sonra da bu alanda yaşamalarının devam etmeleri sağlanmalıdır.

Tarihi Kent Merkezlerinde yapılan koruma amaçlı planlarda, “Koruma Islah İmar Planları” hazırlanması, uygulanabilir, pratik sonuçları olan bir yöntemdir. Örnekleme alanındaki karmaşık mülkiyet ve fiziksel dokuda halen hayata geçmiş bir durumda olması bunu kanıtlar.

Bu yöntemin uygulanması, çoğunlukla kentsel çöküntü alanı niteliğinde olan planlanan alandaki fiziksel sorunlara hukuksal anlamda ilave zorunluluklar getirirse de, planların hayata geçirilmesi mümkün olabilmektedir. Ulus Tarihi Kent Merkezi Koruma Islah İmar Planı kapsamında hazırlanan 68600/4 nolu parselasyon planında bu durum açıkça gözlenmektedir.

Planın açılan yarışma ile tamamlanmasından sonra bir kısmının hayat bulma aşaması olan 68600/4 nolu parselasyon planının tesciline kadar oldukça uzun bir zaman geçmiştir. Ama kesin bir sonuç olarak değerlendirmek gerekirse hedeflenen amaca ulaşılmıştır. Yani Koruma Islah İmar Planı uygulanan bir bölgede, planın hayata geçmesinin son aşaması olan; parselasyon planının belediye, kadastro ve tapu sicil müdürlükleri kontrollerini müteakip tapu kütüğüne tescili aşaması gerçekleşmiştir. Bu durum, koruma amaçlı ıslah imar planı uygulamasının koruma kademelerinde uygulanabilir bir yöntem olduğunu göstermektedir.

Tüm bu değerlendirmelerin ışığında Tarihi Kent Merkezlerinde yapılan Koruma

amaçlı planlama çalışmalarının uygulama sorunların giderilebilmesi için;

Yerel Yönetimler Tarihi Kent parçalarının yalnızca planlanması için değil, aynı zamanda hazırlanan planların hayata geçmesi için de yeterli karalılıkta olmalıdırlar.

Hazırlanan tüm planlama yaklaşımlarında da geçerli olduğu gibi tarihi kent merkezlerinde yapılan çalışmalarda da mülkiyet bir girdi olarak önemle dikkate alınmalıdır.

Tarihi Kent Alanları için tarihi dokuyu yaşatan ve sürdürülebilir nitelikte kullanmayı da mümkün kılacak planlama yöntemlerine uygun, bu dokunun rantı ve ticari kaygılara kurban edilmesini engelleyici yasal düzenlemeler yapılmalıdır. Bu çerçevede olumlu gelişmeler söz konusu olmuşken bilahare bunlardan geriye gidilmesine neden olan 5366 sayılı kanun yasama organınca yeniden ele alınarak yeniden gözden geçirilmelidir. Üniversiteler, meslek odaları, sivil toplum kuruluşlarının katılımıyla önce ki düzenlemeyle elde edilen kazanımları daha da ileriye götürür yaklaşımla yeni yasal düzenlemeler ivedilikle hayata geçirilmelidir. Yapılacak yasal düzenlemelerde, sonuçta yapılan planlamanın mülkiyete bir müdahale biçimi olduğu, mülkiyetinde iç ve dış hukukumuzu kapsayan çok boyutlu ve karmaşık bir kavram olduğu kesinlikle göz önünde tutulmalıdır.

Genişleyen vizyonla birlikte koruma ve gelişme dengesini yakalayan ve fiziksel mekan yanında sosyal boyutun da yaşamasını gözetken çözümler içerecek tarzda yasalar olmalıdır. Koruma konusunda; ülkemizde nüfusun hızla arttığı, iç göç hareketliliklerinin fazla olduğu göz önünde tutularak daha dikkatli olunmalıdır. Bu durum oldu bitti ve kamuyu ve denetimi aradan çıkarma kaygısı taşıyan yasalarla değil içerikli tartışmalar sonucunda elde edilen korumayı mümkün kılıcı yasalarla sağlanabilir.

KAYNAKLAR

Akdeniz H., “Kentsel Planlama Sürecinde Haritacılığın İşlevi”, *Harita Dergisi*, Ankara, 54-62 (2001).

Akın, N., “Şehirciliğin Son 25 Yılı Semineri, Tescilli Kentsel Koruma Alanlarında Uygulama Sorunları”, *İstanbul Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi*, İstanbul, 56 (1984).

Akurgal, E., “Türkiye’nin Kültür Sorunları”, *Bilgi Yayınevi*, Ankara, 44-52 (1998).

Altınöz, Bilgin G., “Koruma Planlarının Hazırlanması Süreci: Hedefler, Aşamalar, Yöntem” *Koruma Sempozyumu*, Diyarbakır, 75-80 (2005).

Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Dairesi Başkanlığı Arşivi, (2000).

Asatekin, G., “Ankara Kaleiçi: Salt Fiziksel Çevremi Korumaya Değer, Ya içinde Yaşayanlar”, *Mimarlık*:249 (1992).

Ayhan, S., “Alışveriş Merkezleri Çok Amaçlı Ticaret, Çarşı Yapılarının Gelişimi ve Tasarım İlkeleri”, *Dokuz Eylül Üniversitesi Mimarlık Mühendislik Fakültesi*, İzmir, 120 (1987).

Ayten, A.M., “Kentsel Sit Alanlarının Korunması Geliştirilmesinde Temel Belirleyicilerin Üç Kentsel Sit Alanında Araştırılmasına Dair Bir Çalışma”, *Planlama Dergisi*, 3:72-74 (2003).

Baykan, G., Kırıl, Ö., Erkal, F., “Ulus Tarihi Kent Merkezi Koruma Islah İmar Planı: 1986-2006 Koruma Planından Yenileme Planına”, *Planlama Dergisi*, 4: 34-48 (2005).

Bayram, A., M., “Kentsel Dönüşüm Sorunu Hakkında”, *YAYED/İncelemeler*, 21 (2006).

Belge, B., “Çok Katmanlı Tarihi Kent Merkezlerinin Yönetimi: Kentsel Arkeoloji ve Planlama”, *Planlama Dergisi*: 4: 48-56 (2004).

Bıyık, C. Uzun, B., “Islah İmar Planı Uygulamaları, İmar Planı Uygulama Teknikleri”, *Karadeniz Teknik Üniversitesi JEFOD*,1: 61(1997).

Baransu, B., “Türkiye’de Şehirselsel Yenileme Planların Uygulanabilecek Yöntem Araştırması” *İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü*, Doktora Tezi, İstanbul, 24-45 (1978).

Coşkun, M., 2005 “Son Dönemlerde Çıkarılan Yasalar Çerçevesinde Türkiye’de Doğal, Tarihi ve Kültürel Değerlerin Korunmasında Yerel Yönetimlerin Değişen

Rolleri”, *Planlama Dergisi*, 1 : 42-45 (2005).

Çakılcıoğlu, M., Cebeci Ö., F., “Kentin Çöküntü Alanlarında Uygulamada Yetersiz Kalan İmar Planlarının Yerine Alternatif Planlama Süreçleri”, *Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Y.T.Ü*, İstanbul, 55-96 (2003).

Çalışkan, O., “Anadolu’ da Bir Yarı Çevre Modernite Deneyimi: Kemalizmin Şehirciliği”, *Planlama Dergisi*, 3 : 14-15 (2003).

Çeçener, B., “İstanbul’ un Kültür ve İmar Sorunları”, *Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi*: 255 (1995).

Demirdizen, E., “Şehirlerin Yapılandırılmasına Tarihsel Bir Bakış, Kentsel Dönüşüm Dedikleri”, *İstanbul Dergisi*, 60 (2007).

Dündar, Ö., “Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Sonuçları Üzerine Kavramsal Bir Tartışma. Özet: TMMOB Şehir Plancıları Odası”, *Kentsel Dönüşüm Sempozyumu, Yıldız Teknik Üniversitesi*, İstanbul, 70 (2003).

Erdem, R., “Tarihi Çevre Koruma Bilinci” *Ortadoğu Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Yayınları*, Ankara, 1:10-12 (1995).

Erder, C., “Tarihi Çevre Bilinci” *Ortadoğu Teknik Üniversitesi Mimarlık Fak. Yayınları*, Ankara, 1: 20-36 (1975).

Ergen, C. , “Arazi ve Arsa Düzenlemeleri”, Ankara, 21-23 (2004).

Ersoy, M., “Yeni Yasal Düzenlemeler, Modeller ve Araçlar”, *Koruma Sempozyumu*, Diyarbakır, 61 (2005).

Eruzun, C. “Kentsel Sitlerin Korunmasında Yerel Yönetimlerin Önemi”, *II. Dünya Şehircilik Günü Kolokyumu*, Edirne, 16-17 (1987).

Foggo, H., “Bu Nasıl Bir Kentsel Dönüşüm”, *Bilim ve Toplum*, İstanbul, 1 (2007).

Fidan, T., “Arşivi”, (2007).

Geray, C., “Cumhuriyet’in 80. Yıldönümünde Şehirciliğimiz ve Ankara”, *Planlama Dergisi*, 3: 5-7 (2003).

Göksu, E., “Mimari ve Kentsel Korumanın Kavramsal Temelleri ve İlkeleri”, *Kentsel Koruma ve Yenileme Uygulamalar Kolokyumu, M.S.Ü. Matbaası*, İstanbul, 24-27 (1993).

Göksu, E., “Yeni Yasal Düzenlemelerin Koruma Eylemleri Açısından Taşıdığı Riskler ve Fırsatlar”, *Koruma Sempozyumu*, Diyarbakır, 94-99 (2005).

Güçhan Şahin N., “Türkiye’ de Koruma ve Planlama Alanının Yeni Yasal Araçları”, **Koruma Sempozyumu**, Diyarbakır, 80-94 (2005).

Güçhan Şahin N., Kayasü, S., “Türkiye’ de Doğal ve Yapılı Çevreyle İlgili Yeni Yasal Düzenlemeler Hakkında”, **Ortadoğu Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Görüşleri**, Ankara, 22-33 (2005).

Gültekin Turgut, N., Görer, N., “Kentsel Sit Alanlarının Koruma Amaçlı İmar Planları İle Turizme Açılması-Uygulama Sonuç ve Sorunları-Antalya Kale içi ve Ankara Kalesi Örnekleri. Türkiye’de Şehirciliğin Gelişiminin Son 30 Yılı Değerlendirilmesi”, **3. Şehircilik Kongresi**, İzmir, 12-25 (1991).

Gültekin Turgut , N., “Geleneksel Konut ve Dokusunun Yeniden Kazanımı. Şehircilik Çalışmaları”, Editör Çalgüner, T., **Gazi Üniversitesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü**, 20. Yıl Anısı, 195-197 (2005).

Gültekin Turgut , N., “Koruma İmar Planlarında Kentsel Tasarım”, **8. Kentsel Tasarım ve Uygulamalar Sempozyumu Mimar Sinan Üniversitesi**, İstanbul, 88-103 (1997).

Gültekin Turgut, N., “Kentsel Korumada Yenilenme Tercihli Yasal Yaptırımlar. Kent ve Bölge Üzerine Çalışmalar”, **Gazi Üniversitesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü**, Ankara :377-391 (2007).

Gürkan, M., Kurt, Y., “Kültür ve Turizm Bakanlığı, Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü, Eski Yasa-Yeni Yasa Karşılaştırması, Yönetmelikler ve Yenilikleri, Yenileme, Sağıklaştırma ile İlişkiler”, **Koruma Sempozyumu**, Diyarbakır, 64-69 (2005).

Karaaslan, Ş., “Şanlıurfa Tarihi Kent Merkezlerinde Yenileme Canlandırma Sürecinde Yetkiler, Tasarım İlkeleri. **4. Koruma, Yenileme ve Uygulamalar Kolokiyumu-Kentsel Yenileme, Mimar Sinan Üniversitesi**, İstanbul, 1-2 (1996).

Kayasü, S., Yaşar, S.S., “Kentsel Dönüşüm Üzerine Değerlendirme: Kavramlar,Gözlemler”, **Kentsel Dönüşüm Sempozyumu, TMMOB Şehir Plancıları Odası Şehir Plancıları Odası**, İstanbul, 20-28 (2003).

Keleş, R. “Kentleşme Politikası”, **İmge Yayınevi**, 5. Baskı, Ankara, 452-455 (1990).

Kıral, Ö., “Yeni Yasal Düzenlemeler Kapsamında Koruma Amaçlı Planlama Süreci”, **Koruma Sempozyumu**, Diyarbakır, 70-74 (2005).

Kılıç, A., “Dönüşüm-Kentsel Yenileme Kavramları ve Yaklaşımlar”, **Ege Mimarlık**, 1:12-16 (2006).

Kiper, P., “Koruma Amaçlı İmar Planı Kavramına Eleştirel Bir Bakış”, **Planlama Dergisi**, 1:26-27 (2005).

Köroğlu, N.T., Ölmez, E., “Cumhuriyet’in 75. Yılında Planlama Sergisi”, *Planlama Dergisi*, 4: 7-15 (2002).

Kuban, D., “Çevreyi Korumak Zorundayız”, *Yapı Dergisi*, Ankara, 50 (1994).

Madran E., Ergut A.E., Özgönül N., “Ulus Tarihi Kent Merkezi . TMMOB Mimarlar Odası Ankara Şubesi Raporu”, *Planlama Dergisi*, 4:51-53 (2005).

Özden P.P., “Kentsel Yenileme Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Rolü Üzerine Düşünceler ve İstanbul Örneği”, *İstanbul Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi*, 23-24 (2001).

Özdemir Dağıstan M.Z., “Türkiye’de Kültürel Mirasın Korunmasına Kısa Bir Bakış”, *Planlama Dergisi*, 1 : 20-25 (2005).

Özdemir Sönmez, N., “Düzensiz Konut Alanlarında Kentsel Dönüşüm Modelleri Üzerine Bir Değerlendirme. Kent ve Bölge Üzerine Çalışmalar”, *Gazi Üniversitesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü*, Ankara: 365-375 (2007).

Özel, S., “Uluslararası Alanda Kültür Varlıklarının Korunması”, *Alkım Yayınları*, İstanbul, (1998).

Özgür, M., “Kentsel Sit Alanlarında Koruma Amaçlı İmar Planlarının Uygulama Süreci Sorunlarının Araştırılması”, *Y.Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü*, 18-19 (1997).

Süzen, S., “Kentsel Sit Alanlarında Taşınmaz Kültür Varlıklarının Korunmasına Yönelik 18. Madde Uygulaması. Antalya Haşim İşcan Mahallesi Örneği”, *Y.Lisans Tezi. Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü*, 7-9, 12-19 (1998).

“Tarihi Kent Merkezlerinde Yenileme: Beklentiler, Sorunlar, Uygulamalar Paneli Sonuç Bildirgesi, *Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi*, İstanbul, 14-22 (2005).

Tekeli, İ., 2003. Kentleri Dönüşüm Mekanı Olarak Düşünmek, TMMOB Şehir Plancıları Odası, *Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildiriler Kitabı*, İstanbul, 2 – 7.

Tekeli, İ., “Kent Planlaması ve Katılım Üzerine Düşünceler”, *Planlama Dergisi*, 3-4 : 6-13 (1990).

Tankut, G., 1993. Bir Başkentin İmarı:Ankara (1923-1939) *Anahtar Kitaplar Yayınevi*, İstanbul: 3-9.

Tankut, G., “Doğal ve Tarihi Çevrenin Korunması: Sorunlar ve Olası Çözümler”, *Planlama Dergisi*, 1 : 4-7 (2005).

Tankut, G., “Koruma Siyasal Bir Silahtır. Söyleşi”, *Planlama Dergisi*, 2 : 4-13

(2004).

Tuncer, M., “Ankara Tarihi Kent Dokusu Nasıl Korunuyor ? Ne Yapılabilir?”, *Planlama Dergisi*, 3-4:50-51 (1990).

Tüdeş T., Bıyık C., “Kadastro Bilgisi”, *Karadeniz Teknik Üniversitesi Mühendislik-Mimarlık Fakültesi Yayını*, Genel Yayın No: 174, Fakülte Yayın No:50, Karadeniz Teknik Üniversitesi Matbaası, 3. Baskı, Trabzon,13-14 (2001).

Türkün Erendil A., Ulusoy, Z., “İronik Karşılaşmalar: Kale’nin Kentle ve Kentin Kale’yle İki Karşılaşması, Şehrin Zulası-Ankara Kalesi İçinde”, *İletişim Yayınları*, İstanbul, 221-286 (2004).

Türkün, A., Ulusoy, Z., “Kentsel Sit Alanlarında Turizm Amaçlı Dönüşüm ve Sorunlar: Ankara Kalesi Örneği”, *Planlama Dergisi*, 2: 129-137 (2006).

Yamak, Y., “İmar (Yapılanma) Haklarının Devri: Model-Uygulama Alanları ve Sonuçlar”, *Planlama Dergisi*, 1 : 63- 73 (2006).

Yıldırım, A.E., “Güncel Bir Kent Sorunu:Kentsel Dönüşüm”, *Planlama Dergisi*, 1 : 7-23 (2006).

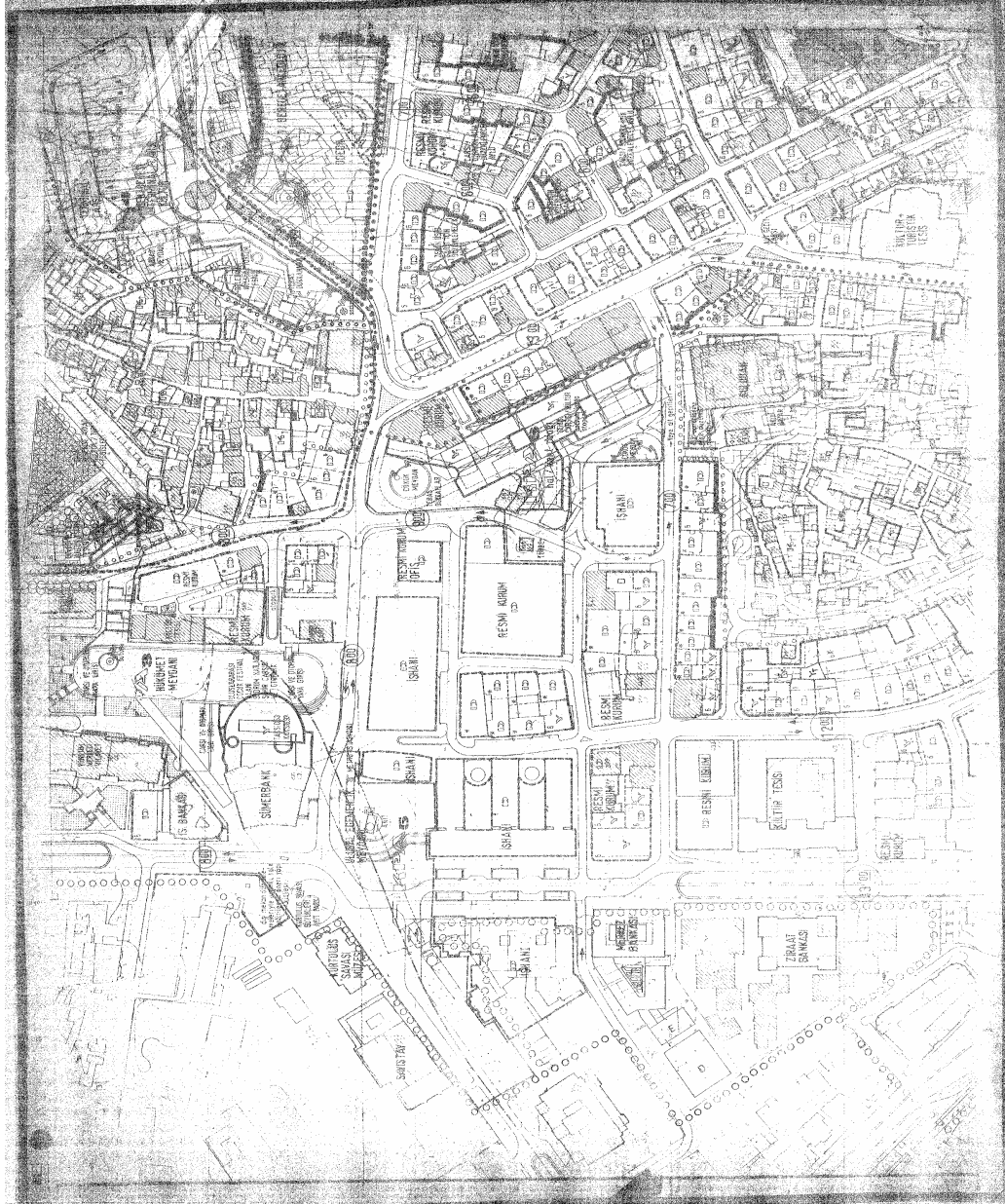
Zeren, N., “Tarihi Çevre Koruma Geliştirme Semineri”, *İstanbul Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi*, : 3-4 (1977).

EKLER

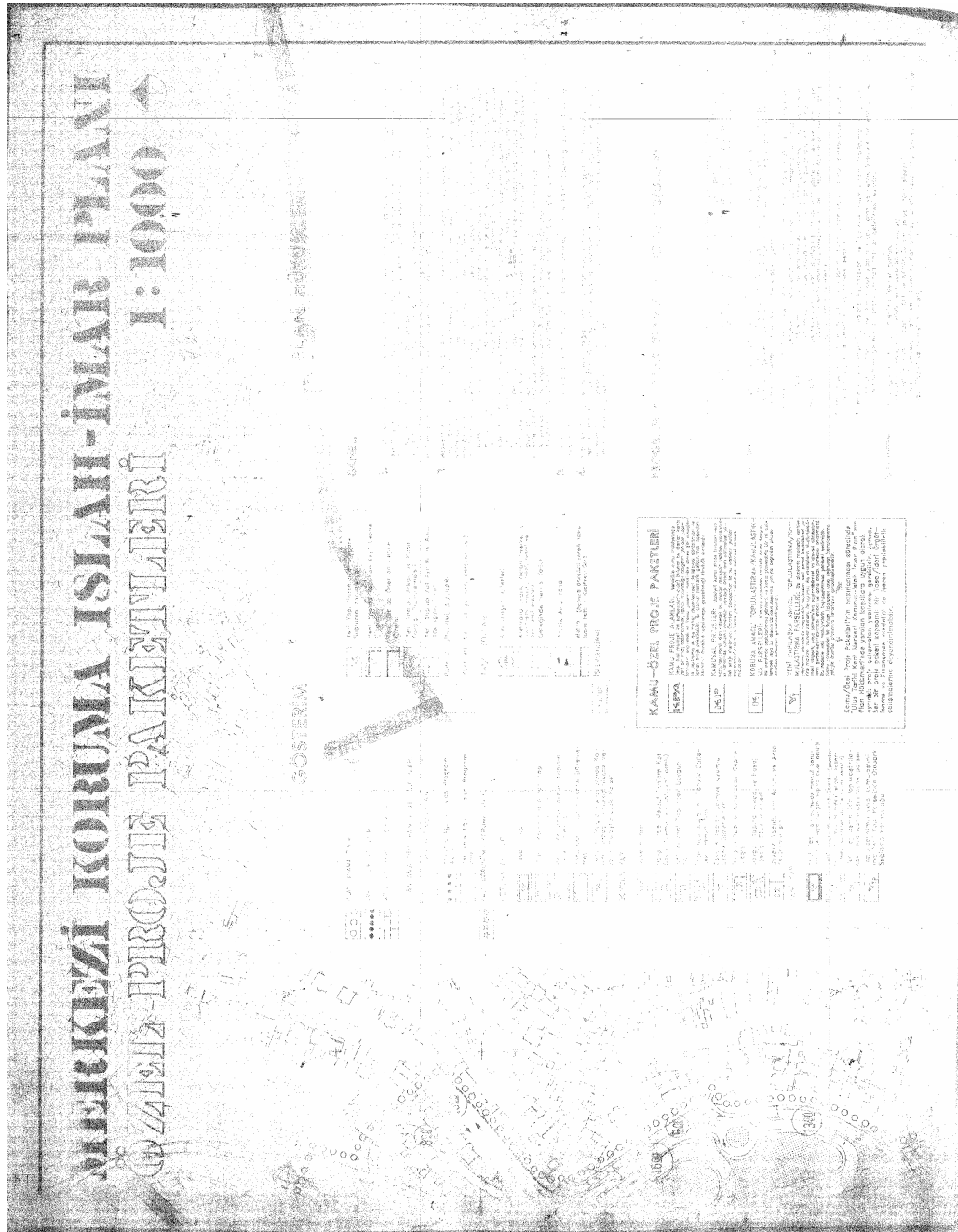
EK-1 68600/4 nolu Parselasyon Planı



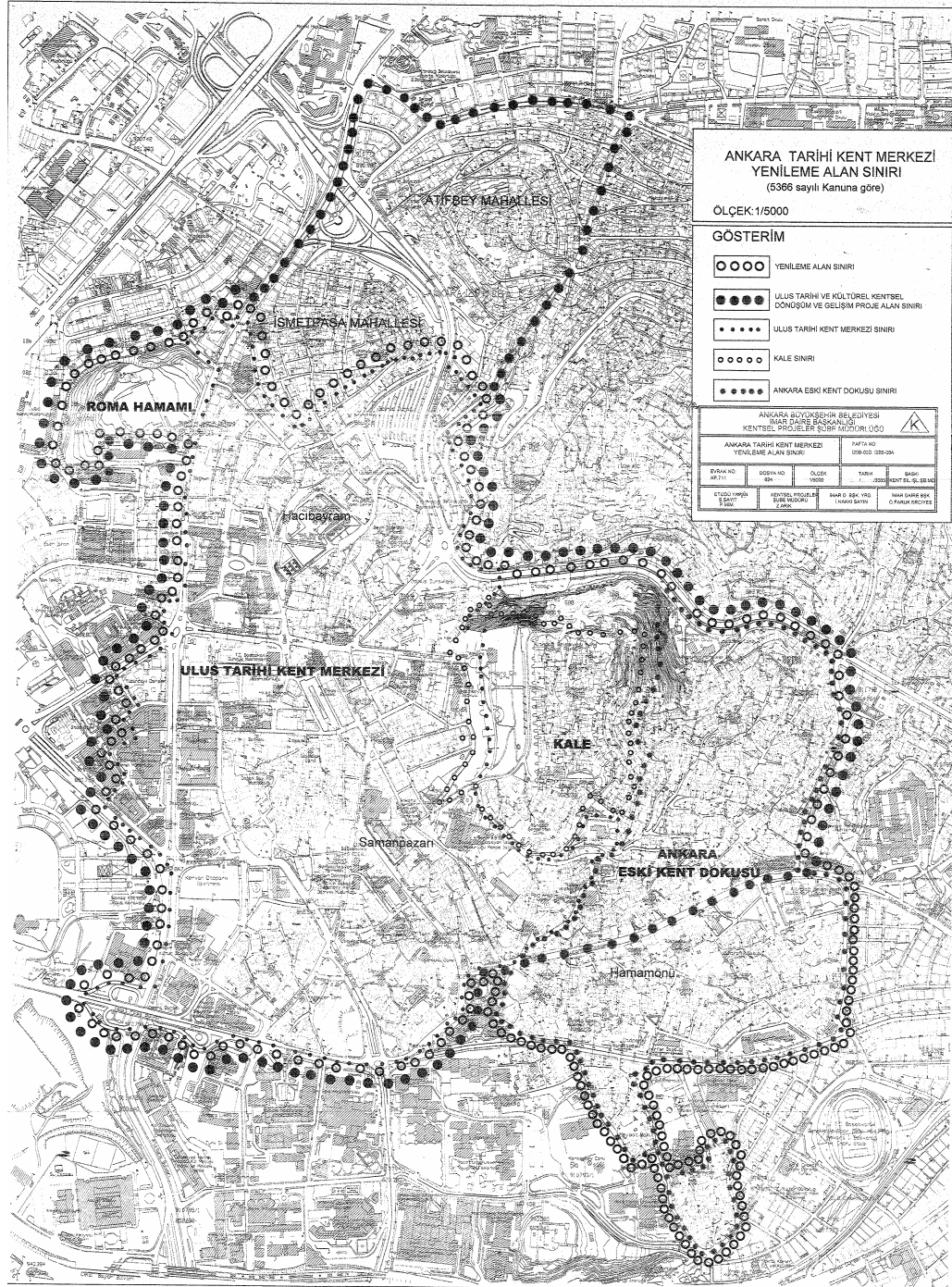
EK-2 Ulus Tarihi Kent Merkezi Koruma Islah İmar Planı 1 Nolu Paftası



EK-3 Ulus Tarihi Kent Merkezi Koruma Islah İmar Planı 2 Nolu Paftası

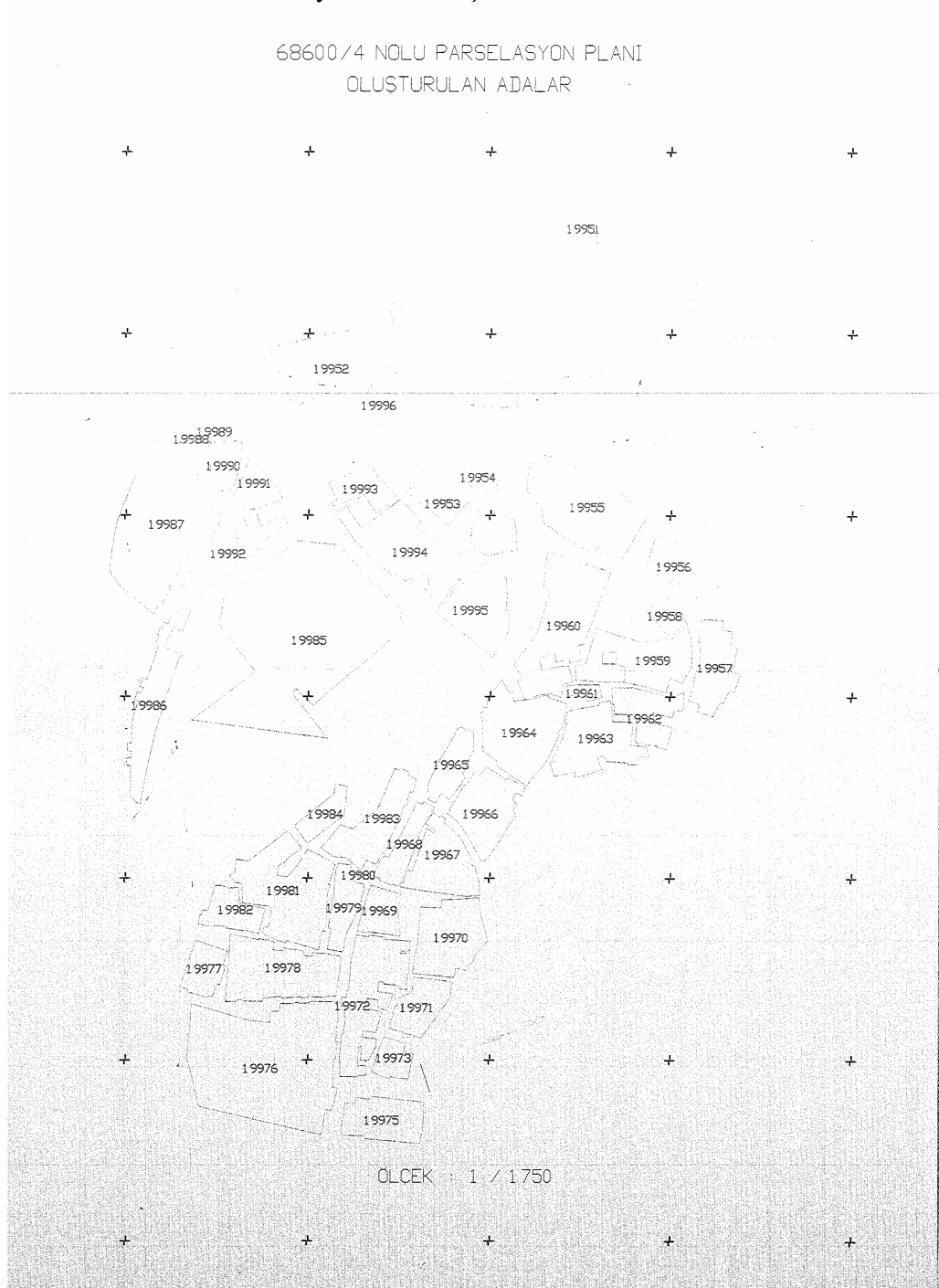


EK-5 Ankara Tarihi Kent Merkezi Yenileme Alanı Sınırı Paftası





EK-7 68600/4 nolu Parselasyon Planı Oluşturulan Adalar



EK-8. “Ulus Tarihi Kent Merkezi Koruma Islah İmar Planı” Kararları

Plan notlarında görüldüğü üzere Plan gösteriminde ana unsur olarak üç tür sınırlandırma kavramı getirilmiştir. Bunlar; Plan Onama Sınırı, Arkeolojik SİT Sınırı ve Mülkiyet (Parsel) Sınırlarıdır.

Planlama Program Alanı Sınırları ; Koruma Program Alanı, Koruma Ağırlıklı Islah Program Alanı, Yenileme Ağırlıklı Islah Program Alanı ve Kale Görünümü Koruma Sınırı’dır.

Plan kapsamında yapılar, Korunacak Yapı, Doygun Yapı, Yeni Yapı olarak üç ana bölümde değerlendirilmiştir. Bu kavramlar planda aşağıdaki yaklaşımlar ile detaylandırılmıştır.

Korunacak Yapılar: Tescilli Yapı, Planla Korumaya Alınan Yapı, Planla Korumaya Alınan Yapının Ek Kat Olanağı, Korunacak Yapıda Cephe Kriterlerini belirleyen düzenlemeler, Koruma Program Alanlarında Koruma Amaçlı Toplulaştırılacak veya Kamulaştırılacak parsel ve bunun dahilindeki yapı olarak değerlendirilmiştir.

Doygun yapılar: Doygun Yapı, Doygun Yapı Mevcut Toplam Kat Sayısı (Zemin ve çatı kat dahil), Kat İndirimi Yapılacak Doygun Yapı, İmar Hak Kullanımı Tahkik edilecek Doygun yapı, Çevre Uyumlu Çevre Düzenlemesi olacak Doygun yapı, Doygun Yapıda Korunacak Cephe Çizgisi, Doygun Yapıda Arkad ve Pasaj (Geçiş) Düzenlemeleri, Doygun Yapıda Kat Ayrımı ve Arka Yaklaşma Sınırı olarak değerlendirilmiştir.

Yeni Yapılar: Yeni Yapı (Bir Parselde Korunacak ve/veya doygun yapıya ekler dahil), Yeni Yapı Maksimum Kat Sayısı (Zemin–çatı kat dahil, çevredeki saçak kotları, mimari karakter vb ile uyum esastır.), Yeni Yapılaşma için Toplulaştırılacak veya kamulaştırılacak parsel, Toplulaştırılmış veya kamulaştırılmış yeni yapı parselinde otopark sağlama zorunluluğu, yeni yapı parselinde otopark sağlama zorunluluğu, yeni yapıda korunan eski cephe çizgisi, yeni yapıda önerilen cephe çizgisi, yeni yapıda önerilen cephe çizgisi, Yeni yapıda Arkad ve pasaj (Geçiş) düzenlemeleri, yeni yapıda kat ayırım ve arka yaklaşma sınırındır.

EK-8. (Devam) “Ulus Tarihi Kent Merkezi Koruma Islah İmar Planı” Kararları

Planın detaylandırılmasında yine Park ve Dinlenme Alanları ile Kültür Alanları (İşlevlendirme amaçlı) da tanımlanmıştır.

Taşıt yolları plan kapsamında; Ana Ulaşım Yolları, Kontrollü Trafik Yolları (Merkez içi toplu taşıma araçları, taksi, resmi ve özel izinli araçlar), Gereğinde Servis Yolları, Metro (Üçüncü Öncelikli yer altı toplu taşıma hattı/Keçiören-Gar) belirtilerek ayrıca trafik akış yönü de gösterilmiştir.

Ankara Ulus Tarihi Kent Merkezi Koruma Islah İmar Planında, ortaya konan Kamu – Özel Proje Paketleri ile, Koruma Amaçlı Planlamanın uygulanırılığının sağlanması düşünülmüştür.

- Bu proje paketleri :
- Kamu Proje Alanları (KPA)
- Kamusal projeler (KP)
- Koruma Amaçlı Toplulaştırma / Kamulaştırma Parselleri (KT)
- Yeni Yapılaşma Amaçlı Toplulaştırma / Kamulaştırma Parselleri (YT)
- Olarak belirlenmiştir.

Bu yaklaşımlar ise şöyle tanımlanmıştır.

Kamu Proje Alanları; Genellikle Kamu mülkiyetinde (eğer özel mülkiyet ise kamulaştırılmalıdır.) bulunan bu alanlar, kente yeni bir imaj kazandırmak, içinde bulunduğu bölgenin yeniden yapılanmasını sağlamak ve kamu yararını maksimize etmek gibi amaçlarla yapılaşma ve dış mekan düzenlemeleri ile işlevsel dönüşümleri de içeren proje paketleridir. Bu alanlar merkezlerin geliştirilmesi açısından kamunun öncelikle uygulamaya geçebileceği stratejik alanlardır.

Kamusal Projeler; Mülkiyeti kamu elinde bulunan veya kamulaştırılarak elde edilecek bu alanlar merkezin yeniden yapılanması sürecinde konumu açısından

EK-8. (Devam) “Ulus Tarihi Kent Merkezi Koruma Islah İmar Planı” Kararları

stratejik önemi olan potansiyeli yüksek proje alanlarıdır. Önerilen dönüşümler ile bu alanların yeniden değerlendirilmeleri ve kamu yararının maksimize edilmesi amaçlanmaktadır.

Koruma Amaçlı Toplulaştırma/Kamulaştırma Parselleri: Koruma açısından stratejik önem taşıyan bu alanlarda toplulaştırma yöntemi ile kamu yönlendirici bir rol üstlenecek veya bu alanlarda kamulaştırma yoluyla doğrudan planda önerilen amaçları gerçekleştirecektir.

Yeni Yapılaşma Amaçlı Toplulaştırma/Kamulaştırma Parselleri; Bu alanlarda merkezin yeniden yapılanma sürecinde rasyonelini kaybeden eski parsel büyüklükleri yerine modern merkez kavramı ile uyumlu dış mekanların oluşturulabilmesi otopark, yaya dolaşımının sağlanabilmesi ve işlevsel dönüşümlerin gerçekleştirilebilmesi amacıyla daha büyük parseller önerilmiştir. Bu nedenle eski mülkiyetlerin toplulaştırılması yöntemi seçilmiştir. Kamu yönlendirici bir tutum izleyecek veya doğrudan kamulaştırma yoluyla önerilen planlama kararını gerçekleştirecektir.

Ayrıca yine Kamu – Özel Proje paketleri kapsamında; Kamu/Özel Proje Paketlerinin hazırlanması sürecinde “Ulus Tarihi Kent Merkezi Koruma Islah İmar Planı”nın plan hükümlerinde yer alan koşullara uygun olarak ayrıntılı proje çalışmaları yapılması gereklidir. Ayrıca, her bir proje paketi kapsamlı bir Yasal/İdari Örgütlenme ve Finansman modelini de içeren yapılabilirlik çalışmalarına dayandırılmalıdır.

EK-9. “Ulus Tarihi Kent Merkezi Koruma Islah İmar Planı” Hükümleri

Plan Hükümleri kapsamında dört ana başlıkta yaklaşımlar getirilmiştir. Genel olarak bu başlıklar:

1.“Ulus Tarihi Kent Merkezi Koruma Islah İmar Planı” nın Ankara Büyükşehir Belediyesi ve Kültür Bakanlığı Ankara Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu (Ankara Koruma Kurulunca) onaylanmasıyla;

a-Mevcut ikinci derece kentsel Sit sınırı, “1. Derece Kentsel Sit” ve “ Arkeolojik Sit” sınırlarını içine alacak biçimde plan sınırlarına kadar genişletilmiş olur.

b-“1/5000 Bölge Kat Nazım Planı” plan sınırları içinde yürürlükten kalkar.

c-“Ulus Tarihi Kent Merkezi Planlama Projesi Yapılaşma Ara Planı” geçerliliğini yitirir.

d-Plan sınırları içinde plan ve plan eklerinde belirtilmemiş konularda Ankara İmar Yönetmeliği geçerlidir.

2. Başkent Ankara’nın “Kentsel Sit Alanı” olarak belirlenen tarihi merkezinde kanserleşmiş planlama sorunlarına çözüm getiren “Ulus Tarihi Kent Merkezi Koruma Islah İmar Planı”, 1/1000 ölçekte ve alışılmışın ötesinde ayrıntılandırılmış bir plan ise de, bir uygulama imar planı değil, “Nazım İmar Planı” (Çerçeve plan) niteliğindedir. Bu nedenle bu plana referansla “1/500 Yeni İmar Uygulama Planları” yapılarına kadar;

a-Niteliği ve büyüklüğü ne olursa olsun gündeme gelen her parsel için çap alındıktan sonra söz konusu parsel ve mücavir parsellerindeki mevcut yapılaşma durumunu, saçak kotlarını, tabii zemin ve teşekkül etmiş yol kotlarını, mevcut cephe ve mimari özellikleri ile peyzaj öğeleri vb gösteren 1/500 (Gereğinde 1/200) bir halihazır “Çevre Tespit ve Değerlendirme Çalışması” ile söz konusu parsel için düşünülen yapının oturuşunu, saçak kotunu, cephe düzenini, malzeme kullanım özelliklerini, çevre düzenlemesini ve çevre ilişkilerini vb gösteren 1/500 (gereğinde 1/200)

EK-9. (Devam) “Ulus Tarihi Kent Merkezi Koruma Islah İmar Planı” Kararları

“Vaziyet Planı Önerisi” hazırlanarak “Ön İzin” için ilgili belediyeye başvurulacak; daha sonra ön görüşte belirlenen esaslar doğrultusunda hazırlanacak mimarlık, mühendislik ve peyzaj uygulama projeleri Ankara Koruma Kurulu’nun onayından geçirilerek, inşaat izni için sunulacaktır.

b-Kale görünümünü korumak amacıyla; tabii zemin kotu 900.00 m ve daha fazla olan iki katın üzerindeki yapılaşmalarda saçak kotunun 915.00 m sınırını aşmaması esastır.

c-Tanımlanan bu süreç, istisnasız tüm özel ve (belediye dahil) tüzel kişiler için geçerlidir.

3.Plan sınırları içinde yapılacak her hafriyat çalışmasının istisnasız olarak Kültür Bakanlığı denetiminde yapılması esastır.

4.Plan sınırları içinde sergilenen değişik Koruma Islah sorunsallarına referansla çeşitli “Program Alanları” ve her program alanı için özel planlama ilke ve koşulları saptanmıştır. 1/500 “Yeni Uygulama İmar Planları” ve/veya 1/500 (gereğinde 1/200) “Öneri Vaziyet Planları” hazırlanırken söz konusu program alanları planlama ilke ve koşulları dışına çıkılamaz.

Program Alanları Planlama İlke ve Koşulları başlığı altında Koruma Program Alanındaki Mülkiyet, Yapılaşma ve İşlevlendirme unsurlarının belirlenmesinde aşağıda belirtilen esaslar getirilmiştir.

Mülkiyet: Kadastral mülkiyetler esastır. İfraz yapılamaz. Koruma/Sağlıklaştırma amaçlı “Toplulaştırmalar” özendirilir. Planda işaretlenen “Koruma – Sağlıklaştırma” ve “İşlev Dönüştürme” amaçlı “Toplulaştırılması Önerilen” parsellerde, tek tek hiçbir uygulama yapılamaz. Bu tür parsellerde hak sahipleri arasında toplulaştırmanın öngördüğü anlaşma sağlanamadığında, kamulaştırma yoluna gidilir.

Yapılaşma ana başlığı çerçevesinde getirilmiş olan yaklaşımlar:

EK-9. (Devam) “Ulus Tarihi Kent Merkezi Koruma Islah İmar Planı” Kararları

Yapılaşma: Program alanındaki mevcut ortalama TAKS ve KAKS oranları üst emsal sınırları olarak kabul edilir. Niteliği ve büyüklüğü ne olursa olsun hiçbir parselde bu sınır aşılamaz, gerekli tespit ve değerlendirmeler ışığında “Özgün Duruma Dönmek” veya “Sağlıklaştırmak” amacı ile mevcut emsallerin altına inilmeye özen gösterilir.

Bu kapsamda Plan ile getirilen Korunacak Yapı, Doygun Yapı, Yeni Yapı kavramları şöyle tanımlanmıştır.

Korunacak Yapı: Tescilli olsun olmasın bu yapıların ayrıntılı “Rölöve–Restorasyon” projeleri çerçevesinde sağlıklaştırılmaları esastır. Hiçbir nedenle yıkılamazlar.

Doygun Yapı: Sağlıklaştırılmak ve/veya çevreye uyumlu hale getirilmek durumunda olan yapılardır. Yapılacak müdahaleler ayrıntılı proje çalışmalarıyla belirlenir.

Yeni Yapı: Çevreye uyumlu yeni yapılaşma olanaklarını gösterir. Çevreye uyumlu yeni yapıların kesin konumları, yükseklikleri ve mimari özellikleri ayrıntılı proje çalışmalarıyla belirlenir.

Ayrıca; Her parseldeki korunacak yapı ile program alanı içinde kalan komşu parsellerdeki korunacak yapıların saçak seviyelerinin geçilmemesi esastır.

“Rölöve Restorasyon”, “Rölöve – Restitüsyon” ve “Çevre Uyumlu Yeni Yapılaşma” çalışmalarında, program alanı içindeki korunacak yapıların çatı, plan ve cephe özelliklerinin etüt edilmesi ile belirlenecek genellikler doğrultusunda öneriler getirilmesi esastır.

ÖZGEÇMİŞ

Kişisel Bilgiler

Soyadı, adı : FİDAN, Tamer
 Uyuğu : T.C.
 Doğum tarihi ve yeri : 21.07.1968 Kırklareli
 Medeni hali : Evli
 Telefon : 0 (312) 475 43 20
 Faks : 0 (312) 433 22 74
 e-mail : tmrfdn@yahoo.com

Eğitim

Derece	Eğitim Birimi	Mezuniyet tarihi
Lisans	İ.T.Ü. Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümü	1989
Lise	Tapu ve Kadastro Meslek Lisesi	1985

İş Deneyimi

Yıl	Yer	Görev
1990-2004	Tapu ve Kadastro Genel Md.lüğü	Mühendis
2004-2007	Gençlik ve Spor Genel Md.lüğü	Mühendis

Yabancı Dil

İngilizce

Hobiler

Türk Halk Müziği, Kitap Okumak