

70



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:25.12.2014

BİRİM	KENT ESTETİĞİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.12.2014 tarihli toplantısında gündemin 81. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Muratpaşa İlçesi, Balbey Mahallesi Kentsel Sit Alanı ve Çevresi, O25A-15A-1C ve O25A-15A-1D nolu halihazır paftalarında yer alan ekli krokideki alana ilişkin Kentsel Yenileme Alanı kararının alınması.
KOMİSYON RAPORU:	Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Balbey Mahallesi Kentsel Sit Alanı ve Çevresi, O25A-15A-1C ve O25A-15A-1D nolu halihazır paftalarında bulunan ve ekli krokide koordinatlı sınırlar içerisinde yer alan 15.87 ha'lık alanda; tarihi doku ve sivil mimari birikiminin korunması, yerel ekonomik kalkınmanın sağlanması amacıyla <u>5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun</u> kapsamında <u>Yenileme Alanı Kararı</u> alınması hususu, Komisyonumuzca incelenmiş, uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Can KASAPOĞLU
İmar Kom. Başkanı

Bahadır YANTAÇ
İmar Kom. Üyesi

Kerim BAŞKAPTAN
İmar Kom. Üyesi

Cenk Halil BAYAZ
İmar Kom. Üyesi

Hasan Ali İRBAN
İmar Kom. Üyesi

Mustafa Feşat OKTAY
İmar Kom. Üyesi

Oytun Eylem DOĞMUŞ
İmar Kom. Üyesi

Ali Baki SARICA
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
KENT ESTETİĞİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI
KENTSEL DÖNÜŞÜM ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

ANTALYA İLİ MURATPAŞA İLÇESİ
BALBEY MAHALLESİ
KENTSEL SİT ALANI VE ÇEVRESİ
KENTSEL YENİLEME PROJESİ

PAFTA ADI: KOORDINATLI SINIR

LEJAND

○ ○ YENİLEME ALANI SINIRI

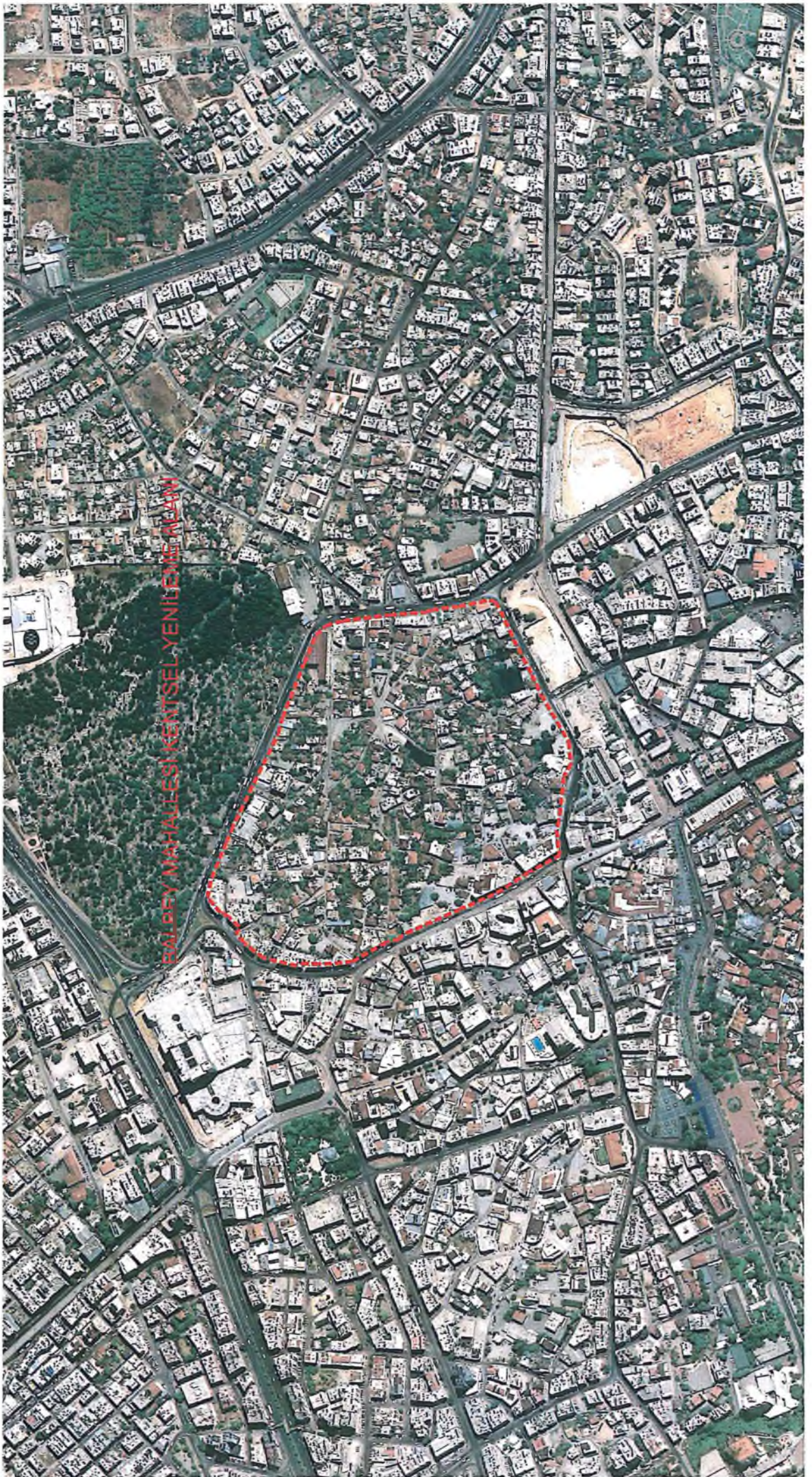
NoktaNo	Y	X
1	563351.674	4084486.013
2	5633481.28	4084477.265
3	563335.952	4084469.839
4	563299.360	4084453.257
5	563252.854	4084429.308
6	563226.699	4084417.145
7	563163.769	4084380.543
8	563134.507	4084377.642
9	563117.631	4084387.069
10	563060.748	4084393.498
11	563048.531	4084396.695
12	563013.776	4084392.917
13	562991.420	4084433.579
14	562962.158	40844791.06
15	562942.962	4084523.086
16	562910.063	4084597.400
17	562903.878	4084602.765
18	562899.603	4084619.920
19	562873.910	4084665.013
20	562870.657	4084709.215
21	5628721.64	4084737.228
22	562868.667	40847381.24
23	5628791.64	4084783.439
24	562899.456	4084809.308
25	562913.598	4084819.620
26	562920.265	4084815.744
27	562933.687	4084828.900
28	562939.000	4084839.507
29	562959.797	4084857.080
30	562986.508	4084851.889
31	563032.630	4084832.909
32	563049.004	4084826.509
33	563175.516	4084764.481
34	563196.252	40847891.35
35	563267.554	4084730.732
36	563304.661	4084714.877
37	563318.254	4084700.872
38	563324.320	4084677.777
39	563331.955	4084617.359
40	563335.656	4084570.622
41	563338.592	4084562.582
42	563343.115	4084527.084

DATUM:3 DERECE ITRF 96

TOPLAM ALAN : 15.87 ha



Ö=1/1000





**BALBEY MAHALLESİ
KENTSEL SİT ALANI
VE ÇEVRESİ
YENİLEME ALANI İLANI
GEREKÇE RAPORU**

Şekil Listesi.....	2
1 Balbey Mahallesi Kentsel Sit Alanı	3
1.1 Tarihçe	3
1.2 Konum.....	6
1.3 Yakın Çevre Analizi.....	7
1.4 Tescilli Yapılar	8
1.5 Mülkiyet Yapısı.....	10
1.6 Kat Adetleri Dağılımı	12
1.7 Yapı Durumu	14
1.8 Arazi Kullanış.....	16
1.9 Taks-Kaks Analizi.....	18
1.10 Plan Süreci	20
2 Balbey Mahallesi İçin Öngörülen Dönüşümün Gerekçeleri	23
3 5366 Sayılı Yıpranan Tarihi Ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması Ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun	25
3.1 Yenileme Alanı Uygulaması.....	25
4 5366 Sayılı Kanun Kapsamında Türkiye Örnekleri	28
4.1 Kemeraltı Kentsel Yenileme Projesi.....	28
4.1.1 Ali Paşa Meydanı Şadırvan ve Cephe İyileştirme Çalışmaları.....	29
4.1.2 Tarihi Anafartalar Caddesi Cephe Düzenleme Projesi	31
4.2 Yedikule-Yenikapı Sahil Şeridi Yenileme Alanları Projesi	34
4.3 Süleymaniye Yenileme Projesi	37
5 Kaynakça	39

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1: Balbey Mahallesi	7
Şekil 2: Balbey Mahallesi Yakın Çevre Analizi	8
Şekil 3: Çalışma Alanı İçerisindeki Yapıların Tescil Durumu	9
Şekil 4: Balbey Mahallesi Mülkiyet Durumu	11
Şekil 5 Mülkiyet Durumu Dağılımı	12
Şekil 6 Alandaki Yapılaşma Baskısı	13
Şekil 7: Balbey Mahallesi Kat Adetleri Analiz Çalışması (Balbey Plan Revizyonu Açıklama Raporu; 2011)	14
Şekil 8 Alandaki Kötü Doku	15
Şekil 9: Balbey Mahallesi Yapı Durumu Analiz Çalışması (Balbey Plan Revizyonu Açıklama Raporu; 2011)	16
Şekil 10 Balbey Mahallesi Arazi Kullanım Analiz Çalışması	18
Şekil 11 Koruma Amaçlı İmar Planı Revizyonu	22
Şekil 12: 5366 Sayılı Kanun ve İlgili Yönetmeliği Uygulama Araçları Şematik Gösterim	26
Şekil 13: Yenileme Alanı Süreci	27
Şekil 14: Ali Paşa Meydanı ve Şadırvanının Düzenlenmeden Önceki Hali	29
Şekil 15: Ali Paşa Meydanı Şadırvanı ve Yapılacak Tabelaların Modelleri	30
Şekil 16: Ali Paşa Meydanı ve Şadırvanı Uygulama Aşaması	31
Şekil 17: Ali Paşa Meydanı ve Şadırvanı Uygulama Sonrası	31
Şekil 18: 1. Etap Projesinden Kesit	32
Şekil 19: 2. Etap Projesinden Kesit	33
Şekil 20: 2. Etap Projesinden Kesit	33
Şekil 21: Yenikapı Yenileme Projesi Yalı Mahallesi Cephe Düzenlemeleri	35
Şekil 22: Yenikapı Yalı Mahallesi Projesi, Sokak Görünümü	35
Şekil 23: Yalı Mahallesi Mevcut Sokak Görünümü	36
Şekil 24: Yenikapı Arkeolojik Buluntuların Konumu	36
Şekil 25: Süleymaniye Yenileme Projesi Silüet Çalışması	38

1 BALBEY MAHALLESİ KENTSEL SİT ALANI

1.1 TARİHÇE

Tarih içinde isimleri Attaleai, Attalia, Adlia, Satalia, Türk kaynaklarında Antaliya, Antaliyye ve Adalya olarak geçen şehrin Bergama Kralı II. Attalos Philadephos (MÖ. 159-138) tarafından daha önce burada bulunan eski bir yerleşmenin yerine kurulduğu bilinir. Bir dönem Bergama Krallığı daha sonra uzun dönem Roma İmparatorluğu hakimiyetinde kalan şehir, 860 tarihinde Arap hakimiyetine geçerse de bu egemenlik uzun sürmez. Türklerin 1071 sonrası Anadolu'ya girmesinden kısa süre sonra fethedilirse de 1103'de imparator Alexis Komnenos şehri geri alır. Türkler ile Bizans arasında kısa süreli el değiştirmeler sonrası 5 Mart 1207 tarihinde I. Gıyaseddin Keyhüsrev tarafından Anadolu Selçuklu Devleti sınırları içine katılır. 1212'de bu kez Kıbrıs Krallığı'nın eline geçer. 22 Ocak 1216 tarihinde İzzeddin Keykavus tarafından yeniden feth edilir. Korunaklı limanı nedeniyle Anadolu Selçuklular tarafından Akdeniz donanmasının merkezi yapılır. Bu dönemde görev yapan Selçuklu valilerine "melikü's sevâhil" ünvanı verildiği de bilinmektedir.

Antalya ve civarı bir süre sonra zayıflayan Anadolu Selçuklu devletinin güç kaybı etmesi nedeniyle ortaya çıkan beyliklerden Hamidoğulları'nın denetimi altına girer. Hamidoğulları'nın hakimiyeti sırasında 1332 tarihinde şehri ziyaret eden İbn Batuta:

"Antalya Sultanı Yunus Bey oğlu Hızır Beğ idi. Oraya vardığımız sırada hasta olması sebebiyle sarayına giderek ziyaret ettik der" ve Antalya hakkında başkaca bilgi vermez. (Et-Tancî 1983, 195-96.)

Bir süre sonra, Kıbrıs Kralı Pierre 24 Ağustos 1361 tarihinde şehri ele geçirerek Hamidoğulları'nın hakimiyetine son verir. Uzun mücadeleler sonucu 14 Mayıs 1373'de Hamidoğulları tekrar hakimiyet sağlarlar. Yüzyılın sonuna doğru Sultan Yıldırım Bayezid şehri zapt ederek Osmanlı hakimiyetini sağlar. 1402 Ankara Savaşı sonrası şehir bir süreliğine Hamidoğulları denetimine geçerse de, Ocak 1423 tarihinde Sultan II. Murad yeniden Osmanlı hakimiyetini tesis eder.

10 Muharrem 1082/21 Mayıs 1671 günün haç farizesini yerine getirmek için İstanbul'dan yola çıkan Evliya Çelebi bir süreliğine Antalya'da da misafir olur:

Kale içinde dört mahalle ve üç bin kiremit örtülü gayet sıkışık bir yapı düzeni olduğunu belirtir. Kuyucu Murad Paşa, Tekeli Paşa, eskiden bir kilise olan Sultan Alâaddin, Sultan Korkut yapısı Yeni Cami ve Karadayı Camii olmak üzere kale içinde beş minare olduğunu anlatır. Kale dışında ise Murad Paşa Camii, Bokçuzâde Camii, Balı Paşa Camii kubbeleri kagir yapılar olup, kiremit örtülüdürler. Bunların dışında Yassı Minare Camii, Sofular camii, Şeyh Camii, Kâzergâh Camii gibi meşhur camilerde bulunmaktadır, gerisi mescittir. Bu yapıların dışında şehirde, yedi tekke, yedi medrese, 17 sıbyan mektebi, 1 dârülhadis ve birde dârülkurra vardır. Oldukça kalabalık olan şehirde sekizde hamam bulunmaktadır. Bunlardan Çukur Hamam, Büyük Hamam, Nazır Hamamı, Paşa hamamı ve Mevlevihane Hamamı kale içinde, Çavuş Hamamı, Balı Hamamı ve Şeyh Hamamı ise kale dışında yer almaktadır. Çarşısı 500 dükkan olup, dört kapılı kubbeli bir binası bulunmaktadır. Şehirde, bütün suyu Düden Nehri'den gelen iki yüzden fazla çeşme olduğunu söyler. Üç tarafı bağ ve bahçe ile çevrili olup, hurma ve servi ağaçları ile süslüdür. Bu şehrin halkı tüm Anadolu ahalişi gibi Türkçe konuşur. Kalenin kuzey tarafında büyük varoş da 16'sı Müslüman dördü Rum olmak üzere yirmi mahallesi vardır. (Evliya 2010, 309,315.)

1754 tarihli avârız (geçici olarak toplanan vergi) tespiti için yapılan tahrir (kayıtlara) göre otuz yedi mahalleli, yaklaşık 10.000 nüfuslu bir şehir durumdadır. Bu tarihte kale içinde on beş, en kalabalıkları Temürcü Kara, Meydan, Şeyh Sinan, Sofular, Takyacı Mustafa, Temürcü Süleyman, Sağır Bey, Bali Bey, Elmalı , Kızıl Saray adlarını taşıyan yirmi iki mahallesi ise sur dışında bulunmaktadır, Şehirde 1.500 kadar gayrimüslim bulunmakta olup, bunların tamamı kale içinde yaşamaktadır. XIX? yüzyıl başlarında şehrin nüfusu 15.000 olarak tahmin edilmekte, yüzyılın sonuna doğru ise 23.000 ila 25.000 dolaylarında olduğu kabul edilmektedir.

1811 yaz başı ile 1812 yaz başı arasında bölgenin deniz haritaları hazırlamakla görevlendirilen İngiliz donanması amirallerinden Francis Beaufort, Göcek'ten İskenderun Körfezi'nin güney burnuna kadar yaptığı yolculuk sırasında, Antalya hakkındaki tespitlerini şöylece açıklamaktadır: Adalya küçük bir limanın çevresine güzelce yerleşmiştir; sokakları sanki tiyatronun basamakları gibi art arda yükselmekte ve tepenin üstündeki kent, bir hendek ve iki sur duvarı ile birbirinden elli yarda kadar uzak bir dizi dikdörtgen kule ile kuşatılmaktadır. Gemiden, azametli beş minare saymıştık; bunlardan bir tanesi kaideden minarenin başını saran şerefeye kadar yivli idi. Adalya'nın nüfusu her halde 8.000 kişiyi aşmamaktadır ve

anladığımızı göre bunların üçte ikisi Müslüman, geriye kalan içte biri de Rumlardır. (Beaufort 2001, 125-131.)

Beaufort anılarında kale dışında ki bir yerleşimden söz etmez. Ancak, Pazar yerinde, çoğunlukla Smyrna'dan (İzmir) düzenli kervanlarla taşınan kumaşlar, hırdavat, İngiliz ve Alman yapımı çeşitli mallar gördüğünden bahis eder. Kentin çevresindeki bahçeler güzel, ağaçlar meyve yüklüdür; her tür bitkinin gür olduğu görülmekte; yerliler ekim alanlarının alışılmışın dışında bereketli olduğunu söylemektedirler.

21 Nisan 1842 tarihinde şehri ziyaret eden, Edward Forbes; Adalya Küçük Asya'nın güney kıyısı üzerindeki en büyük ve en önemli kenttir... Adalya'nın nüfusu on üç bin kadar olup, bunların üç bini Rum'dur. On Cami ile bazıları eskiliği ve güzelliği nedeniyle ilginç olan yedi kilisesi vardı. Kenti çevreleyen surlar çoğunlukla çağdaş yapılar olup, eksiksiz durumdadır... Dıştan, surlar biri sulu, biri kuru hendekle çevrilidir... diyerek, Antalya hakkındaki tespitlerini bildirir.(Spratt-Forbes 2008, 211-213)

19 Mayıs 1919 Mondros Mütarekesi sonrası İtalyanlar tarafından işgal edilen ve çevresi 1 Haziran 1921'de son bulan işgal sonrası Türkiye Cumhuriyeti sınırları içine katılır ve 1913'te mutasarrıflık olan şehir il haline getirilir. 1927 nüfus sayımında nüfus 17.365 olarak tespit edilir. Şehir nüfusu 1935'de 22.993, 1950 yılında 28.000 dolaylarında olup, 1970'de 96.000, 1985'de ise 261.114 kişi olarak tespit edilir. (Emecen, 232-236.)

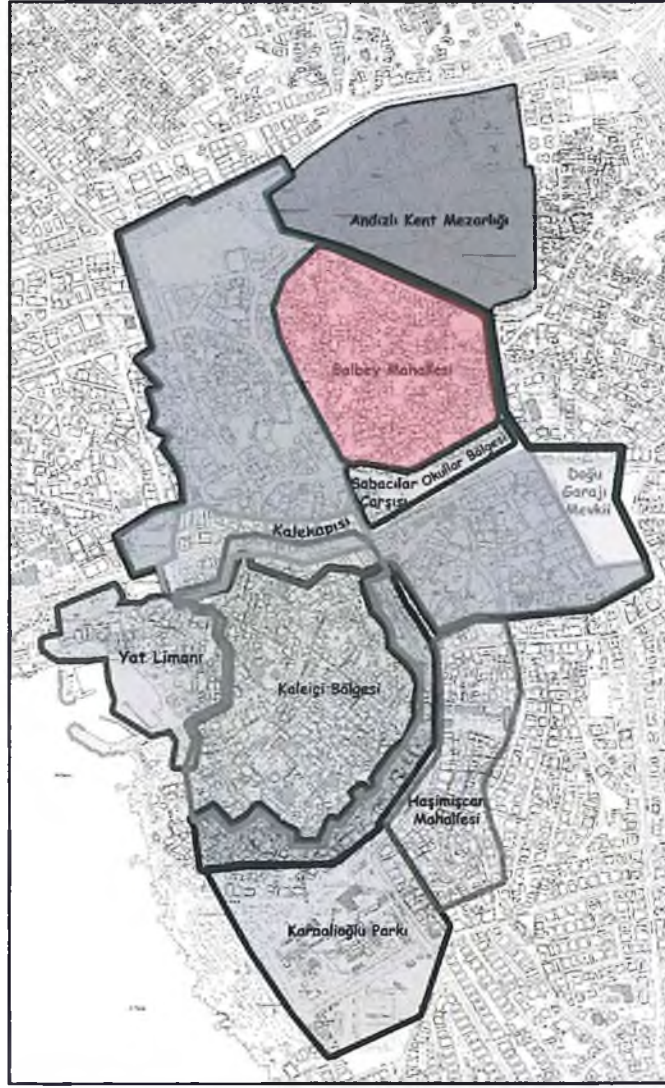
Erken dönemlerden itibaren kale dışında gelişen varoş iskanı içinde yer alan Balbey Mahallesi, muhtemelen Sultan II. Bayezid (1481-1512) dönemi akıncı beylerinden Malkoçoğlu Bali Bey tarafından yaptırılan Bali Bey Camii çevresinde gelişen bir iskan alanıdır. Zaman içinde ismi Bali Bey'den Balbey'e dönüşmüştür. Kaleiçi benzeri bir yapılaşmanın egemen olduğu bu yerleşme, yeni Antalya'nın merkezinde bir ölçüde eski karakterini muhafaza etmektedir. Yerleşmenin İsmet Paşa ve Fahrettin Altay Caddelerinden cephe alan bölümlerinde yüksek katlı yapılaşma görülmekte ise de, yerleşmenin iç bölümleri geleneksel karakterini bir ölçüde korumaktadır.

Antalya Kaleiçi bölgesi ile yakın ilişki içinde olan ve yürüme uzaklığında bulunan Balbey Mahallesi'nin giderek büyüyen ve yoğun iskân alanları içinde yer alan bir alan olması nedeniyle, korunması gerekli kültür varlıklarını koruyup, yeniden düzenlenmesi gerekmektedir. Günümüzde Balbey Mahallesi içinde dört adet camii bulunmakta olup, bölge

15.87 hektarlık bir alanı kaplamaktadır. Geleneksel yerleşme dokularımızda, her mahallenin bir cami çevresinde olduğu göz önüne alındığında ve ortalama mahalle büyüklüğü, 1754 kayıtları göz önüne alındığında 270-300 kişi, günümüz Türkiye ortalaması kabul edildiği takdirde 400 kişi olarak kabul edildiğinde, geçmişte Balbey nüfusunu 1200 ila 1600 kişi olarak kabul etmek gerekir. (Göküş-Bayrakçı 2013, 37)

1.2 KONUM

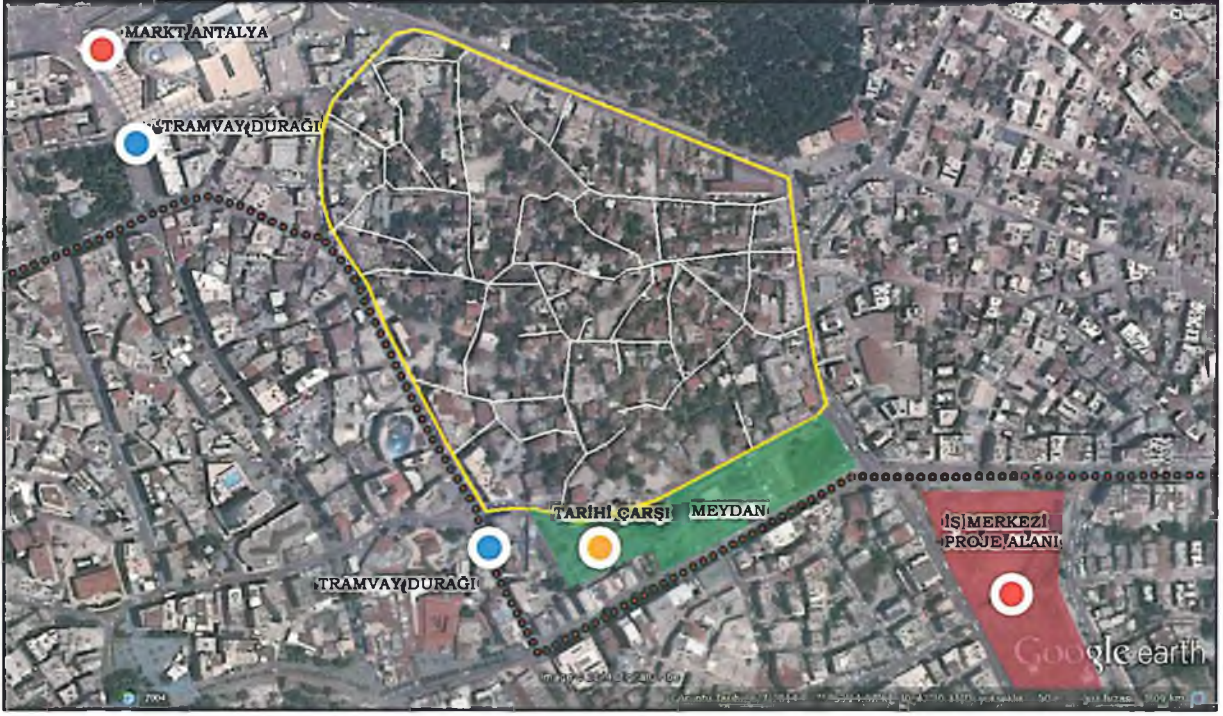
Antalya'nın Muratpaşa ilçesi içerisinde yer alan Balbey Mahallesi, Kaleiçi Bölgesi'nin kuzey ve kuzeydoğusunda konumlanmaktadır. Proje alanının batısında İsmet Paşa Caddesi, doğu ve kuzeyinde Fahrettin Altay Caddesi, güneyinde Cengiz Toytunç Caddesi bulunmaktadır. Balbey Mahallesi'nin de içerisinde bulunduğu Kaleiçi'nde başlayarak Antalya kent merkezinin kuzeydoğu bölümünü oluşturan planlama alanı, konumu sebebiyle uzun bir dönem çevresel baskıların etkisi altında kalmıştır. Rant değişimleriyle de ilişkili olan bu baskılar sonucu ilgili alan çeşitli işlevsel ve mekânsal değişim taleplerine konu olmuştur (Balbey Plan Revizyonu Açıklama Raporu; 2011:3).



Şekil 1: Balbey Mahallesi

1.3 YAKIN ÇEVRE ANALİZİ

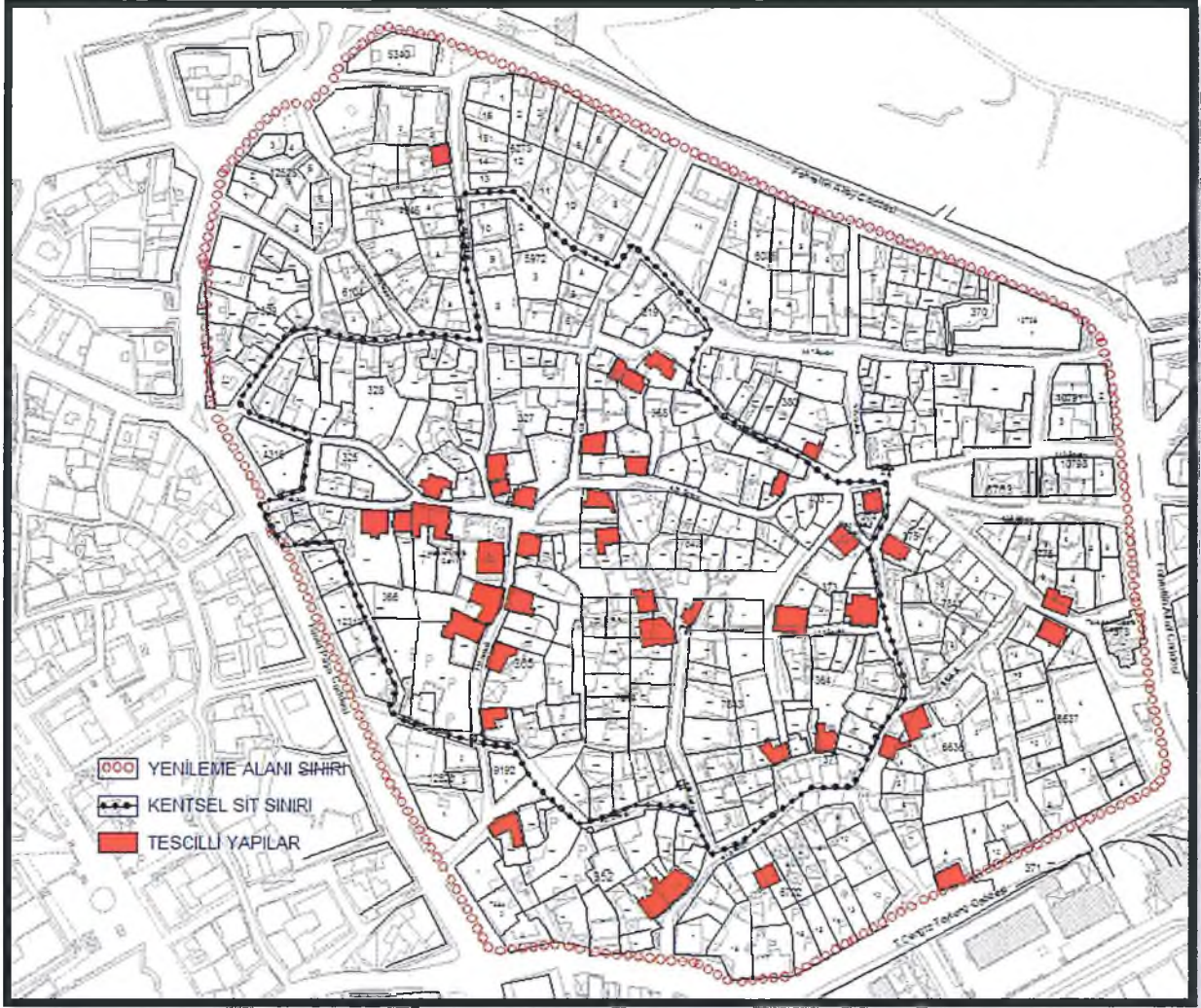
Büyüklüğü 15.87 ha olan alan, konumu itibari ile avantajlı bir bölgede yer almaktadır. Alanın güneyinde tarihi Sobacılar Çarşısı bulunmakta olup alışveriş merkezi ve iş merkezi proje alanının yakın çevresinde yer almaktadır. Ulaşım açısından da avantajlı olan alanın dört tarafı önemli ulaşım akslarıyla çevrili olup, raylı sistem tramvay durakları alana çok yakın noktalarda yer almaktadır. Bunlara ek olarak alanın bir cephesi mezarlık alanına komşudur.



Şekil 2: Balbey Mahallesi Yakın Çevre Analizi

1.4 TESCİLLİ YAPILAR

Balbey Mahallesi'nin ismini Balbey Camii'nin çevresinde yer almasından dolayı edindiği bilinmektedir. Mahalle 19.yy dokusuna sahip olup Kaleiçi'nin ticari merkezi ile ilişkisi bulunmaktadır(Türk;2013:117). Alanda çıkmaz sokak, bahçe kullanımı, çeşme, kuyu ve sivil mimari özelliğinde yapılar bulunmaktadır. Tescilli kültür varlığı 47 adet olup (4 tescilli yapı 2013 Koruma Amaçlı İmar Planı Revizyonu ile tescillenmiştir) , bunlardan 3 tanesi çeşme, 2 tanesi cami 42 tanesi sivil mimari özellikli yapıdır. Ancak bu yapılardan 3 tanesi yıkılmıştır (Balbey Çalıştay Sunum;2010:slayt 13,14).



Şekil 3: Çalışma Alanı İçerisindeki Yapıların Tescil Durumu

Mahallede bulunan sivil mimari yapıları, Kaleiçi bölgesinin sivil mimari yapıları ile benzeşmektedir. Mahalle yoğun bir yeşil dokuya sahiptir. Söz konusu yeşil alanların geçmişte üretim yapılan bahçeler olarak kullanıldığı bilinmektedir. Mahallede günümüzde üretim amaçlı kullanılan bahçelerin sayısı oldukça azdır. Sokak genişlikleri 3-6 metre arasında değişmekte olup oldukça dardır. Bina tipolojisine bakıldığında, üst katlarında cumbaları olan, yola bitişik, kesme-moloz taş, ahşap veya kiremit yapılar görülmektedir (Türk;2013:117).

Günümüzde tescilli binalar ve karakteristik özelliğe sahip yapılar terkedilmiş, boş ve bakımsız kalan alan çöküntü alanı haline gelmiştir. Alanda kaçak olarak hizmet veren otopark kullanımları yer almaktadır. “Mahalledeki boş parseller ile korunacak bahçe kararı bulunan tescilli yapı bahçeleri bölgenin otoparkı görevini yapmakta olup, alanda bugüne kadar sadece üç tescilli yapının restorasyonu gerçekleştirilmiştir (Gül;2006:132).”

1.5 MÜLKİYET YAPISI

Toplam 16.2 ha olan planlama alanının geneli özel mülkiyet olup, %1.4lük bölümü kamuya aittir” (Balbey Plan Revizyonu Açıklama Raporu; 2011 :s.17).

Alanda 1980 ve 1990 yılları arasında yapılmış olan çeşitli plan uygulamalarının mekânsal gelişmeyi olumsuz etkilediği belirtilmektedir. Buna gerekçe olarak 23 adada ve 6,7 ha’lık alanda gerçekleştirilmeye çalışılan uygulamanın planla uyummadığı konusu gündeme gelmiş olup Plan Revizyonu Açıklama Raporu’nda problem şu şekilde açıklanmıştır: “Sit alanını hatta tescilli kültür varlığı parsellerini de kapsayan bu parselasyon çalışmaları ve yapılan dağıtımlar hem birbiri ile ilişkisi olamayan mülkiyet sahiplerini uygulanamayacak hisse oranları ile hisselendirmiş, hem de parseli ile birlikte korunması gereken tescilli kültür varlıklarının tescil kararını da yeni oluşturduğu parsellere dağıtmıştır” (Balbey Plan Revizyonu Açıklama Raporu; 2011 :s.17).

Koruma amaçlı imar plan kararları ile de örtüşmeyen özgün parsel dokusunu tamamen yok eden bu uygulama çalışmaları ile yeni oluşturulan parsel çizgileri tescilli kültür varlığı niteliğindeki yapıları da bölmüş iki farklı kullanıcıya ait ve iki farklı parselde oturacak şekilde geçirilmiştir. 4,3 ha’lık bir bölümde ise bu güne kadar herhangi bir uygulama çalışması yapılmamıştır. Yapılacak plan revizyonu çalışması, alanda yaşanan bu sorunun çözülmesinden yola çıkarak; önce parsel dokusunda sonra ada dokusunda düzenlemeye giden bir çalışma benimsenmeli plan, kullanım, uygulama, parselasyon ve yenileme çalışmalarını birbirine uyacak ve destekleyecek bir şekilde kurgulanmalıdır. Planların kademeli birlikteliği ilkesi ters yönden hareketle uygulanmalı tüme varım ilkesi, bir strateji olarak geliştirilmelidir” (Balbey Plan Revizyonu Açıklama Raporu; 2011 :s.17).

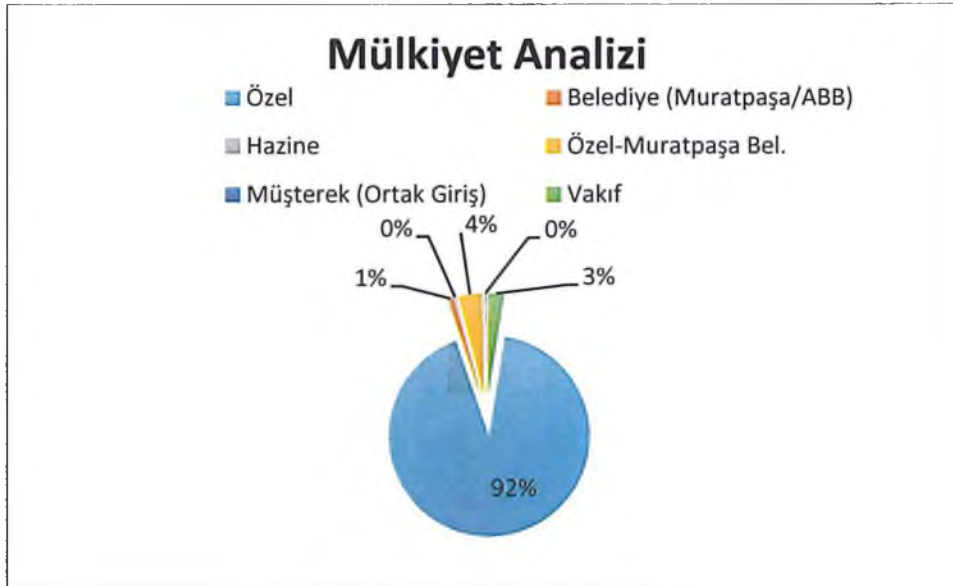


Şekil 4: Balbey Mahallesi Mülkiyet Durumu

Planlama alanı içerisinde mülkiyet durumu incelenmiş olup alan büyüklükleri ve toplam alan içindeki oranları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Mülkiyet Durumu	Adet	Alan (m ²)	Oran (%)
Özel	367	112047.8	92
Belediye (Muratpaşa/ABB)	4	141.2	1
Hazine	1	110	0
Özel-Muratpaşa Bel.	15	3917	4
Müşterek (Ortak Giriş)	1	65	0
Vakıf	10	2578.14	3
TOPLAM	398	118859.14	100

Tablo 1: Balbey Mahallesi Mülkiyet Durumu



Şekil 5 Mülkiyet Durumu Dağılımı

1.6 KAT ADETLERİ DAĞILIMI

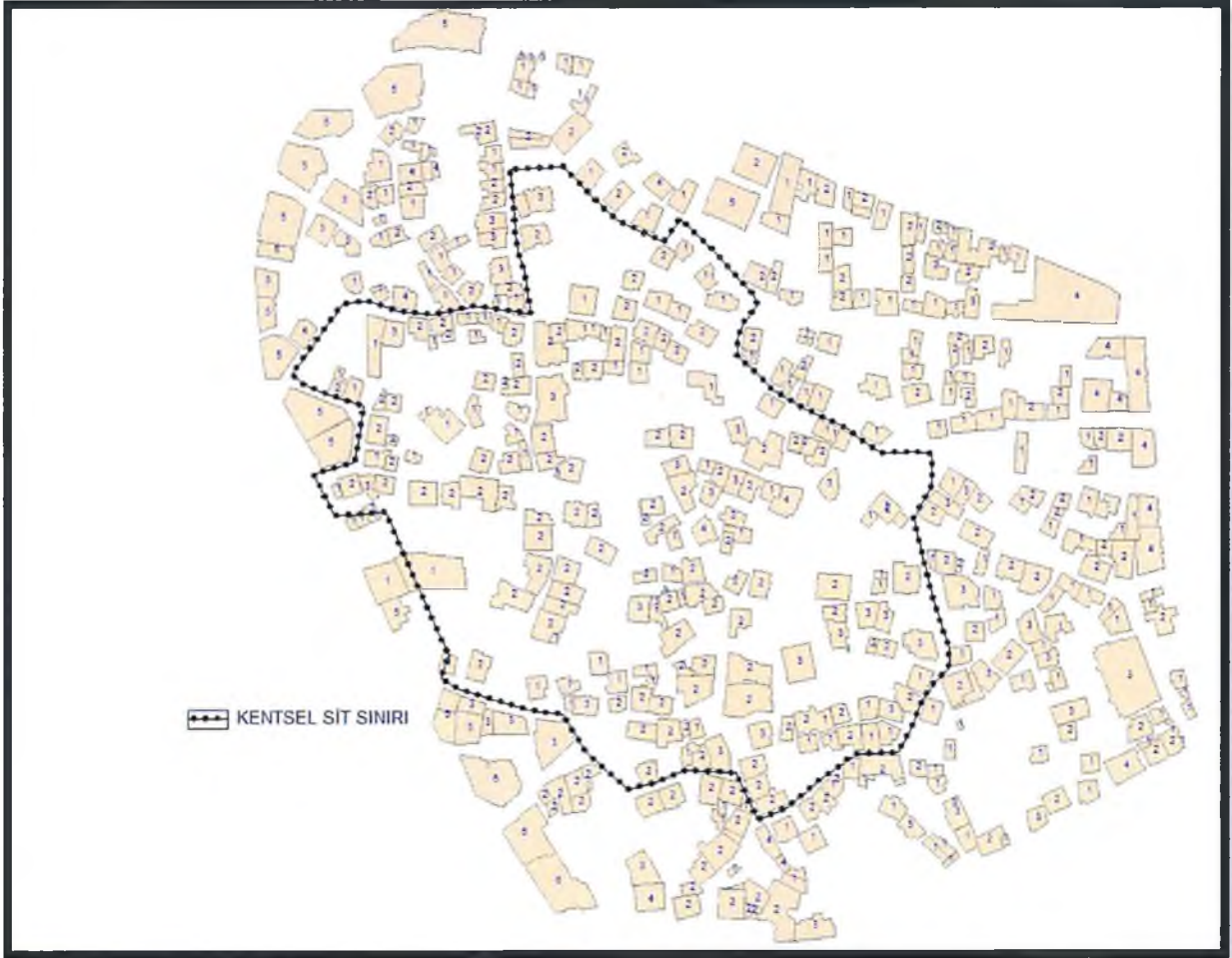
Balbey Kentsel Sit Alanı'nın etrafı ana ulaşım arterleri ile çevrilidir. Buna bağlı olarak alanın çeperlerinde yüksek yapılaşma dikkat çekmektedir. Mahalle çeperindeki görece yüksek yapılaşmanın 1992-1994 yıllarında Antalya Büyükşehir Belediyesi tarafından açılan bir

yarışma sonrası Kale Kapısı çevresi ve şarampol Caddesinin yayalaştırılması ile olduğu bilinmektedir (Türk;2013:118).

Mahalle alanının çeperlerine bakıldığında en fazla 6 katlı en az 1 katlı yapılar gözlemlenirken, iç alanlara baktığımızda 1, 2ve 3 katlı yapılar görölmektedir.Söz konusu yapılaşmanın içerisinde izole bir şekilde konumlanan mahalle tescilli yapıların korunamaması sebebi ile çöküntü bölgesi haline gelmeye başlamış olup, kent merkezine yakın konumu sebebi ile de yapılaşma baskısı altında bulunmaktadır.



şekil 6Alandaki Yapılaşma Baskısı



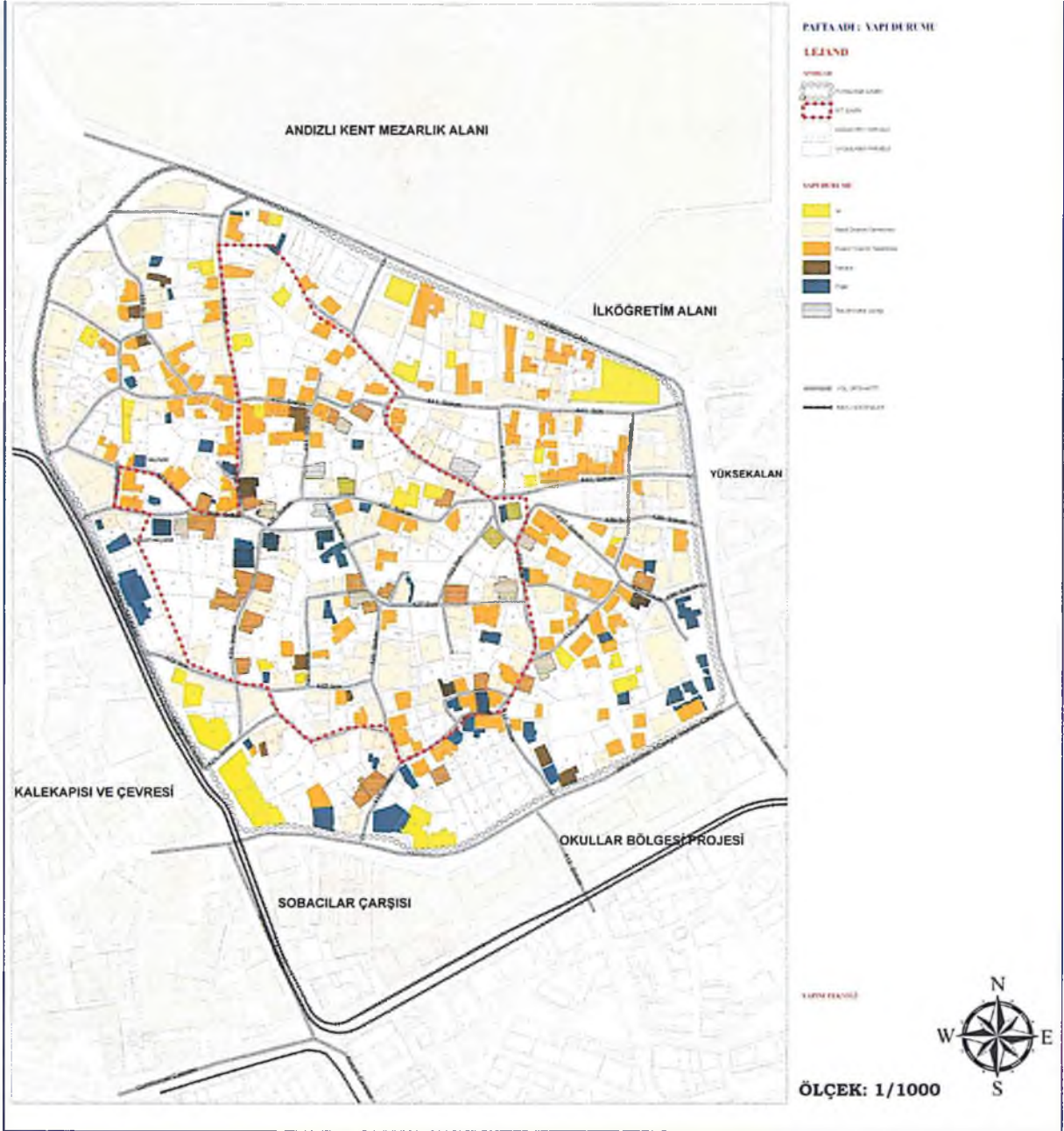
Şekil 7: Balbey Mahallesi Kat Adetleri Analiz Çalışması (Balbey Plan Revizyonu Açıklama Raporu; 2011)

1.7 YAPI DURUMU

Balbey Plan Revizyonu Açıklama Raporu'nda proje alanındaki yapıların durumları sit alanı ve sit alanı dışı olmak üzere iki grupta incelenmiştir. Rapora göre, sit alanındaki yapıların %45 i için basit onarım gerekmektedir. Bu oranı %42 ile esaslı onarım gerektiren yapılar izlemekte, yapıların %8 si ise iyi durumda olup herhangi bir onarım gerektirmemektedir. Harabe durumunda olan yapılar toplamın %4 lük dilimini oluşturmaktadır. Sit alanı dışındaki yapıların durumunun sit alanı içerisine göre daha iyi olduğu belirtilmektedir (Balbey Plan Revizyonu Açıklama Raporu; 2011 :18).



Şekil 8 Alandaki Kötü Doku



Şekil 9: Balbey Mahallesi Yapı Durumu Analiz Çalışması (Balbey Plan Revizyonu Açıklama Raporu; 2011)

1.8 ARAZI KULLANIŞ

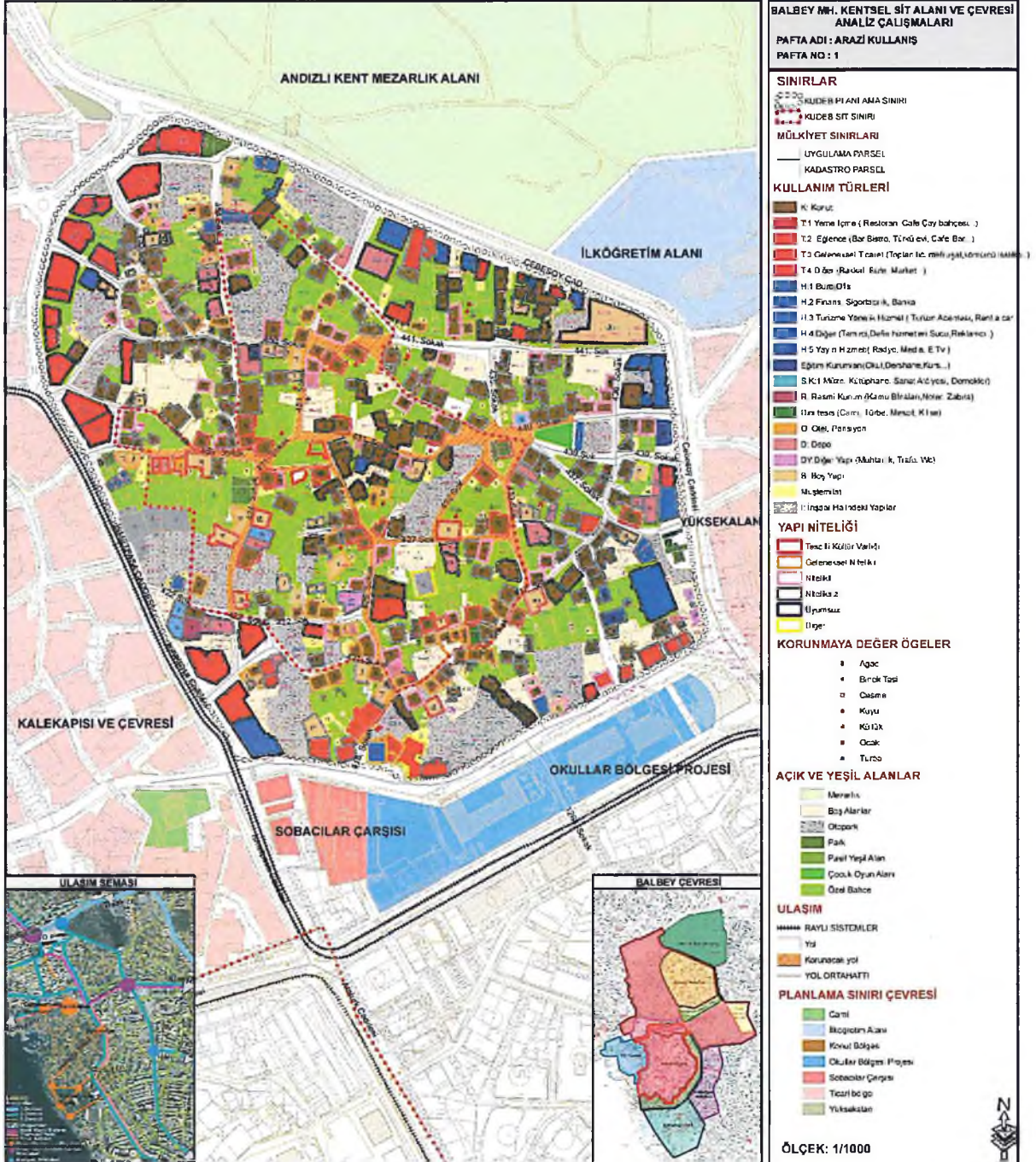
Balbey Mahallesi'nin sit alanı içerisinde kalan bölümünde ağırlıklı olarak konut, diğer bölümlerinde ise ticaret konut kullanımlarının konumlandığı bilinmektedir. Genellikle zemin katta yer alan ticaret kullanımları üst katlara çıktıkça yerini büro, ofis, dernek, konut gibi çeşitlenen kullanımlara bırakmaktadır (Balbey Çalıştay Sunum; 2010:slayt 13,14).

"29.01.1992 tarih ve 1300 sayılı karar ile belirlenmiş olan etkileme geçiş alanının batı ve güney cephesi zemin kat genel kullanımı da ticarettir. Üst katlarda ise büro ofis ve konut

kullanımının da olduğu belirlenmiştir. Merkezi iş alanları sınırında olan bölgede büro, bankacılık eğitim hizmetlerinin İsmet Paşa ve Fahrettin Altay caddeleri boyunca geliştiği, ayrıca bu alanlarda mefruşat, mobilya satışının yapıldığı mağazaların da yer aldığı tespit edilmiştir. Bu bölümdeki ticaretin genel türü toptan ticarettir. Bu bantın kuzeyinde ise mezarlık alanına hizmet veren ticari kullanımlar yer almıştır. Mevcut yapıda yer alan bu kullanımların tümü geçmişte yapılan plan kararlarına göre gelişme göstermiş ve fiziki oluşumunu tamamlamış kullanımlardır” (Balbey Çalıştay Sunum;2010:slayt 13,14).

BALBEY MH. KENTSEL SİT ALANI VE ÇEVRESİ ANALİZ ÇALIŞMALARI

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İNAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRE BAŞKANLIĞI
(KUOEB)



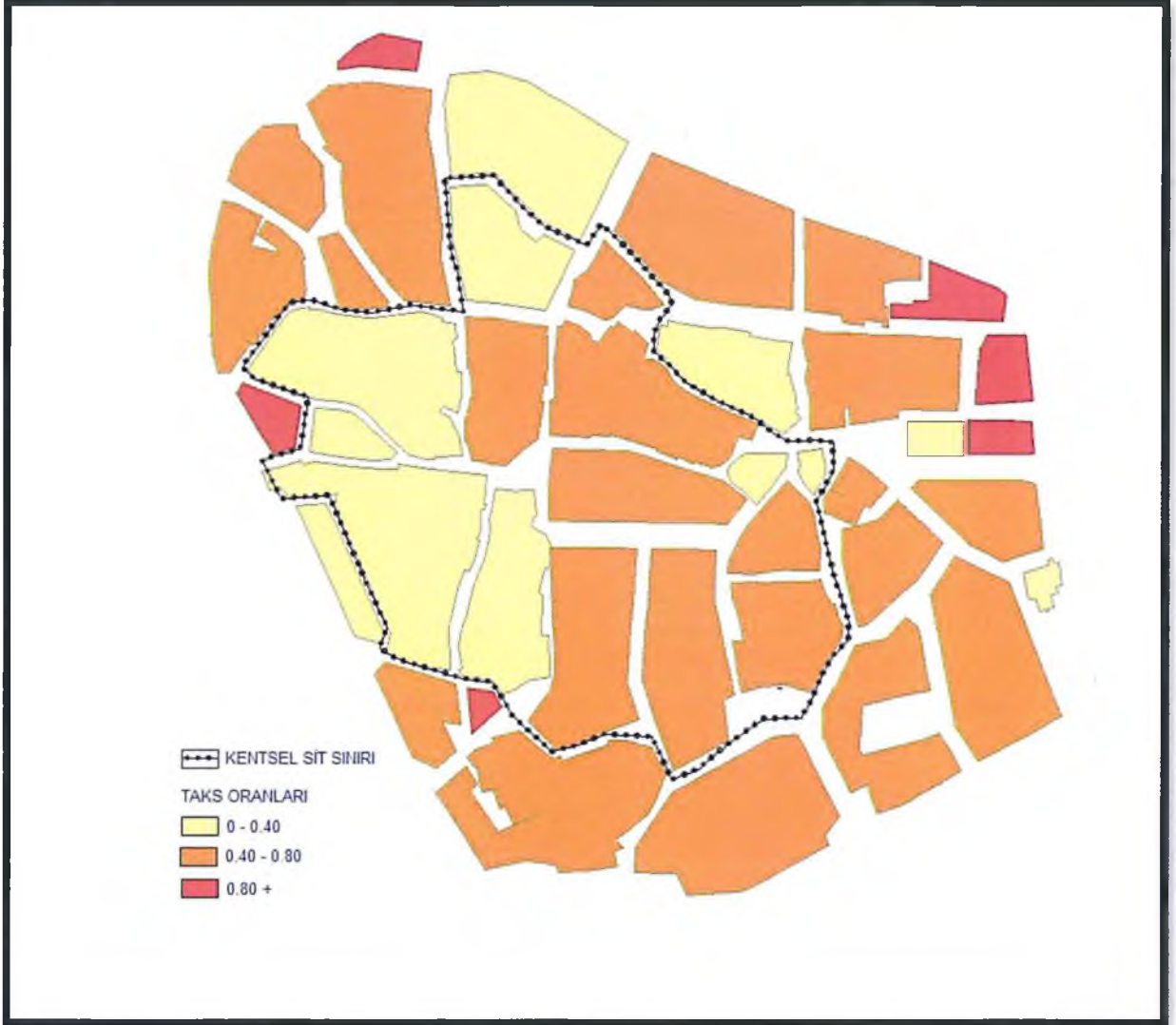
Şekil 10 Balbey Mahallesi Arazi Kullanım Analiz Çalışması

1.9 TAKS-KAKS ANALİZİ

Alana ilişkin mülkiyet dasetü baz alınarak kadastral adalar üzerinden Taks ve Kaks Analizi yapılmıştır. Bunun için halihazır dasetünde bulunan, kadastral data içerisine giren binalar ve

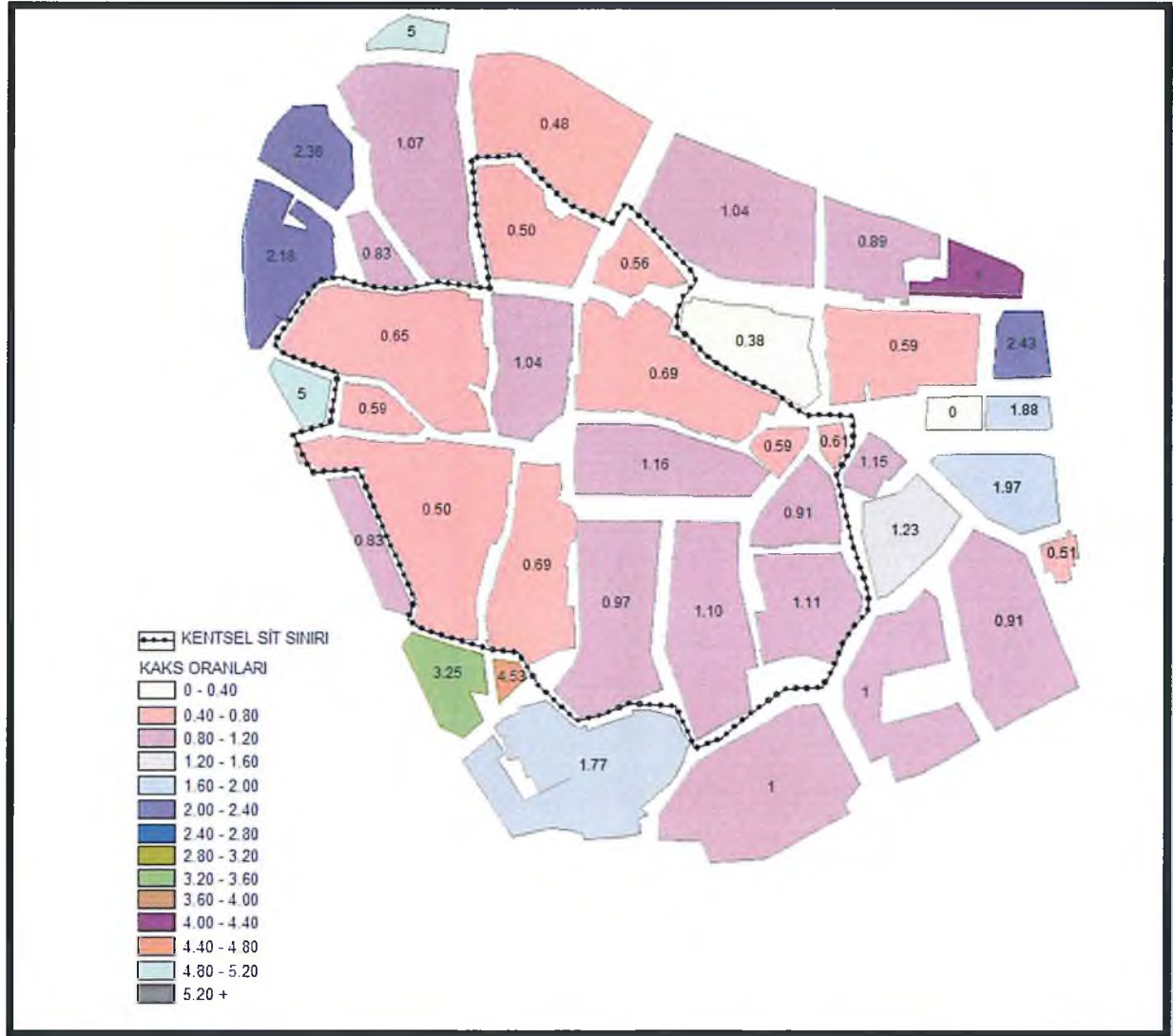
kat adetleri kullanılmıştır. Herhangi bir kadastral data içerisinde bulunmayan binalar hesaba dahil edilmemiştir.

Taks Analizine bakıldığında ise,



Kadastral adalardaki Taks değerlerine bakıldığında minimum değerin 0, maksimum değerin ise 1.13 olduğu grlmektedir. Bazı adalarda mevcut bina taban alanı büyüklüğü, kadastral ada büyüklüğünden fazla çıkmaktadır.

Kaks Analizine bakıldığında ise,



Kadastral adalardaki Kaks değerlerine bakıldığında minimum değer 0, maksimum değer ise 5.00 olduğu görülmektedir. Bazı adalarda mevcut bina inşaat alanı büyüklüğü, kadastral ada büyüklüğünden fazla çıkmaktadır.

1.10 PLAN SÜRECİ

Alana ilişkin ilk planlar 1957 yılında İller Bankası tarafından hazırlanmıştır. İlgili planlar Antalya genelini kapsamakta olup, belirlenen yapılaşma koşulları ile kentleşme süreci başlamıştır (Balbey Plan Revizonu Açıklama Raporu; 2011 :10).

1979 yılına gelindiğinde Zühtü CAN tarafından hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda Balbey için 'orta yoğunluklu konut alanı' kararı getirilmiştir. Sonrasında bu planlar esas alınarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmış olup, bölgenin dokusu göz önünde bulundurularak konut adaları oluşturulmuştur. Buna ek olarak, alanın çeperlerinde bulunan ana ulaşım akslarına cephe adalara 'ticaret' kullanım kararı önerilmiştir (Balbey Plan Revizonu Açıklama Raporu; 2011 :10,11).

"Balbey bölgesi sokak ve mahalle bütünlüğü olarak da dönemin özgün yerleşme karakterine sahip olduğundan AKTVKK' nun 27.06.1990 tarih ve 851 sayılı kararı ile korunacak yollar ve korunması gerekli Kültür varlıkları olarak tescil edilmiştir. 29.01.1992 tarih ve 1300 sayılı karar ile de Kentsel Sit Alanı ve Etkileme Geçiş Alan sınırları belirlenmiştir. (Balbey Plan Revizonu Açıklama Raporu; 2011 :43).

"1990'larda Kalekapısı Kentsel Tasarım Yarışması kapsamında ele alınarak 1992 de Kentsel Sit Alanı olarak belirlenen Balbey bölgesine ilişkin Koruma amaçlı imar planı 1994 yılında yapılmıştır. Söz konusu bu planlar da AKTVKK' nun 06.01.1994 tarih ve 2098 sayılı kararı ile de uygun bulunmuştur. Baran İDİL tarafından yapılan bu planlarda bölge geleneksel yerleşme karakterine göre planlanmış, koruma-kullanma dengesi kurulmaya çalışılmıştır. Tescil kararları aynen korunmuş ayrıca tescile uygun öneri yapılar bahçeler belirlenmiştir. Ancak bu güne kadar yapılan plan, uygulama parselasyon çalışmaları ile Koruma Amaçlı Plan Kararları bütünleştirilememiş, uygulama sonrası oluşan adalarla AKTVKK' ca onanan parsel kararları arasındaki çelişkiler nedeniyle net uygulama kararları verilemez ve plan uygulanamaz hale gelmiştir. Bu nedenle yürürlükte bulunan Koruma Amaçlı İmar Planlarının Revize edilmesi durumu doğmuştur" (Balbey Plan Revizonu Açıklama Raporu; 2011 :43).



Şekil 11 Koruma Amaçlı İmar Planı Revizyonu

2 BALBEY MAHALLESİ İÇİN ÖNGÖRÜLEN DÖNÜŞÜMÜN GEREKÇELERİ

Balbey Mahallesi kanunda da belirtildiği gibi 'yıpranmış ve kentsel sit özelliğini kaybetme tehlikesi ile karşı karşıya' olan bir alandır. Yapılan koruma amaçlı imar planı, konusunda uzman ekipler tarafından yapılmış, kendi içerisinde tutarlı, katılım mekanizmasının da kurgulandığı ve gerçekleştirildiği bir süreç içerse de, bu nitelikte bir alanın problemlerinin çözümü için uygun bir plan metodu değildir. Planlama süreci sonrasında için herhangi bir realizasyon adımları içermemektedir. Örneğin; korunması gerekli taşınmazların restorasyon, restitüsyon projeleri tanımlanmakta fakat yapım süreci vatandaşa bırakılmaktadır. Bu durum, vatandaşlar için maddi yük getirmektedir ve uygulanabilirliği kısıtlamaktadır.

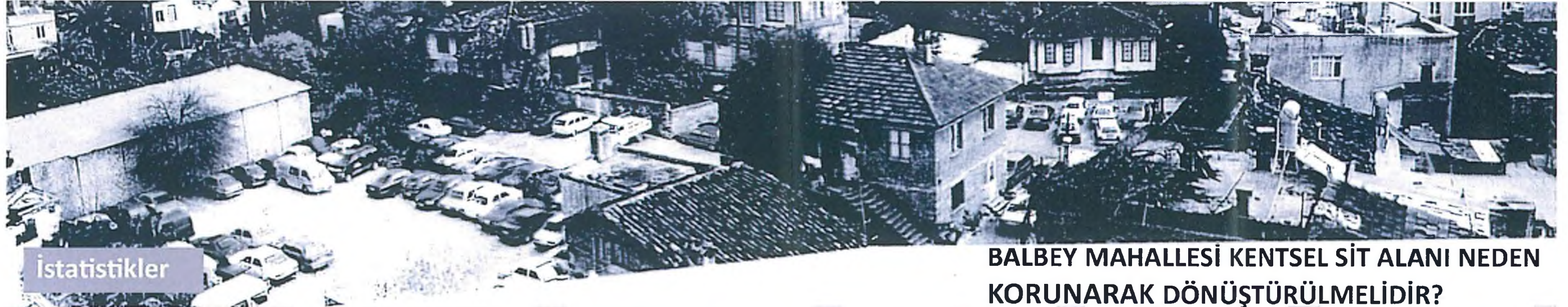
5366 sayılı yasa kapsamında ele alınması halinde ise, planlama sonrasındaki tüm süreçler de tanımlanacaktır. Proje yönetimi, alan yönetimi, kamulaştırma işlemleri, mülkiyet çözümü, yatırımcının tanımlanması, uygulama projelerinin hazırlanması ve örgütlenmenin kurgulanması gibi süreçlerin detaylandırılacağı kentsel yenileme sürecinde yönetim modeli de tanımlanacaktır.

Bu süreçte kamunun görevi, vatandaşı bilgilendirmek, süreçte yalnız bırakmamak, finansal destek sağlamak olacaktır.

Bu bağlamda, Balbey Mahallesi'nin 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun kapsamında dönüştürülmesi öngörülmektedir. Bu kapsamda yasanın öngördüğü uygulama araçlarının efektif bir şekilde kullanılması önerilmektedir. Kendi kendine yenilenme kapasitesinin düşük olduğu düşünülen Balbey Mahallesi'nde tarihi dokuyu ve sivil mimari birikimi korumanın, yerel ekonomik kalkınmayı sağlamanın kentsel yenileme projelerinin hayata geçirilmesi mümkün olduğu düşünülmektedir.

Tüm bu sebeplerden ötürü, dosya ekinde yer alan krokide belirtilen sınır esas alınmak üzere, listedeki ada ve parsellerden oluşan alanın yenileme alanı ilan edilmesi gerekmektedir.

Dönüşümün gerekçeleri ve bunlara dair istatistikler aşağıdaki gibi şematize edilmiştir;



İstatistikler

BALBEY MAHALLESİ KENTSEL SİT ALANI NEDEN KORUNARAK DÖNÜŞTÜRÜLMELİDİR?



Problemler Görseller

*Koruma Amaçlı İmar Planı'nın uygulanamıyor olması

***Mahallenin çeperlerinde yer alan yüksek katlı yapılaşma sebebi ile alanın algılanmıyor oluşu**
Balbey Kentsel Sit Alanı'nın etrafı ana ulaşım arterleri ile çevrilidir. Buna bağlı olarak alanın çeperlerinde yüksek yapılaşma dikkat çekmektedir. Mahalle çeperindeki görece yüksek yapılaşmanın 1992-1994 yıllarında Antalya Büyükşehir Belediyesi tarafından açılan bir yarışma sonrası Kale Kapısı çevresi ve Şarampol Caddesinin yayalaştırılması ile oluştuğu bilinmektedir.



*Kent merkezine yakın konumu sebebiyle yapılaşma baskısı altında olması

***Tescilli yapıların bakımsızlıktan harabeye dönüşme tehlikesinin bulunması**
Mahalle tescilli yapıların korunamaması sebebi ile çöküntü bölgesi haline gelmeye başlamıştır.



*Alanda otopark kullanımının yaygın olması ve alanın karakteristik dokusunun okunamıyor olması

*Mahallede yer alan bahçelerin korunamaması

Söz konusu yeşil alanların geçmişte üretim yapılan bahçeler olarak kullanıldığı bilinmektedir. Mahallede günümüzde üretim amaçlı kullanılan bahçelerin sayısı oldukça azdır. Tescilli yapı bahçelerinin bir bölümü günümüzde otopark olarak kullanılmaktadır.



Kaynaklar:
Yandex Fotoğraflar
Balbey Çalıştay Sunumu 2010
Gül, Melike., "Antalya Kent Merkezi Kültür ve Turizm Gelişim Gelişim Bölgesinde Yer Alanları ve Bu Alanlarda Antalya Büyükşehir Belediyesiince Başlatılan Çalışmalara İlişkin Genel Bir Değerlendirme", s.132
Türk, Ali., "Antalya Kenti Konut Dışı Tescilli Sivil Mimari Yapılar ve Özellikleri, Süleyman Demirel Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Dergisi, s.117,118

3 5366 SAYILI YIPRANAN TARİHİ VE KÜLTÜREL TAŞINMAZ VARLIKLARIN YENİLENEREK KORUNMASI VE YAŞATILARAK KULLANILMASI HAKKINDA KANUN

Milli kültürün değerleri olan taşınmaz kültür varlıklarının korunması 1982 Anayasasının 63. Maddesinde yer almakta ve devletin görevlerinden biri sayılmaktadır. Bu bağlamda çeşitli alanlarda taşınmaz kültür varlıklarının korunmasında kamu gücü kullanılarak dönüşüm yapılması konusu 5366 nolu kanun ile yasal bir dayanak kazanmıştır. Devletin bu yasal düzenleme ile sit alanlarında yer alan taşınmaz kültür varlıklarını koruma konusunda bütüncül bir yaklaşım izleyerek bu alanları dönüştürmeye çalıştığı belirtilmektedir(Çolak;6,7).

3.1 YENİLEME ALANI UYGULAMASI

16/06/2005 tarihinde kabul edilen, 25866 sayılı resmi gazetede yayınlanan *“Yıpranan Tarihi Ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması Ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun”*a göre amaç; “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 belirtilmektedir.

17/11/2005 tarihinde kabul edilen, 26023 sayılı resmi gazetede yayınlanan *“Yıpranan Tarihi Ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması Ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliği”*ne göre ise amaç;“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 ile ilgili esas ve usulleri düzenlemektir.”

Kapsam; “il özel idareleri ve belediyelerce oluşturulacak olan yenileme alanlarının tespitine, teknik alt yapı ve yapısal standartlarının belirlenmesine, projelerinin oluşturulmasına, uygulama, örgütlenme, yönetim, denetim, katılım ve kullanımına ilişkin usul ve esasları kapsar.”



Şekil 12: 5366 Sayılı Kanun ve İlgili Yönetmeliği Uygulama Araçları Şematik Gösterim

Uygulamalara ilişkin tanımlar ilgili kanunun yönetmeliğinde yer almakta olup ‘yenileme alanı’, ‘yenileme avan projesi’ ve ‘yenileme uygulama projesi’ kavramları aşağıdaki gibi açıklanmıştır;

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

“Yenileme avan projesi: Yenileme uygulama projelerine esas teşkil edecek, Kanunun 2. Maddesi uyarınca kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurulunca karara bağlanan, mimari avan proje ile statik, tesisat, elektrik, ulaşım ve alt yapı ön raporlarını,”

“Yenileme uygulama projesi: Yenileme alanı içerisinde bulunan tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların, Kanunun 3. Maddesi uyarınca kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurulunca karara bağlanan, rölöve, restitüsyon, restorasyon projeleri ile onarılacak veya yeniden inşa

edilecek yapıların, imar mevzuatında öngörülen kentsel tasarım, çevre düzenleme, mimari, statik, mekanik-elektrik tesisat ve alt yapı projelerini” ifade eder ibareleri yer almaktadır.

Kanun kapsamında yenileme alanı ilan edilen yerlerde süreç aşağıdaki gibi işlemektedir;



Şekil 13: Yenileme Alanı Süreci

Özetle; yasanın öngördüğü tüm uygulama araçlarının efektif kullanımı ile kendi kendine yenilenme kapasitesinin düşük olduğu bölgelerde, tarihi dokuyu ve sivil mimari birikimini korumak, yerel ekonomik kalkınmayı sağlamak, kısa sürede fiziksel, ekonomik ve sosyal açıdan başarılı kentsel yenileme projelerinin hayata geçirilmesi mümkündür.

4 5366 SAYILI KANUN KAPSAMINDA TÜRKİYE ÖRNEKLERİ

4.1 KEMERALTI KENTSEL YENİLEME PROJESİ

2007 yılında Bakanlar Kurulu, Büyükşehir ve Konak Belediye meclis kararıyla yenileme alanı ilan edilmiştir. Alan yaklaşık 272 hektardır.

“Koruma Amaçlı İmar Planı” – “Geleneksel Kent Merkezinin Yeniden Canlandırılması” projesinin temel vizyonu mekânsal korumayı sağlayacak kaynağı yaratmak, bu amaçla da öncelikli olarak bölgeyi ekonomik anlamda yeniden canlandırmaktır. Bu doğrultuda, tarihi merkez ve çevresi için yeni bir imaj oluşturmak, kent merkezini yerli ve yabancı kullanıcılar/ziyaretçiler için çekici hale getirmek ve bu yaya hareketliliğini ekonomik canlılığı sağlayıcı bir potansiyel olarak kullanmak amaçlanmıştır. Plan geleneksel olarak üretilen “Koruma Amaçlı İmar Planı” yaklaşımı ve tekniğinden farklı olarak, “yeniden canlandırma” politika ve stratejilerini benimseyerek merkezin fiziksel-ekonomik-sosyal anlamda çöküşünü tersine çevirmeye yönelmiştir. Bu yaklaşımla arzulanan dönüşüm sağlanırken, aynı zamanda geçmişin bugün ve gelecekle olan bağlarının yeniden kurulmasına da çalışılmıştır. (Kılıç, Aydoğan; 2006, 68).

Bu hedefi gerçekleştirmek için yedi aşamadan oluşan plan yaklaşımları belirlenmiştir:

- Alanın mevcut durumunu ortaya koyan sorun ve potansiyellerine yönelik ortak bir vizyon geliştirmek,
- Alanın yeniden canlandırılmasında yerel yönetim, mülk sahipleri/kiracılar arasında ortak görüş birliğine varılmasını ve halkın katılımını sağlanması,
- Yöre halkının ve ziyaretçilerin ihtiyaç ve taleplerini dikkate alan alternatif şemalar geliştirilmesi,
- Halkın çalışmanın farklı aşamalarında bilgilendirilmesi ve tartışma ortamlarının sağlanması,
- Arazi kullanımında oluşacak çatışmalarının çözümüne yönelik kararlar üretme sürecinde, gönüllü kuruluşlarını, odaları ve derneklerin devreye sokulması,
- Alana ilişkin ekonomik, fiziksel, sosyal ve kültürel anlamdaki hedefleri gerçekleştirmeye yönelik en uygun şemayı belirlemek,
- Kamu sektörünün yatırımda öncü rolü oynayacağı ve özel sektörün uygun ve çekici atmosferin sağlanması amaçlanmıştır.

Sonuç olarak; Kemeraltı Koruma Amaçlı İmar Planı çalışmaları (klasik plan çalışmalarından farklı olarak) sadece mekânsal biçimlenmeyi belirleyecek sabit ve çizili bir dokümanın üretilmesi faaliyeti olmamıştır. Plan koruma ve yeniden canlandırma faaliyetlerini tanımlayan, dönüşüm sürecinin ilk adımını oluşturan bir belge olarak düşünülmüştür. Bölgeyi belirlenen hedeflere adım adım taşıyacak alt proje ve önerilerle birlikte üretilmiş ve aynı amaçla yapılabilecek yeni alt projelere açık, esnek bir tasarım dili oluşturulmaya çalışılmıştır (Kılıç, Aydoğan; 2006, 70).

Çetin'in (2012) yaptığı çalışmada, Kemeraltı Çarşısı Ticaret Bölgesi'nden iki proje incelenmiştir. Ali Paşa Meydanı Şadırvan ve Cephe İyileştirme projesi 2007 öncesinde tamamlanmış; Tarihi Anafartalar Caddesi Cephe Düzenleme Projesi 2007 sonrası düzenlenmiştir.

4.1.1 Ali Paşa Meydanı Şadırvan ve Cephe İyileştirme Çalışmaları

Ali Paşa Meydanı ortasında Ali Paşa Şadırvanı'nın yer aldığı, ticaret yapılan tescilli binalarla çevrelenmiş Kemeraltı Çarşısı içerisinde bulunan meydanlardan biridir. Ali Paşa Meydanı Şadırvanı ise meydanın ortasında yer almakta, oldukça yüksek sekiz mermer sütun üzerine oturtulmuş, kurşun örtülü büyük bir kubbenin altında bulunmaktadır (Aktepe, 2003; Aktaran Çetin; 2012, 119).

Şadırvanın belirtilen tarihte harap durumda bulunduğu dolayısıyla 1894 tarihinden çok daha önce inşa edildiği anlaşılmaktadır (Aktepe, 2003; Aktaran Çetin; 2012, 120).

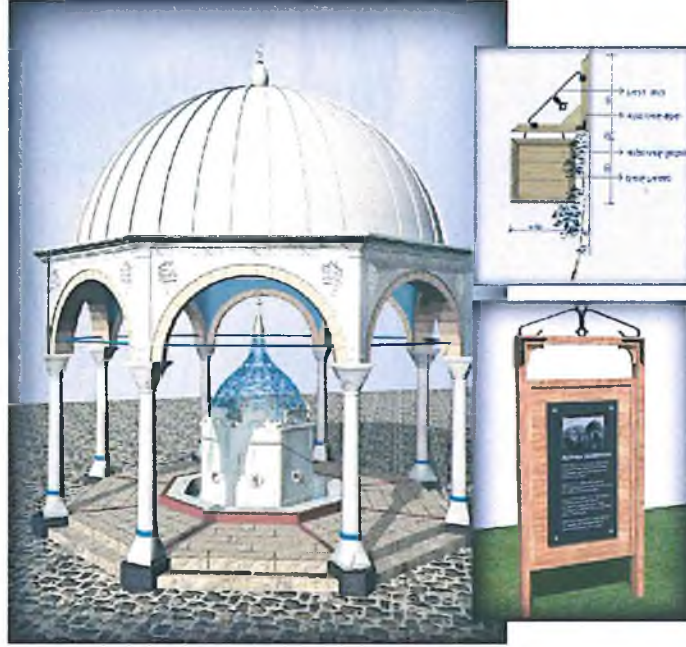


Şekil 14: Ali Paşa Meydanı ve Şadırvanının Düzenlenmeden Önceki Hali

Kaynak: Zeybek Çetin, Zehra, *Tarihi Kent Merkezlerinde Yeniden Canlandırma Politikaları Üzerine Değerlendirme, İzmir Kemeraltı Örneği*, Dokuz Eylül Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, Kentsel Tasarım Anabilim Dalı Yüksek Lisans Tezi, 2012, 120

Bu sebeplerle Konak Belediyesi çeşitli birimlerinin koordinasyonu ve kullanıcıların işbirliği ile meydanın yenilenme sürecini başlatmıştır. Projelerin hazırlanması ve uygulamanın kontrolü

AR-GE Müdürlüğü tarafından, altyapı uygulamaları Fen İşleri Müdürlüğü tarafından, koordinasyon ise başkan yardımcısı tarafından sağlanmıştır (Hepsengüller, 2004; Aktaran Çetin; 2012, 121). Ali Paşa Şadırvanı'nın onarımı, meydanın zemin kaplamasının yenilenmesi, elektrik ve telefon tellerinin yeraltına alınması ve kanal çalışmaları, ilgili kuruluşlarla işbirliği sağlanarak Konak Belediyesi'nce, işyerlerine ait onarımlar ise öz kaynakları ile yapı sahipleri tarafından yapılmıştır (Konak Belediyesi, 2009; Aktaran Çetin; 2012, 121).



Şekil 15: Ali Paşa Meydanı Şadırvanı ve Yapılacak Tabelaların Modelleri

Kaynak: Zeybek Çetin, Zehra, *Tarihi Kent Merkezlerinde Yeniden Canlandırma Politikaları Üzerine Değerlendirme, İzmir Kemeraltı Örneği*, Dokuz Eylül Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, Kentsel Tasarım Anabilim Dalı Yüksek Lisans Tezi, 2012, 121

Proje kapsamında yapı sahipleri ile çeşitli toplantılar yapılmış, bu toplantılarda yapı sahipleri bilgilendirilerek kalıcı bir koruma bilincinin oluşturulması hedeflenmiştir. Toplantıların da etkisi ile yapılan çalışmalara tüm meydan esnafı gönüllü olarak katılmıştır (Konak Belediyesi, 2009; Aktaran Çetin; 2012, 121). Aralık 2002 tarihinde başlayan çalışmalar, Haziran 2003 tarihinde tamamlanmıştır.



Şekil 16: Ali Paşa Meydanı ve Şadırvanı Uygulama Aşaması

Kaynak: Zeybek Çetin, Zehra, *Tarihi Kent Merkezlerinde Yeniden Canlandırma Politikaları Üzerine Değerlendirme, İzmir Kemeraltı Örneği*, Dokuz Eylül Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, Kentsel Tasarım Anabilim Dalı Yüksek Lisans Tezi, 2012, 122



Şekil 17: Ali Paşa Meydanı ve Şadırvanı Uygulama Sonrası

Kaynak: Zeybek Çetin, Zehra, *Tarihi Kent Merkezlerinde Yeniden Canlandırma Politikaları Üzerine Değerlendirme, İzmir Kemeraltı Örneği*, Dokuz Eylül Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, Kentsel Tasarım Anabilim Dalı Yüksek Lisans Tezi, 2012, 122

4.1.2 Tarihi Anafartalar Caddesi Cephe Düzenleme Projesi

Anafartalar; Kemeraltı Çarşısı'nın merkezinden geçen, Kemeraltı Caddesi olarak da bilinen, eski rıhtımın kıyı çizgisi üzerinde bulunduğundan kavisli bir yay biçiminde olan, Konak Meydanı'ndan başlayarak Basmane'ye kadar uzanan Agora'nın da üzerinde bulunduğu caddedir.

Çalışma 4 etap halinde planlanmıştır.

1. Etap: Konak Meydanı girişinden kuzeyde Hüseyin Efendi Kurukahvecisi'ne, güneyde 852 Sokak köşesine kadar olan alanda yapılan uygulama, Eylül- Aralık 2007 tarihleri arasında tamamlanmıştır.

2. Etap: Kuzeyde 853 Sokak ve Anafartalar Caddesi kesişim noktasından 875 Sokak köşesine kadar, güneyde 852 Sokak köşesinden 919 Sokak köşesine kadar olan alanda 220 metre uzunluğunda bir bölümü kapsamaktadır. Uygulama Haziran-Eylül 2008 tarihleri arasında tamamlanmıştır.

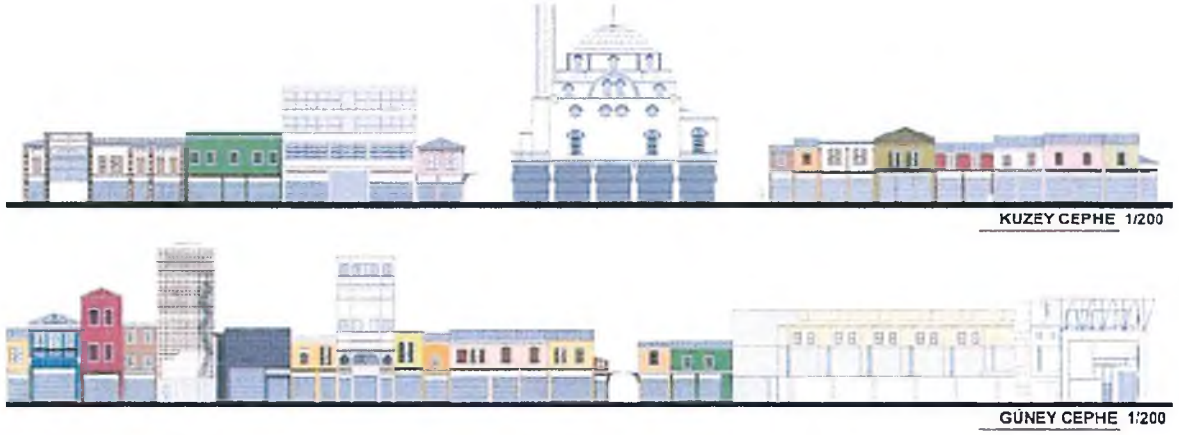
3. Etap: Kuzeyde 875 Sokak, güneyde ise 919 Sokak köşesinden Havra Sokağı'na kadar olan alanda 125 adet işletmenin yer aldığı 190 metrelik bir bölümü kapsamaktadır. Uygulaması Kasım- Mart 2009 tarihleri arasında tamamlanmıştır.

4. Etap: Havra Sokağı'ndan Şadırvan Camii'ne kadar olan 175 metre uzunluğunda 90 adet işletmenin bulunduğu bölümdür. Uygulaması Ağustos-Aralık 2010 tarihleri arasında tamamlanmıştır (Çetin; 2012, 113).



Şekil 18: 1.Etap Projesinden Kesit

Kaynak: Zeybek Çetin, Zehra, *Tarihi Kent Merkezlerinde Yeniden Canlandırma Politikaları Üzerine Değerlendirme, İzmir Kemeraltı Örneği*, Dokuz Eylül Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, Kentel Tasarım Anabilim Dalı Yüksek Lisans Tezi, 2012, 113



Şekil 19: 2.Etap Projesinden Kesit

Kaynak: Zeybek Çetin, Zehra, *Tarihi Kent Merkezlerinde Yeniden Canlandırma Politikaları Üzerine Değerlendirme, İzmir Kemeraltı Örneği*, Dokuz Eylül Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, Kentsel Tasarım Anabilim Dalı Yüksek Lisans Tezi, 2012, 113

Çalışmada tarihsel dokunun algılanmasını olumsuz etkileyen, dokunun karakterini bozan eklentiler kaldırılıp binaların sıva ve boya renkleri özgün yapısına uygun olarak yenilenmiş, cumba, kepenk ve doğrama gibi ahşap yüzeyler onarılmıştır. Binaların orijinal halinde var olup zamanla kaybolmuş eksik elemanlar benzer malzemeler kullanılarak tamamlanmış, yıpranmış olanlar onarılmıştır. Yapıların cephelerine asılmış ve görüntü kirliliği yaratan tabelalar ve ışıklı panolar kaldırılmıştır.



Şekil 20: 2.Etap Projesinden Kesit

Kaynak: "Kemeraltı Projesinde 3.Etap Projesi Tamamlandı" 05.04.2009 haberi, <http://www.mimdap.org/?p=17603>; Erişim Tarihi: 06.11.2014

Uygulama sırasında Kemeraltı Çarşısı'ndaki ticari faaliyetin aksamadan devam edebilmesi için çalışmaların yüzde 90'ı gece yapılmıştır. Sabahın ilk saatlerinde esnaf mağazasını açmadan

önce hareketli iskeleler kaldırılıp, gerekli temizlik çalışmaları yapılmış, çarşının gündüz kullanımında bir şantiye görünümünde olmaması sağlanmıştır (Tarihi ve Kültürel Mirası Koruma Proje ve Uygulamalarını Özendirme Yarışması, 2008, 22; Aktaran Çetin; 2012, 114).

Proje 2008 yılında Tarihi ve Kültürel Mirası Koruma Proje ve Uygulamalarını Özendirme Yarışması'nda Tarihi Kentler Birliği'nin 2008 Büyük Ödülü'nü almıştır (Tarihi ve Kültürel Mirası Koruma Proje ve Uygulamalarını Özendirme Yarışması, 2008, 10; Aktaran Çetin; 2012, 114).

4.2 YEDİKULE-YENİKAPI SAHİL ŞERİDİ YENİLEME ALANLARI PROJESİ

Yenikapı, Tarihi Yarımada içerisinde merkezi bir konumda bulunmaktadır. Yalı mahallesinin de içinde bulunduğu bölge yıpranmış tarihi ve kültürel varlıkların yenilenerek korunması amacı ile 13.09.2006 tarihli Resmi Gazete'de yayınlanan 2006/1096 numaralı Bakanlar Kurulu Kararı ile 5366 sayılı kanun kapsamında yenileme alanı ilan edilmiştir. Alan yaklaşık 49.3 ha'dır.

Proje kapsamında; tarihi dokuyu ve sivil mimari birikiminin korunması, yerel ekonomik kalkınmanın sağlanması, olası değişimlerin fiziksel, sosyal ve ekonomik zararlarının önlenmesine yönelik bir program oluşturulması planlanmış ve bu program ile bölgenin bütüncül bir şekilde ele alınarak kaliteli kentsel alanların geliştirilmesi amaçlanmıştır.

Yapılan analiz çalışmalarında, fiziki, sosyal, ekonomik durumun değerlendirilmesi ve proje alternatiflerinin test edilmesi hedeflenmiştir.

Projelendirme sırasında; mülk sahipleri ve kiracılarla karar verme süreçleri ile birlikte, projenin oluşturulması, onaylanması, uygulanması ve işletilmesi süreci belirlenmiştir.

Yenileme projesi ile gerçekleşen çalışmalarda; Yenikapı'nın vizyonunun değişmesi planlanmakla beraber, İstanbul içerisinde yüklendiği rol de farklılaşacaktır. Metro ve Marmaray projeleri ile buraya gelen ana istasyon –transfer merkezi kimliğine hizmet edecek bir anlayışın hâkim sürdüğü ifade edilen yenileme projesi, kullanıcı ile uygulayıcı arasında oluşturduğu işbirliği ile ön plana çıkmaktadır. Yapılan projede, tarihi yapıların korunması ana amaç olarak belirlenmiştir.



Şekil 21: Yenikapı Yenileme Projesi Yalı Mahallesi Cephe Düzenlemeleri

Yalı Mahallesi'nde okul, sağlık tesisi ve kültürel tesislerin olmadığı alanda gözlenmiştir. Projede bu tür donatı alanlarının belirlenmesi beklenmiş, otopark önerisi görülmüştür. Proje, katılımcı bir bakış açısıyla oluşturulmuş, halkla bilgilendirme toplantıları yapılmıştır.



Şekil 22: Yenikapı Yalı Mahallesi Projesi, Sokak Görünümü



Şekil 23: Yalı Mahallesi Mevcut Sokak Görünümü



Şekil 24: Yenikapı Arkeolojik Buluntuların Konumu

Çalışmaların sonuçları 4 Numaralı Koruma Kurulu'na iletilmiş; kurulun 13.07.2005 tarih ve 984 sayılı kararı ile ortaya çıkan kalıntılarla entegre edilecek bir müze istasyon projesi geliştirilmesine, batık tekne kalıntısının bakımı için kaldırılmasının ardından gerekli koruma ve sergileme koşulları sağlanarak müze istasyon sergi alanında sergilenmesine karar verilmiştir. 2012 yılında İstanbul 2 No'lu Yenileme Alanları Müdürlüğü tarafından yeni bir kurul kararı çıkarılmış, fakat yapılan görüşmeler sonucunda bu karar ile ilgili bilgi

verilmemiştir. İstasyon genelinin düzenlemeleri yapılmış, müze alanı için çalışmaların yapılmasına devam edildiği bilgisine ulaşılmıştır.

4.3 SÜLEYMANİYE YENİLEME PROJESİ

5366 sayılı yasa kapsamında 22.06.2006 tarihinde yenileme alanı ilan edilen Süleymaniye Bölgesi, yaklaşık 131 ha'dır. 5 Etap ve 77 uygulama alanından oluşmaktadır.

İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve İlçe Belediyesi tarafından (Eminönü Belediyesi) bu tarihte, Süleymaniye Yenileme Alanı'nda ortak uygulama yapmak üzere protokol imzalanarak, Tarihi Çevreyi Koruma Müdürlüğü bünyesinde uygulama birimleri oluşturulmuştur.

Süleymaniye Yenileme Projesi'nin fiziksel kapsamı ana hedef olarak, yıllar içerisinde çöküntüye uğramış ve yaşam koşulları açısından sağlıklı bir hale gelmiş olan bölgenin, kendine özgü ahşap evlerden oluşan dokusunu restore ederek yeniden canlı bir bölge olarak İstanbul'a kazandırmak olarak belirlenmiştir.

Süleymaniye için geliştirilen vizyon, yanarak, yıkılarak, apartmanlaşarak, depo ve imalathaneye dönüşerek adeta yok olan Dünya Miras Alanı Süleymaniye konut dokusunun, yeniden yaratılması olarak özetlenmektedir.

2008 yılı itibariyle İstanbul Yenileme Alanları KTVKKBK Müdürlüğü'ne iletmeye başlanan ve Süleymaniye 1. Etap Yenileme Alanı'nda bulunan ada avan projeleri onaylanmaya başlanmıştır. 1. Etap projeler Tarihi Çevre Koruma Müdürlüğü ve KIPTAŞ tarafından yaptırılmıştır. Projelerin onaylanmaya başladığı dönemde Tarihi Yarımada Nazım ve Uygulama planları yürürlükte bulunmamaktadır. Ancak hazırlanan projeler 2005 yılındaki Tarihi Yarımada 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nı esas alarak hazırlanmıştır. Süleymaniye için hazırlanan avan projeler tescilli yapılarda, kullanıma ve fonksiyon değişikliğine bağlı bozulma yaşayan ahşap yapıların yıkılmadan hazırlanan restorasyonu ve yıllar içerisinde apartmanlaşmaya başlayan bazı parsellerin arşiv fotoğrafları, eski haritalardaki konumu dikkate alınarak rekonstrüksiyon projelerini içermektedir. Bunun dışındaki tescilsiz parsellerdeki yeni uygulamalar ise tarihi çevre bütününe uyum sağlayan cephe önerileriyle oluşturulmuştur (Balcan; 2012, 182).

540 ADA VEFA CADDESİ SİLÜETLERİ



MEVCUT DURUM SİLÜETİ



ÖNERİ PROJE SİLÜETİ

Şekil 25: Süleymaniye Yenileme Projesi Silüet Çalışması

Kaynak: Balcan, Ceren, Kentsel Yenileme ve İki Şehir Hikayesi: Tarlabası – Süleymaniye, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı, Kentsel Koruma ve Yenileme Programı Yüksek Lisans Tezi, 2012, 183

5 KAYNAKÇA

Aydoğan, Muhammet; E.Kılıç, Sibel, 'Katılımcı Bir Kentsel Koruma Projesi: İzmir - Kemeraltı Tarihi Kent Merkezi', Ege Coğrafya Dergisi (15) içinde, s.61,71, 2006

Aydoğan, Muhammet; E. Kılıç, Sibel, 'Tarihi Kent Dokularının Korunmasında Katılımcı Bir Uygulama Projesi Örneği Kemeraltı', TMMOB Mimarlar Odası Ankara Şubesi, Dosya 14.2: Tarihi Çevrede Koruma: Yaklaşımlar ve Uygulamalar Dergisi içinde, s.14,20, 2009

Balcan, Ceren, Kentsel Yenileme ve İki Şehir Hikayesi: Tarlabası – Süleymaniye, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı, Kentsel Koruma ve Yenileme Programı Yüksek Lisans Tezi, 2012

Beaufort 2001 Francis Beaufort, Karamanya, Çev. Ali Neyzi – Doğan Türker, Antalya, 2001.

Çolak, Nusret İ., 'Kentsel Dönüşüm Mevzuatının Hukuksal Değerlendirmesi', s.6,7

Gül, Melike., 'Antalya Kent Merkezi Kültür ve Turizm Gelişim Gelişim Bölgesinde Yer Alanları ve Bu Alanlarda Antalya Büyükşehir Belediyesince Başlatılan Çalışmalara İlişkin Genel Bir Değerlendirme', s.132

Emecen Feridun Emecen, "Antalya", TDV İslâm Ansiklopedisi, C. , s.232-236, İstanbul,

Et-Tancî 1983 Muhammed Et-Tancî, İbn Batûta Seyahatnâmesi, Çev. Mümin Çevik, İstanbul, 1983

Evliya 2010 Evliya Çelebi, Günümüz Türkçesiyle Evliya Çelebi, Haz. Seyit Ali Kahraman, İstanbul, 2010. 9. Cilt, 1. Kitap.

Göküş-Bayrakçı 2013 Mehmet Göküş – Erdal Bayrakçı, Mahalle Yönetimi ve Mahalle Muhtarlarının Vatandaşlar Tarafından Değerlendirilmesi, Süleyman Demirel Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi, Isparta, 2013, C.18, s. 2, S.31-45.

Spratt-Forbes 2008 T.A.B. Spratt – Edward Forbes, Milyas, Kibyris ve Likya'da Yolculuklar, Çev. Doğan Türker, Antalya, 2008

Türk, Ali., 'Antalya Kenti Konut Dışı Tescilli Sivil Mimari Yapılar ve Özellikleri, Süleyman Demirel Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Dergisi, s.117,118

Yıkıcı, Ayşe, “Kentsel Arkeolojik Alanların Korunmasına Yönelik Planlama Yaklaşımları”, MSGSÜ, Fen Bilimleri Enstitüsü, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, Kentsel Koruma ve Yenileme Programı Yüksek Lisans Tezi, 2010

Zeybek Çetin, Zehra, ‘Tarihi Kent Merkezlerinde Yeniden Canlandırma Politikaları Üzerine Değerlendirme: İzmir Kemeraltı Örneği’, Dokuz Eylül Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, Kentsel Tasarım Anabilim Dalı Yüksek Lisans Tezi, 2012

Antalya İli Muratpaşa İlçesi Balbey Mahallesi Kentsel Sit Alanı ve Çevresi, 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı Revizyonu Açıklama Raporu

Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun

Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliği

Balbey Çalıştay Sunum, 2010