

T.C.
İSTANBUL AYDIN ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ



**KENTSEL YENİLEME UYGULAMALARININ BİLBAO VE
TARLABAŞI ÖRNEKLERİ ÜZERİNDEN
KARŞILAŞTIRILMALI OLARAK İNCELENMESİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Mustafa ARDAHAN

Mimarlık Ana Bilim Dalı
Mimarlık Programı

MAYIS, 2023

T.C.
İSTANBUL AYDIN ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ



**KENTSEL YENİLEME UYGULAMALARININ BİLBAO VE
TARLABAŞI ÖRNEKLERİ ÜZERİNDEN
KARŞILAŞTIRILMALI OLARAK İNCELENMESİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Mustafa ARDAHAN
(Y1913.050063)

Mimarlık Ana Bilim Dalı
Mimarlık Programı

Tez Danışmanı: Prof. Dr. Ufuk Fatih KÜÇÜKALİ

MAYIS, 2023

ONAY FORMU



ONUR SÖZÜ

Yüksek Lisans tezi olarak sunduğum “Kentsel Yenileme Uygulamalarının Bilbao Ve Tarlabası Örnekleri Üzerinden Karşılaştırılmalı Olarak İncelenmesi” adlı çalışmanın, tezin proje safhasından sonuçlanmasına kadarki bütün süreçlerde bilimsel ahlak ve geleneklere aykırı düşecek bir yardıma başvurulmaksızın yazıldığını ve yararlandığım eserlerin Kaynakça’da gösterilenlerden oluştuğunu, bunlara atıf yapılarak yararlanılmış olduğunu belirtir ve onurumla beyan ederim.
(.../.../2023.)

Mustafa ARDAHAN

ÖNSÖZ

Mimarlık kültürüne sunduğum Kentsel Dönüşüm ile ilgili yaptığım ve gelecek çalışmalara örnek olmasını dilediğim çalışmamda; öncelikle tez konusunu seçerken ve çalışma dönemim sürecinde bana daima destek olan tez danışmanım Sayın Prof. Dr. Ufuk Fatih KÜÇÜKALİ ve bana her zaman güvenen anneme, babama ve aileme sonsuz teşekkürlerimi sunarım.

Mayıs, 2023

Mustafa ARDAHAN

KENTSEL YENİLEME UYGULAMALARININ BİLBAO VE TARLABAŞI ÖRNEKLERİ ÜZERİNDEN KARŞILAŞTIRILMALI OLARAK İNCELENMESİ

ÖZET

Bu çalışmanın amacı, kentsel yenileme uygulamalarının ülkemizde İstanbul Tarlabası semti ve yurtdışından Bilbao kenti ile beraber inceleyip yapılan uygulamalardaki amaç ve hedeflerden sapılmadan amaca yönelik projelendirilme yapılıp yapılmadığını görmektir. Kentsel yenileme kentlerin, tamamı veya bir bölümü için ihtiyaç doğrultusunda sistematik olarak müdahalede bulunulmasıdır. Günümüze baktığımızda kentsel yenileme, kentleşme ile ilgili yaklaşımın tekrar gözden geçirilmesi, sürdürülebilir ve sağlıklı kentleşme olanağının oluşturulabilmesi, hali hazırda imar planının ve uygulamalarının gözden geçirilip tekrar içerik kazandırılabilceği bir dönem şeklinde algılanmaktadır. Bu nedenle tezimizin örnekleri olan Tarlabası ve Bilbao kentlerinin kentsel yenileme sonucunda farklı yaklaşımların olduğu ortaya konmuştur. Tarlabası Projesiyle alakalı olarak ortaya konmuş en önemli eleştiri katılımın sağlanmamasıdır. Projenin aşamasında, ihalenin aşamasında alanlarda yaşayan insanların bu süreçte katılımları olmamıştır. Projenin ortaya konmasından sonra yapılmış uzlaşma görüşmesi ise belediye ve ihale alan şirketin ‘*hızlıca kamulaştırma*’ kararlarını ellerinde bir silah gibi bulundurdıkları ve adeta alanlarda oluşabilecek rantların paylaşımı konusunda uzlaşmaya varılması amaçlanan görüşmeden ötesine geçilememiştir. Projenin sonrasında alanda oluşması amaçlanan yeni sosyal yapılarda ise mevcut bulunan kentsel gruplar yerine, yeni kentsel grupların bu alana gelmelerinin düşünüldüğü sonucu hakimdir. Tarlabası Yenileme Projesi; alanda yaşayan vatandaşın süreçte katılamaması, alanın rant odağına çevrilmesi, sosyal etkenin göz ardı edilmesi, soylulaştırma getirmek istiyor olması, tescilli ve eski eser yapıların yenilenmesi ile ilgili sıkıntılar açısından günümüzde küreselleşmenin etkisiyle birlikte sermayenin kentin yenilenmesinde daha etkin rol almasının bir örneği olarak betimlenebilir. Bilbao’nun kentsel yenileme projesi ise Tarlabası projesinin aksine birçok yönden

daha olumlu ve yapıcı yenilemelere sahne olmuştur. Kamu ve özel sektör hissedarlarıyla ortaklık modeline dayandırılmış, kamu sektörü planları ve müdahaleleri ile özel sektörün çıkarları arasındaki etkileşim güçlendirilmiş, oluşturacak birimin görevleri arasında Bilbao'nun sanayi sonrası şehir olarak yeni imajının yerel ve uluslararası tanıtımı ve büyükşehir alanına araştırma finansmanı sağlanmış, bilgi tabanlı yüksek teknoloji sektörünün oluşturulması yoluna gidilmiş, özellikle eski mahallenin canlandırılması sağlanmış, kültüre dayalı yenilenme yoluyla kültürel kimlik güçlendirilmiştir. Tarlabası kentsel yenileme projesinin aksine Bilbao'da yerel yönetim ve diğer işbirlikçiler arasında büyük bir uyum sağlanmıştır.

Anahtar Kelimeler: Kentsel yenileme, Tarlabası, Bilbao, Kent, Yenileme

EXAMINING THE IMPLEMENTATION OF URBAN RENOVATION PRACTICES ON THE BASIS OF BILBAO AND TARLABASI EXAMPLES

ABSTRACT

The aim of this study is to examine the urban renewal applications in our country with the Tarlabası district of Istanbul and the city of Bilbao from abroad, and to see whether the projects are designed for the purpose without deviating from the aims and objectives of the applications. Urban renewal is the systematic intervention of all or a part of a city according to need. Today, urban renewal is perceived as a period in which approaches to urbanization are reconsidered, creating sustainable and healthy urbanization opportunities, reviewing existing zoning plans and their implementation, and reconstituting them. For this reason, it has been revealed that the cities of Tarlabası and Bilbao, which are the examples of our thesis, have different approaches as a result of urban renewal. One of the most important criticisms about the Tarlabası Project is that it does not ensure participation. During the project phase, the people living in the area did not participate in the tender phase. The reconciliation negotiations held after the project was put forward, on the other hand, could not go beyond the negotiations aiming to reach a consensus on the sharing of the rent that will be generated in the area, in which the municipality and the company that won the tender held the decision of 'urgent expropriation' as a weapon in their hands. In the new social structure, which is expected to be formed after the project, it is concluded that new urban groups are planned to come here instead of the existing urban groups. Tarlabası Renovation Project; It can be described as an example of the capital taking a more active role in the renewal of the city, with the effect of globalization, in terms of the inability of the residents of the area to participate in the process, being rent-oriented, ignoring the social aspect, bringing gentrification, and problems related to the renewal of registered buildings. Bilbao's urban renewal project, on the other hand, has witnessed more positive and constructive renewals in many ways, unlike the Tarlabası project. Based on

the partnership model with public and private stakeholders, the interaction between public sector plans and interventions and the interests of the private sector has been strengthened, among the tasks of the unit to be formed are the local and international promotion of Bilbao's new image as a post-industrial city and research funding in the metropolitan area, knowledge-based high technology sector was created, especially the old quarter was revitalized, and cultural identity was strengthened through cultural-based renewal. Contrary to the Tarlabası urban renewal project, a great harmony has been achieved between the local government and other collaborators in Bilbao.

Keywords: Urban renewal, Tarlabası, Bilbao, City, Renewal

İÇİNDEKİLER

Sayfa

ONUR SÖZÜ	i
ÖNSÖZ.....	ii
ÖZET.....	iii
ABSTRACT	v
İÇİNDEKİLER	vii
KISALTMALAR LİSTESİ.....	ix
ÇİZELGELER LİSTESİ.....	x
ŞEKİLLER LİSTESİ.....	xi
I. GİRİŞ VE AMAÇ	1
A. Araştırma Problemi.....	1
B. Araştırmanın Amacı.....	2
C. Araştırmanın Önemi	2
D. Materyal ve Yöntem	3
II. KENTSEL YENİLEME KAVRAMI VE KAPSAMI	4
A. Kentsel Yenileme Kavramı	4
B. Kentsel Yenilemenin Kapsamı	6
1. Kentsel Yenilemenin Sosyal Kapsamı.....	6
2. Kentsel Yenilemenin Fiziksel Kapsamı.....	8
3. Kentsel Yenilemenin Yasal Kapsamı	12
4. Kentsel Yenilemenin Ekonomik Kapsamı.....	17
5. Sürdürülebilir Kentsel Yenileme	19

C. Kentsel Yenilemenin Gelişim Süreci.....	20
1. Dünyada Kentsel Yenilemenin Gelişim Süreci	20
2. Türkiye’de Kentsel Yenilemenin Gelişim Süreci	23
III. TARLABAŞI VE BİLBAO KENTSEL YENİLEME PROJESİNİN FARKLI BOYUTLARI İLE İRDELENMESİ.....	26
A. Tarlabası Kentsel Yenileme Projesinin Farklı Boyutları İle İrdelenmesi.....	26
1. Mevcut Durum	26
a. Tarlabası Bölgesinin Konumu	29
b. Tarlabası Bölgesinin Tarihçesi	31
c. Tarlabası Yenileme Projesi.....	35
B. Bilbao Kentsel Yenileme Projesinin Farklı Boyutları İle İrdelenmesi	47
1. Mevcut Durum	47
a. Bilbao Bölgesinin Konumu	50
b. Bilbao Bölgesinin Tarihçesi	51
2. Bilbao Yenileme Projesi	55
IV. TARLABAŞI İLE BİLBAO KENTSEL YENİLEME PROJESİNİN KARŞILAŞTIRMASI.....	64
V. SONUÇ.....	67
VI. KAYNAKÇA	70
ÖZGEÇMİŞ.....	81

KISALTMALAR LİSTESİ

AB	: Avrupa Birliği
ABD	: Amerika Birleşik Devletleri
Akt.	: Aktaran
ETA	: Bask Yurdu ve Özgürlük Örgütü
ILS	: Uluslararası İniş Sistemi
JICA	: Japonya Uluslararası İşbirliği Ajansı
MOPTMA	: Bayındırlık, Ulaşım ve Çevre Bakanlığı
OECD	: İktisadi İşbirliği ve Gelişme Teşkilatı
SPRI	: Sociedad para la Promoción y Reconversión Industrial
STK	: Sivil Toplum Kuruluşları
TOKİ	: Toplu Konut İdaresi
vd	: Ve diğerleri

ÇİZELGELER LİSTESİ

Sayfa

Çizelge 1.	Kentsel dönüşüm politikasının evrimi	21
Çizelge 2.	Yapı Stoklarının Fiziksel Durumu	27
Çizelge 3.	Gayrimenkullerin mülkiyete göre dağılımı	29
Çizelge 4.	Tarlabaşı 1. Etap Yenileme Alandaki Binaların Durumları	44
Çizelge 5.	Tarlabaşı 1. Etap Yenileme Alanındaki Mülkiyet Dağılımı.	47
Çizelge 6.	Bilbao'nun gelişimini etkileyen önemli olayların zaman çizelgesi	53

ŞEKİLLER LİSTESİ

Sayfa

Şekil 1.	Beyoğlu'nun İstanbul'daki Konumu	30
Şekil 2.	Tarlabaşı mahallelerinin Beyoğlu'ndaki konumu.....	31
Şekil 3.	1913–1914 Tarlabaşı Sokak Dokusu (Alman Mavileri 1913–1914 C: III İstanbul Haritaları).	32
Şekil 4.	1944–1945 Tarlabaşı (1944–1945 Pervititch Sigorta Haritaları Kullanılarak Hazırlanmıştır).	33
Şekil 5.	Tarlabaşı 1982 Hava Fotoğrafı.....	34
Şekil 6.	Beyoğlu'nda Belirlenmiş Yenileme Alanları	36
Şekil 7.	Tarlabaşı sokaklarından bir görünüm.....	42
Şekil 8.	Tarlabaşı 1. Etap Yenileme Alanı Mevcut Ulaşım Sistemi (Tarlabaşı 1. Etap Yenileme Avan Projesi Proje Raporu).....	43
Şekil 9.	Tarlabaşı 1. Etap Yenileme Alanına Ait Mevcut Arazi Kullanımı (Beyoğlu 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Raporu)... ..	44
Şekil 10.	Tarlabaşı 1.Etap Yenileme Alanındaki Binaların Bina Durumları (Tarlabaşı 1.Etap Yenileme Avan Projesi Raporu).	45
Şekil 11.	360 No’lu Adanın Günümüzdeki Durumu.....	46
Şekil 12.	Tarlabaşı Yenileme Projesi Sonrasında 360 No’lu Ada.....	46
Şekil 13.	Tarlabaşı 1. Etap Yenileme Alanı Mülkiyet Haritası.	47
Şekil 14.	Metropolitan Bilbao İşlevsel Alanları	48
Şekil 15.	İspanya haritası, ana yığınlar, Bilbao'nun konumu	51
Şekil 16.	Nervión nehri boyunca uzanan endüstriler ve tersaneler	54
Şekil 17.	Endüstriyel atık ve evsel kanalizasyon görüntüleri.....	57

Şekil 18.	Nervi3n Nehri Kıyısındaki Kentsel Yenileme	59
Şekil 19.	Yüksek hızlı tren hattı kurulması gündemde	60
Şekil 20.	Bilbao Uluslararası Havalimanı	61
Şekil 21.	Bilbao büyük limanın genişletilmesi ve modernize edilmesi projesi.....	61
Şekil 22.	Bilbao Metrosu.....	62
Şekil 23.	Guggenheim Bilbao Müzesi.....	63



I. GİRİŞ VE AMAÇ

A. Araştırma Problemi

Kent başta fiziksel nedene bağlı yıpranma olmak kaydıyla; sosyo ve ekonomik, doğal afet veya savaş gibi nedenler ile köhneleşmekte ve farklı boyutlarda bozulma yaşar. XX. yüzyılda başta Avrupa ve ABD kentlerinde bu nedenlere bağlı birçok mekânsal bozulma oluşmuştur. Kentlerin yaşamış olduğu bu süreç boyunca, özellikle de tarihi kent merkezlerinde uygulanan yenilenme konusunda önemli deneyim kazanmaları sağlanmıştır (Kurtuluş, 2003).

Ülkemizde bulunan kentler, Avrupa ile ABD kentlerinde gelişen deneyimleri ancak yıllar sonra yaşayabildiği bilinmektedir. XX. yüzyılın ikinci yarısından sonra hızlı bir kentleşme başlatan ülkemizde, aynı süre itibariyle kentleşmede görülen en büyük sorun hızlı göç ve bu göçlerle gelen insanların iskân sorunu olmuştur. Bir taraftan kentlerin çeperinde hızlıca gelişen gecekondu sorunu dururken, diğer taraftan kent merkezinin, yaşanan apartmanlaşması ile giderek boşalması ve boşalmış alana yüklenmiş farklı fonksiyonlar ve bu alandaki hızlı köhnemeler kentlerin diğer önemli sorunlarını oluşturmuştur. Fakat Türkiye'de kent çeperlerinde gelişen gecekondulaşmalara yönelik oluşturulmak istenen yasal düzenleme ve bu alanlardaki dönüşümün sağlanması için uygulanan çabalar, eskiyen ve sağlıksız tarihi kent merkezlerinin yenilenmeleri konusunda gösterilmemiştir (Öktem, 2005).

Dünyadaki birçok şehir gibi, 1980'ler sonrası neoliberal dönemde, Türkiye'nin ekonomik büyüme kutbu olan İstanbul, yerel ve merkezi yönetimlerin önderliğinde ve manevrasıyla dramatik bir sosyo-mekansal, ekonomik yeniden yapılanmaya maruz kaldı. Bu dönemde, bugüne kadar sanayileşme hedefleri ile desteklenen kentsel gelişme, önemli bir kamu politikası ve yatırım alanına dönüştü (Kurtuluş, 2003; Keleş, 1990; Geniş, 2004). Yapısal uyum programları doğrultusunda, devlet ve devlet kurumları kolaylaştırıcı bir yaklaşım benimsemiş, bu da piyasa güçlerinin kentsel arsa ve konut piyasalarındaki genişletilmiş

operasyonlarına zemin hazırlamış ve teşvik etmiştir (Keyder, 2005). Kentin dönüşümü, kentin küresel konumlanması söylemiyle harmanlanan ve İstanbul'u uluslararası/ulusal sermaye yatırımları için bir mıknatıs haline getirmek üzere yapıları çevresinin rekabetçi bir şekilde yeniden yapılandırılması için başlatılan politika uygulamalarıyla şekillenmiştir (Öktem, 2005; Özdemir, 2005).

B. Araştırmanın Amacı

Bu çalışmanın amacı, kentsel yenileme uygulamalarının ülkemiz ve yurtdışından bir örnekle beraber inceleyip yapılan uygulamalardaki amaç ve hedeflerden sapılmadan amaca yönelik projelendirilme yapılıp yapılmadığını görmektir. Bu kapsamda Çalışma alanı olarak Tarlabası ve Bilbao kentsel yenileme bölgeleri seçilmiştir. Tarlabası ve Bilbao kentlerinin geçmişten günümüze yaşanan planlama ve değişim süreçleri ele alınarak, hazırlanan yenileme projelerinin aynı zamanda bölgeler açısından değerlendirilmesi ve karşılaştırılması amaçlanmıştır.

C. Araştırmanın Önemi

Ülkemizde ve dünyada birçok başarılı ve başarısız örneğini gördüğümüz kentsel yenileme uygulamaları kimi zaman çok iyi sonuçlar verse de bazı zamanlar rant alanlarına dönüşmüş hem bölgede yaşayan insanlara eziyet haline dönüşüp sosyal çöküşü iyice hızlandırmıştır. Ülkemizde 2005 yılında çıkan 5366 sayılı kanun ile kentsel yenileme kontrol altına alınmıştır. Fakat kentsel yenileme alanında birçok eleştiri almaya devam etmektedir. Bu tezde Tarlabası ve Bilbao örneklerin incelenerek belli başlı kavramlar içerisinde karşılaştırmalı olarak değerlendirilecektir. Çalışmamızın örneklerini oluşturan Tarlabası kentsel dönüşüm farklı literatürlerde çalışılmış olsa da, Bilbao kenti ile ilgili herhangi bir literatüre rastlanılmaması çalışmamızın önemini göstermektedir. Bu nedenle kentsel yenileme bölgeleri olarak Tarlabası ve Bilbao kentlerinin seçilmesi bundan sonraki literatüre katkı sağlayacaktır.

D. Materyal ve Yöntem

Çalışmada yöntem olarak öncelikle literatür araştırması yapılarak, kentsel yenilemenin kavramsal açıklamaları üzerinde çalışılmıştır. Çalışmada teorik altyapının ve Tarlabası ile Bilbao örneklerinin incelenmesi çeşitli üniversite kütüphaneleri, internet kaynakları ve diğer elde edilen raporlar üzerinden kurgulanacaktır. Çalışma alanı olarak Tarlabası ve Bilbao kentsel yenileme bölgesi seçilmiştir. Çalışmada Tarlabası ve Bilbao Kentsel Yenileme Projesinin hukuki mesnetleri, uygulanma şekli ve içeriğinin araştırılması ile başlanmıştır. Bu amaçla yapılan projelerin süreci ve yasal mevzuat incelenmiş, projelerin resmi web sitesinden, basında çıkan haberlerden, konu ile ilgili panellerden ve yetkililerin yaptığı açıklamalardan yararlanılmıştır. Bu araştırmalar sonunda proje çerçevesinde ortaya çıkan ve çeşitli şekillerde birbirleri ile ilişkilenen aktörler tespit edilmiştir.

II. KENTSEL YENİLEME KAVRAMI VE KAPSAMI

A. Kentsel Yenileme Kavramı

Planlama literatüründe kentsel yenileme için birkaç açıklama bulunmaktadır. Kentsel yenileme tanımı, zaman içinde değişen kent yaşamı ve gelişim düzenine göre değişmiştir. Oxford Sözlüğü'nde “yeniden oluşturma” fiili “bir alan yaratmak; kurum, vb. tekrar gelişir ve büyür ”(Oxford, 2015). Bu tanımla ilgili olarak, kentsel yenilemenin kentlere farklı bir biçim verme ya da kentsel alanlarda mevcut durumu değiştirme ya da dönüştürme süreci olduğu sonucuna varılabilir. Ancak, kentsel yenilemenin akademik tanımları basit bir dönüşüm sürecinin ötesindeki sorunları vurgulayın. Örneğin, akademik literatüre dayanan Akkar (2006), kentsel yenilemeyi “şehir içi alanların ekonomik, fiziksel ve sosyal sorunlarına cevap ve bütünleşik bir çözüm” olarak tanımlamaktadır.

Kentsel yenileme, mevcut kentsel alanların fiziki yapısında yeniden kullanım ve yeniden yatırım olarak tanımlanabilir. Yerel topluluklarda yatırım, istihdam, tüketim ve yaşam kalitesi açısından geniş bir süreç anlamına gelir. Korkmaz (2015) kentsel yenilemenin kentsel alanlardaki bozulma süreçlerini anlama girişimi olarak ortaya çıktığını savunmaktadır. Belki de kentsel yenilemenin en belirgin ve yaygın olarak kabul edilen tanımı Roberts (2000) tarafından sağlanmıştır. Roberts'a (2000) göre, “kentsel yenileme, kentsel sorunların çözümüne yol açan entegre ve kapsamlı bir vizyon ve eylemdir. Değişime maruz kalan bir bölgenin ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel koşullarında kalıcı bir iyileşme sağlamayı amaçlamaktadır ”. Roberts ile benzer bir vizyon paylaşan Akkar (2006), kentsel yenilemeyi, deforme olmuş kentsel alanların sosyal, ekonomik ve fiziksel ve çevresel koşullarını kapsamlı bir şekilde geliştirmek ve bütünleşik yaklaşımlar için uygulanan tüm faaliyet ve stratejiler olarak tanımlamaktadır.

Yukarıda belirtilen tanımlar, kentsel yenilemenin, ekonomik düşüş, sosyal izolasyon ve parçalanma, çevresel problemler ve bozulma gibi şehir içi alanların

ana problemlerini ele almayı amaçlayan bir vizyon veya strateji olarak tanımlanabileceğini göstermektedir. Bu yüzden kentsel yenileme, yoksun alanların ekonomik, sosyal, fiziksel ve çevresel koşullarını kapsamlı ve bütüncül yollarla geliştirmek için stratejiler ve eylemler içermektedir. Bu açıdan, rejenerasyon süreci şunları içerir: kentsel gelişim için yeni alanlar açmak yerine mevcut kentsel alanlardaki düşüş ve yoksunluğun üstesinden gelmek için stratejiler, politikalar ve eylemler (Korkmaz, 2015).

Mevcut kentsel alanların dönüştürülmesi süreci olarak kentsel yenileme, bazı belirgin özelliklere sahiptir. Her şeyden önce, kentsel yenileme, düşüş ve yoksunluktan muzdarip kentsel alanların fiziksel, sosyal, ekonomik ve çevresel koşullarını iyileştirmek için çeşitli müdahale biçimlerini gerektirir. İkincisi, kentsel yenileme, kamu, özel ve topluluk aktörlerin ortak çabalarını gerektiren bir faaliyettir. Başka bir deyişle, kamu katılımı ve kamu-özel ortaklığı başarılı kentsel yenileme uygulamaları için bir zorunluluktur. Üçüncüsü, kentsel yenileme, uzun vadede sonuçlara ulaşmak için yürütülen entegre ve kapsamlı bir süreçtir (Roberts, 2000). Bu nedenle entegrasyon, rejenerasyon stratejisinin temel özelliğidir ve rejenerasyonu daha önceki girişimlerden ayırt etmeye yardımcı olur. Ayrıca, kentsel dönüşüm, değişimi düzenli bir şekilde yönetmek için “ortak çabayı harekete geçirmenin ve uygun çözümlerin müzakeresi için temellerin sağlanmasının bir yoludur” (Roberts, 2000).

Son olarak, kentsel yenileme, rejenerasyon uygulamalarının daha sağlıklı ve doğru olabilmesi çok boyutlu bir süreçtir, sürecin tüm önemli boyutları uygun şekilde ele alınmalıdır. Başarılı bir kentsel yenileme sürecinin temel boyutları şöyle ifade edilmektedir;

- Fiziksel Yenileme
- Sosyal Yenileme
- Çevresel yenileme
- Ekonomik Rejenerasyon

B. Kentsel Yenilemenin Kapsamı

Kentsel yenileme amacı ve uygulanma metotlarıyla bölgesel özellikler, nitelikler ve nicelikler bazında değişimler gösterebilmektedir. Özellikle bazı konuların başlı başına kentsel yenilemede öne çıktığını görülmektedir. Bu şartlarda kentsel yenilemenin kapsamı sosyal, ekonomik ve yasal boyutlarıyla ele alınacaktır.

1. Kentsel Yenilemenin Sosyal Kapsamı

Kentsel yenilemede sosyal politikaların çoğu, direkt olarak, bir müşterek sistemdeki belli bir kazanç ve gelir dağılımını koruma çabası veya bir toplumu oluşturan taraflar arasında kazancın ve gelirin yeniden dağıtılmasını temin gayreti olarak planlanır (Balcan, 2012). Kentsel yenilemenin hedef düzeyi, yenilenen bir alan için en sürdürülebilir kentsel yenileme tasarımını oluşturmaya çalışan modelin nihai hedefini gösterir. Hedefler düzeyi, ekonomik sürdürülebilirlik, çevresel sürdürülebilirlik ve sosyal sürdürülebilirlik olmak üzere üç boyuttan oluşmaktadır.

Kentsel yenilemenin sosyal yönü, engelli, yaşlı veya çocukların özel ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik hükümler, yeşil yapı, yerel özgünlüğün korunması/geliştirilmesi, yerel istihdamın mevcudiyeti, ev dışı gelişimin değişen ihtiyaçlara uyarlanabilirliği ve açık alanlara erişim şeklinde vurgulanmış ve bu kriterlerin içerikleri aşağıda gösterilmiştir:

(1) *Engelli, yaşlı veya çocukların özel ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik hükümler:* Çeşitli kolaylık türlerinin sağlanması bir toplum için hayati öneme sahiptir. Sosyal altyapı ve kamu tesisleri, farklı vatandaşların halk sağlığını ve yaşam kalitesini iyileştirdiği, yaşam tarzlarını karşıladığı, sosyal eşitsizliği azalttığı ve sivil gururu artırdığı için sosyal refah için iyidir (Corbett ve Corbett, 2000). Kamu tesislerinin farklı vatandaş gruplarının temel ihtiyaçlarını karşılaması gerekmektedir (Grange, 2004). Bir topluluk içindeki engelliler, yaşlılar ve çocuklar gibi savunmasız grupların çıkarlarının iyi düşünülmesini sağlamak için, kullanımları için hazır özel hükümler bulunmalıdır.

(2) *Yeşil yapı:* Ekonomik ve çevresel değerlerin yanı sıra yeşil inşaat, toplum üzerinde olumlu etkiler de doğurur. Yeşil yapı, doğal kaynakların daha

etkin ve verimli kullanılmasını sağlar; bu nedenle gelecekte kullanılmak üzere daha fazla yenilenemeyen kaynak bırakılabilir. İnşaat aşamalarında alınan bu önlemler, bir gelişmenin yapılı çevre üzerindeki olumsuz etkilerini önemli ölçüde azaltmakta ve aynı zamanda bina sakinlerinin konforunu ve üretkenliğini artırmaktadır. Mevcut nesil, gelecek nesillerin uzun vadeli faydalarından ödün vermeden gelişimin meyvelerinden yararlanabileceği için bir kazan-kazan durumu elde edilebilir (Blair vd., 2004).

(3) *Yerel ayırt edici özelliğin korunması/geliştirilmesi:* Bir kentsel alanın yerel karakterlerinin sokakların, yapı taşlarının ve açık alanların mekansal düzenlemesi, mimari formlar, farklı arazi kullanımlarının karışımı ve günden güne gerçekleştirilen çeşitli insan faaliyetleri tarafından yaratıldığı yaygın olarak kabul edilmektedir. Mimari formlar, kullanılan malzemeler, seçilen renk şeması vb. görsel nitelikleri belirlerken, gelişme kalıpları ve insan faaliyetleri bir kentsel alanın imajını, yönelimini ve ruhunu oluşturur. Bu özelliklerin bir kısmı zamanın değişimine tanıklık etmekte ve önceki nesillerin geçmiş çabalarını göstermektedir. Bizler, şimdiki nesil olarak, gelecek nesillerin yararlanması için bu özellikleri uygun şekilde korumakla yükümlüyüz (Fung, 2004). Günümüzde “kolektif hafıza” terimi toplumda moda bir kelime haline geldi. Bu nedenle, giderek daha fazla sayıda vatandaş, yenileme sürecinde kentsel alanlarının yerel özelliklerini/belirginliğini korumak istemektedir. Yenilenen bir alanın orijinal pozitif kimliğini korumak için, bölgenin imajına önemli ölçüde katkıda bulunan ve toplumun geçmişteki başarılarını gerçekten yansıtan mevcut arazi kullanımları, mülkler ve özellikler korunmalıdır. Bazen, yenilenen alandaki yeni gelişmeler de bu tür olumlu bir kimliği tamamlamaya/geliştirmeye yardımcı olabilir. Kimlik duygusunu güçlendirmek için yeni işaretler ve işaretler sağlanabilir ve harap bir bölgeye yeni bir imaj yaratmak için yeni yapıların mevcut unsurlarla iyi bir şekilde harmanlanması gerekir.

(4) *Yerel istihdamın mevcudiyeti:* İstihdam, sosyal sürdürülebilirliğin ana odak noktalarından biridir. Halk, yaşamını desteklemek için yaptığı işlerden gelir elde edebildiğinden ve çalışma yeri sosyal temas ve etkileşim için bir alan sunabildiğinden, istihdam sosyal refaha katkıda bulunur (Omann ve Spangenberg, 2002). Stiglitz (2001), toplumda işsizlik oranı yüksek olduğunda boşanma oranlarının, intihar oranlarının ve alkolizm insidansının arttığını bulmuştur.

Omann ve Spangenberg'e (2002) göre, istihdam oranı arttıkça yoksulluk, sosyal dışlanma, refah, bağımlılık, psikolojik sorunlar, aile içi anlaşmazlıklar ve sosyal düzensizlik gibi sosyal sorunlar azalmaktadır.

(5) *Ev dışı kalkınmanın değişen ihtiyaçlara uyarlanabilirliği:* Zaman geçtikçe bir şehrin siyasi ortamı ve ekonomisi, teknoloji seviyesi, vatandaşların talepleri değişmektedir. Değişen ihtiyaçlara cevap vermeyen bir proje içindeki binalar ve hükümler, hizmet ömürleri henüz sona ermemiş olsa bile geçerliliğini yitirebilir. Bireysel binaların ve bunların tesislerinin tam kullanım değerlerini optimize etmek ve erken değiştirmeyi önlemek için bina ve kentsel formlar yüksek düzeyde uyarlanabilir olmalıdır (Montgomery, 1998). Değişikliklere uyum, sosyal gelişim için hayati öneme sahiptir. Tasarım, değişen ihtiyaçlara hızlı yanıt verecek kadar esnek olduğunda, vatandaşlar değişen pazar taleplerini karşılayabilir ve beklenmedik iş fırsatlarından kolaylıkla yararlanabilir.

(6) *Açık alanlara erişim:* Açık alanlar, kalabalık kentsel alanlarda sosyal toplanma ve etkileşim için geniş alanlar sağlar (Chui, 2003). Özellikle yeşillik içeren açık alanlar, sakinlerin fiziksel sağlığını etkili bir şekilde iyileştirdikleri ve insan stresini azalttığı için sosyal refaha en büyük katkı sağlayanlar olarak kabul edilmektedir (Morris, 2003). Ancak, açık alanların topluma getirdiği faydalar, hiçbir vatandaş oraya gitmeyi seçmez veya gidemezse optimize edilemez. Bu nedenle, açık alanların erişilebilirliği çok önemlidir. Özellikle konut sakinlerinin evlerinin yakınında bulunanlar için erişilebilir açık alanlar vatandaşlar için daha çekici. Vatandaşlar oraya gitmeyi alışkanlık haline getirdiklerinde, diğer sakinlerle yeni arkadaşlar edinebilir veya açık alanlarda eski arkadaşlarla buluşabilir ve böylece kişiler arası ilişkileri gelişebilir.

2. Kentsel Yenilemenin Fiziksel Kapsamı

Kentsel dönüşüm, dünya çapında yıllar içinde birden çok stratejiye dayalı olarak gelişmiştir. Son yıllarda teknolojik yenilik ve kentsel mekanların performans ve kalitesinin öneminin anlaşılması ile her alanda hangi kentsel yenileme stratejisinin kullanıldığı konusu çok önemli hale gelmiştir. Kentsel yenileme, belediye veya ulusal otoritenin bir binanın veya mahallenin kentsel yenileme sürecini başlattığı yukarıdan aşağıya bir süreç olarak veya sakinlerin kendilerinin yenileme sürecini başlattığı aşağıdan yukarıya bir süreç olarak

gerçekleşebilir (Palumbo vd., 2017; Della Spina vd., 2019). Ancak cevaplanması gereken soru, kentsel dönüşüm alanında nasıl bir fiziksel çevre yaratıldığıdır. Yapılı çevrenin kentsel kalitesi ve performansı arttı mı? Hangi kentsel yenileme stratejisi daha kaliteli bir çevre yaratılmasına yol açabilir? Bir kentsel yenileme stratejisinin uygulanmasında hangi kentsel parametreler önemlidir; örneğin, her binanın özel olarak yenilendiği alan yenilemede açık kamusal alanların geliştirilmesinden kim sorumludur veya uygulanması gereken uygulama aşamaları nelerdir?

Kentsel yenilemeye uygun kompleksleri belirleme zorluğu ve uzun yenileme süreçleri dahil olmak üzere çeşitli sorunları beraberinde getirir (Porat ve Shach-Pinsly, 2019). Öte yandan, aşağıdan yukarıya yenileme süreci, tüm mahalleyi değil, esas olarak tek tek binaları etkiler. Her iki kentsel yenileme perspektifinde de, fiziksel ve mekansal yönlerden daha az, ekonomik ve yasal yönleri odaklanılmaktadır. Kentsel dönüşüm için ana stratejiler, eski binaların yıkılması, yenilerinin inşa edilmesi, temel olarak binaların kalitesinin iyileştirilmesi, açık alanların doldurulması, yeni toplulukları asimile ederek bozulan kentsel alanların yenilenmesi vb., yenileme alanının kalitesi ve performansı ve belirli bir yerde hangisinin daha iyi kentsel yenileme stratejisi olduğu konusunda bir anlayışının olmasıdır (Carmon, 2001; Newton ve Glackin, 2014; Shach-Pinsly vd., 2021). Bu, özellikle kamu sektörünün daha kaliteli yenilenmiş kentsel çevrelere olan ihtiyacını ele almak için, serbest piyasa yaklaşımının kentsel yenilemeye nasıl entegre edileceğini anlaması gereken karar vericiler için önemli bir husustur (Shach-Pinsly vd., 2021).

Dünya çapında fiziksel kentsel yenileme stratejilerini incelemek, farklı yaklaşımları incelemeyi gerektirir. Örneğin, Hong Kong'da, kilit tasarım faktörleri sürdürülebilir kentsel dönüşüm için bir temel oluşturduğundan, bakış açısı bütünseldir (Deng vd., 2016). Singapur'da, odak noktası esas olarak mevcut toplu konut binalarını daha sürdürülebilir toplu konutlar için yükseltmekle ilgilidir (Teo ve Lin, 2011). Almanya gibi bazı ülkelerde, fiziksel çevreye daha az odaklanarak, kahverengi alanlarda uygun fiyatlı konutlar geliştirerek ve kamu müdahalesi modellerini kullanarak soylulaştırmayı önlemeye odaklanılmaktadır (Priemus ve Metselaar, 1993). Hollanda ve diğer Batı Avrupa ülkelerinde strateji, yerel kentsel sorunlara ve uygun politika tepkilerine ve bir mahalledeki sosyal

karışıma dayalı olarak pazar ortaklarının, sakinlerin ve halkın katılımıyla entegre, daha küçük ölçekli mahallelere odaklanır (Jing vd., 2020). Avusturya, mevcut kentsel çevreyi iyileştirmeye ve yenilemeye dayalı olarak karma kullanımlı sitelerde uygun fiyatlı konutlar geliştirmeyi amaçlayan “yumuşak kentsel yenileme” modelini uygulamaktadır (Huber, 2011). ABD'de, kentsel yenileme, büyük ölçekli toplu konut alanlarını, esas olarak özel sektöre dayalı, küçük ölçekli karma gelirli projelere dönüştürmeyi amaçlamaktadır (Goetz, 2011).

Kentsel yenileme projeleri büyük projeler olduğu için, çoğu durumda büyük bütçeler ile, ekonomik çıkarlar ve yenilenen mekanın özel hukuk yönü gerçekten çok önemlidir (Bromberg, 2013). Bu nedenle, kentsel yenileme ile ilgili çalışmaların çoğu, kentsel yenilemenin ekonomik ve yasal yönlerini ele almakta ve yapıli çevrenin fiziksel yönlerini ihmal etmektedir (Shach-Pinsly vd., 2021; Shadar ve Shach-Pinsly, 2022). Ayrıca, bir kentsel yenileme projesinin şehir, mahalle ve yerleşim yeri düzeyinde tanıtımında bazı çıkar çatışmalarını da beraberinde getiren çeşitli çıkarların dikkate alınması gerekir (Shach-Pinsly vd., 2021). İnşaata (özel ve kamusal) karşı açık alan ve kamuya karşı özel gibi fiziksel çatışmalar da ortaya çıkar (Shadar ve Shach-Pinsly, 2022). Halihazırda, kentsel yenileme kararlarının alınması için yapıli çevrelerin ve kamusal açık alanların değerlendirilmesine yönelik yöntem ve araçlar, özellikle de yenileme için belirli bir yer için hangi kentsel yenileme stratejisinin uygun olduğuna ilişkin bir yöntem ve araç eksikliği vardır. Kentsel dönüşümün sonucu, özel ve kamusal alanlarda açık alanda yaşam kalitesini etkilemektedir.

Bir şehrin çekiciliği çok çeşitli unsurlar tarafından belirlenir. OECD'nin "Rekabetçi Şehirler: Mekansal Gelişimde Yeni Bir Girişimci Paradigma" (OECD, 2007) raporu, kentsel çekiciliğe katkıda bulunan çeşitli unsurları analiz etmiştir (örneğin, amiral gemisi yeniden geliştirme, kültürel tesisler, uluslararası etkinlikler, vb.). Çeşitli bulgular arasında, bir kentin özgünlüğünü artırmasının, kente özgü kentsel varlıkları belirleyerek ve inşa ederek önemli olduğunu vurgulamaktadır (Needham ve de Kam, 2004). Özellikle birçok şehir, şehirlerin çekici fiziksel çevrelerinin benzersizliklerini ve farklılıklarını artırabileceğini kabul etmiştir. Kentsel şehir manzarası, tarihi özellikler ve doğal olanaklar gibi fiziksel olarak kentsel yenileme, kamu malları yönü de dahil olmak üzere birçok benzersiz özelliğe sahiptir. Bu, yalnızca ayrı bireysel eylemlerle teslim

edilemeyeceği anlamına gelir. Öte yandan, fiziksel kentsel yenileme unsurları çoğunlukla özel mülklerdir ve özel paydaşlar kalitenin arttırılmasında önemli bir rol oynamaktadır (Leichenko vd., 2001). Bu nedenle, çekici bir fiziksel kentsel yenileme yaratmak ve sürdürmek için, özel paydaşları işbirlikçi kamu hedeflerine yönelik eylemlerde bulunmaya teşvik eden kurumsal düzenlemelerin geliştirilmesi esastır. Buradaki temel endişe, çekici fiziksel kentsel yenilemeye ulaşmak için mevcut engellerin nasıl aşılabacağıdır.

Ekonomik bir bakış açısından, fiziksel kentsel yenileme, onu sıradan mallardan ayıran birkaç benzersiz özelliklerle karakterize edilebilir: i) dışsallıklar, ii) kamu malları (bedavacılık sorunları), iii) yere özgü mallar ve iv) lüks ve geri döndürülemez mal (Bromberg, 2013).

Dışsallıklar ve kamu malları yönleri, bazı koordinasyon mekanizmaları olmadan çekici fiziksel kentsel yenilemenin optimal arz düzeyine ulaşmayı zorlaştırmaktadır. Lokasyona özgü mallar yönü, her bir fiziksel kentsel yenilemenin dış etkilerinin ölçeğine göre kurumsal düzenlemelerin tasarlanması gerekliliğini ifade eder. Lüks ve geri döndürülemez mallar, insanların fiziksel kentsel çevreye verdikleri değer zamanla değişebilse de, ortadan kalktıktan sonra değeri geri kazanmanın zor olacağını düşündürmektedir. Bu benzersiz özellikler, çekici fiziksel kentsel yenilemenin verimli ve etkili bir şekilde sağlanmasının önünde belirli engeller oluşturduğundan, engellerin üstesinden gelmek için iyi tasarlanmış kurumsal düzenlemeler gereklidir. Kurumsal ekonomi perspektiflerine dayanarak, bu tür kurumsal düzenlemeler kabaca üç kategoriye ayrılabilir: i) bireysel paydaşlar tarafından piyasa işlemlerini teşvik etmek (örneğin, mülkiyet haklarının transferini teşvik eden araçlar), ii) kamu kuruluşları tarafından hiyerarşik koordinasyonu uygulamak (örneğin düzenleyici araçlar), ve iii) paydaşlar arasında ilişki koordinasyonunun teşvik edilmesi (örneğin ortaklık yaklaşımları) (Needham ve de Kam, 2004).

Yukarıda açıklanan farklı kurumsal düzenlemeler arasında, fiziksel kentsel yenilemeyi geliştirmek için ortaklık yaklaşımlarının giderek daha fazla teşvik edildiğini gözlemliyoruz. Bu eğilim, özel faaliyetleri hiyerarşik yönetimle kontrol etmek yerine kamu ve özel sektör paydaşları arasında işbirliği yoluyla ekonomik büyüme yaratmayı amaçlayan yönetim biçimindeki son değişikliklerle uyumludur. Daha iyi ortaklık yaklaşımları, yalnızca paydaşlar arasında koordinasyona

yardımcı olmakla kalmaz, aynı zamanda bir paydaştan diğerine çeşitli varlıkları ve kaynakları (örneğin insan sermayesi, bilgi ve bilgi, kamu finansmanı ve özel sermaye vb.) harekete geçirerek sinerjik etkiler üretebilir (Needham ve de Kam, 2004).

Ortaklık yaklaşımlarının oluşturulduğu alanlarda iki ana eğilim gözlemlenebilir. İlk olarak, fiziksel kentsel yenilemeyi dönüştürmek ve böylece bir bölgenin ekonomik gerilemesini tersine çevirmek için ortaklık yaklaşımları teşvik edilir. Bu, tipik olarak ekonomik yeniden yapılanma ve gerilemeden muzdarip orta ölçekli bir şehirde bulunur. İkincisi, çekici fiziksel kentsel yenilemeyi daha da güçlendirmek ve böylece bir alana daha fazla yatırım çekmek için ortaklık yaklaşımları teşvik edilir (Teo ve Lin, 2011). Bu olgu, küreselleşen ekonomide diğer şehirlerle rekabet eden hatta şehir içindeki diğer alanlarla rekabet eden büyük şehirlerde gözlemlenebilmektedir.

3. Kentsel Yenilemenin Yasal Kapsamı

Kentsel yenileme, sorunların kentlerdeki kentsel çürümeden kaynaklandığı planlı bir müdahale biçimidir. Müdahaleler çoğunlukla proje odaklıdır. Müdahalelerin sonuçları, kentsel dönüşüm alanının çevresini veya tüm kentsel alanı doğrudan etkilemektedir. Bu nedenle kentsel dönüşüm müdahalelerinin kent planıyla bütünleştirilmesi gerekmektedir. Bu noktada temel soru, plan ile kentsel dönüşüm müdahaleleri arasındaki entegrasyonun nasıl sağlanabileceğidir.

Ülkelerin planlama sistemleri, düzenleyici ve isteğe bağlı planlama sistemleri olmak üzere iki farklı şekilde gelişmiştir. Düzenleyici planlama sistemlerindeki planlama, bireysel mülk sahiplerinin haklarının ve haklarının sınırlarının tanımlanmasında açık bir role sahiptir (Tewdwr-Jones, 1999; Rivolin, 2008). İsteğe bağlı planlama sistemlerinde, kararlar düzenleyici süreç kapsamında alınır. Plan, tek önemli husus olarak daha fazla önem kazanan bir master plan veya bir tür imar yönetmeliği haline gelir (Tewdwr-Jones, 1999). Düzenleyici planlama sistemlerinin ana avantajlarından biri 'kesinlik' sağlamak olsa da, planın dışındaki müdahaleler kolayca absorbe edilemez (Rivolin, 2008). Buna karşılık, isteğe bağlı planlama sistemi, bireysel koşullara yanıt verebilen ve müzakere için alan sağlayabilen esnek karar verme ile daha yakından bağlantılıdır (Steele ve Ruming, 2012).

Düzenleyici planlama sistemlerinin ana avantajlarından biri 'esneklik' sağlamak olsa da, plan dışındaki müdahaleler emilebilir. Genel bir eğilim olarak, birçok planlama sistemi hibrit bir form sergilemektedir (Booth, 2003). Katı düzenleyici planlama sistemlerine sahip ülkeler, kendilerine daha fazla esneklik adapte etme eğilimindeyken, takdire bağlı planlama sistemlerini uygulayan diğerleri, daha fazla kesinlik sağlamanın yollarını ararlar. Bu, plan ile kentsel dönüşüm müdahaleleri arasındaki entegrasyonun nasıl sağlandığı konusunda ülkelerin farklı yaklaşımlara sahip olduğu anlamına gelmektedir.

Türk planlama sistemi ve kentsel yenileme müdahalesi üzerine bir tartışma aşağıdaki nedenlerle önemlidir. Birincisi, Türkiye yüksek şehirleşme oranlarına sahiptir. Kentleşme derecesi 1950'de %19'dan 2010'da %70'e yükseldi ve 2050'de %84'e ulaşacağı tahmin ediliyor (BM, 2008). İkincisi, Türkiye yasal-yasadışı (ikili) bir pazar yapısına sahiptir. Bu ikili yapı özellikle konut piyasasına hakimdir (Yönder, 1998; Leitmann ve Baharoğlu, 1999). Üçüncüsü, Türkiye'deki şehirlerde sosyal ve altyapı alanlarının eksikliği vardır (Kentleşme Şurası, 2009). Dördüncüsü, Türkiye yüzölçümünün %92'si aktif deprem kuşağında yer almaktadır ve toplam nüfusun %95'i deprem riski altındadır (JICA, 2004). Bir yandan bu rakamlar, Türkiye'de özellikle İstanbul gibi büyük şehirlerde şehir planlamasının gerekliliğini ve kentsel dönüşüm müdahalelerinin kaçınılmazlığını göstermektedir. Öte yandan, Türkiye'de arazi kullanım planlaması ve imar kontrolünden hiyerarşik bir yasal planlama sistemi sorumludur. Planlama sistemi teoride katı görünse de uygulamada hem merkezi hem de yerel düzeyde farklı müdahalelerle planlama sistemi esnek bir hale gelmiştir. Kentsel dönüşüm müdahaleleri, özel amaçlı planlar aracılığıyla hem merkezi hem de yerel düzeyde gerçekleştirilmektedir. Ancak sonuçlar, Türk planlama sisteminin kentsel yenileme müdahalelerini özümsemediğini göstermektedir.

Türkiye'de planlamanın yasal ve kurumsal bağlamı aşırı parçalanmış bir yapı sergilemektedir. İmar Kanunu ve bu Kanunda belirtilen ilgili kanunlar vasıtasıyla planlama yetkisi geniş bir şekilde dağılmıştır. Planlama sistemi 56 plan tipi ve 18 yetkili planlama kuruluşundan oluşmaktadır.² Türkiye'de mekansal gelişme ve planlamaya yön veren mevzuat, Bina ve Yollar Kanunu (1933) ile başlamaktadır. 1950'li yıllarda tarımda makineleşme ve bunun sonucunda kırsal alanlardan kentlere göçün bir sonucu olarak ortaya çıkan hızlı

kentleşme süreci, kentsel gelişmeye ilişkin yeni bir mevzuat ve kurumsal bir yönetim organını zorunlu kılmıştır. Bu bağlamda, İmar Kanunu (1957/6785)3 çıkarılmış ve İmar ve İskan Bakanlığı kurulmuştur (1958). (Duygulu, 2006).

İmar Kanunu ile planlama makamları Merkezi Yönetimde toplanmıştır. Kalkınma Kanunu'nun çıkarılması ve Bakanlığın kuruluşu, Devlet Planlama Teşkilatı'nın kurulması ve Birinci Kalkınma Planı'nın (1963-1967) yürürlüğe girmesi dönemine rastlar. Öte yandan, halen yürürlükte olan İmar Kanunu (1985/3194), planlama yetkilerinin mahalli idarelere devredilmesi ile planlama alanında önemli bir değişikliğin başlangıç noktası olmuştur. Planlamanın yakın geçmişinde bir dönüm noktası olan bu mevzuat, demokratikleşme sürecinde ileri bir adım olmakla birlikte, ilk uygulamalarından bu yana tartışmalıdır. Diğer mevzuatlarla olan belirsiz ilişkilerin yanı sıra kendi iç tutarsızlıkları, uygulamada zorluklara yol açmış ve ayrıca birçok yasal dava ile sonuçlanmıştır (Duygulu, 2006).

İmar Kanunu bağlamında, iki planlama düzeyi ve bunlara karşılık gelen plan türlerinden bahsedilmektedir. İlk aşamada “Bölge Planı” ve “Çevre Düzeni Planı” tanımlanmakta, kentsel ve bölgesel gelişmeler için makro kararlar alınmaktadır. 2000 yılı öncesi uygulamalarda, bazı illeri kapsayan Çevre Düzeni Planlarında planlama yetkisi İmar ve İskan Bakanlığındadır. Öte yandan, 2000 yılında Çevre Düzeni Planlarının esaslarına ilişkin ve planlama yetkisinin Çevre Bakanlığı'na verilmesine ilişkin bir Yönetmelik çıkarılmıştır (Tekinbaş, 2008). Çevre Bakanlığı, 2003-2011 yılları arasında bu yetkiyi güçlü bir şekilde kullanmaktadır. Ancak Çevre Bakanlığı, çevre planlama yetkisini kullanırken hem Devlet Planlama Teşkilatı hem de yerel yönetimler ile yetki anlaşmazlıkları yaşamıştır. Devlet Planlama Dairesi ile Çevre Bakanlığı arasındaki yetki ihtilafları, 2002 yılından itibaren kullanımda olan yeni bölgesel bölünmeden kaynaklanmaktadır. Avrupa Birliği'ne adaylık sürecinde Devlet Planlama Dairesi ve Devlet İstatistik Dairesi, üç düzeyde yetki tanımlamıştır. bölgeler. Birinci seviyede 12, ikinci seviyede 26 ve üçüncü seviyede 81 bölge tanımlanmıştır. İkinci seviyedeki 26 bölge için planlama yetkisine de sahip “Bölgesel Kalkınma Ajansları” kurulması hedeflenmektedir (Ünsal ve Türk, 2014).

Çevre Bakanlığı ile yerel yönetimler arasındaki anlaşmazlığın kaynağı ise “İller Özel İdare Kanunu” (2005/5302) olmuştur. “İl Özel Hükümeti”, başkanı

ilin valisi olan yerel demokratik bir hükümet meclisidir. Valiler seçilmez, merkezi hükümet tarafından atanır. İl Özel İdare Kanunu, illerin Çevre Düzeni Planlarının (1/ 100 000 ölçekli) planlanması yetkisini il özel idarelerine vermektedir. Bu bağlamda, özellikle yoğun nüfuslu kentsel alanlarda, Çevre Bakanlığı ile yerel yönetimler, yani il özel idareleri veya büyükşehir belediyeleri arasında yetki anlaşmazlığı yaşanmaktadır. İkinci düzeyde ana plan türleri olarak İmar Planı” ve “Uygulama Planı” yer almaktadır (Ünsal ve Türk, 2014).

İmar Kanunu, bu planların hazırlanması ve onaylanması yetkisini, belediye sınırları içinde ve ilhak alanlarında belediyelere veya büyükşehir belediyelerine, diğer alanlarda Valiliklere vermektedir. Ancak Kanun'un 4. ve 9. maddeleri, yerel yönetimlere devredilen planlama yetkisinin merkezi yönetime geri verildiği istisnai durumları tanımlamaktadır. Bu istisnalar turizm alanları, koruma bölgeleri ve özel çevre koruma bölgeleridir. Ayrıca, aynı Kanunun 9 uncu maddesi, kaçak yapılaşma, toplu konut alanları ve ana ulaşım yollarının geçtiği alanlarda, şartların imar hakkının devrini gerektirmesi halinde, merkezi yönetimin ilgili kurumlarına imar yetkisi vermektedir. . Diğer bir deyişle, İmar Kanunu'nun 4. ve 9. maddelerinde tanımlanan kurumlara planlama yetkisi verilmesi, zaten parçalı olan planlama yapısını daha da karmaşık hale getirmektedir (Ünsal ve Türk, 2014).

Son zamanlarda, özellikle son on yılda, Türkiye'de merkezi yönetimin planlama yetkisini özel amaçlı planlarla kullanma eğilimi vardır. Aslında özel amaçlı planlar, eskiden doğal ve kültürel varlıkların gelişme baskılarına karşı korunmasına yönelik planlamanın en akılcı işleviydi. Ancak son on yılda özel amaçlı planlar, yerel yönetimleri baypas etme araçlarına dönüştü. Ayrıca, Eskiyen Kültür Varlıklarının Yenilenmesi ve Kullanılması Kanunu (2005/5366) ve Afet Riski Altındaki Yerlerin Islahı Kanunu (2012/6306) bütüncül gelişmenin bütünlüğünü zedelediği için tartışma konusudur. Afet riski, Türkiye'de planlama bağlamında çok önemli bir konu olmakla birlikte, diğer kalkınma dinamikleri ile bütünlük bir yaklaşım içinde dikkate alınmalıdır (Korkmaz, 2015).

Kaçak konut, Türkiye'de 1940'lardan beri önemli bir sorun olmuştur. Bu sorunla ilgili olarak önerilen bir çözüm zaman içinde değişikliğe uğramıştır. 60'lı yıllara kadar gecekonduların yıkılması ve yeniden yapılaşmaya izin verilmemesi, yoksul ve dar gelirli insanlar için arazi üretimine olanak sağlanması

ve gecekonduların yasallaştırılması yaklaşımı vardı. 1960'lı yıllardan itibaren planlı dönemde, özellikle 775 sayılı Gecekondu Kanunu çerçevesinde iyileştirme, temizleme ve önleme yaklaşımı, 1980'lerden itibaren hükümetin uyguladığı ekonomik reformlar kapsamında liberal bir anlayış çerçevesinde uygulanmıştır. Bu dönemde, gecekondu alanları genellikle af kanunları kullanılarak yasallaştırıldı. 1980'li yıllardaki yapısal değişiklikler bağlamında, 1983 yılında genel bir yapı affı çıkarılmış, bunu 1989 yılına kadar bir takım değişiklikler takip etmiştir. . Kanun, özel bir plan türü olan bir imar planı getirdi. İyileştirme imar planı, düzensiz, gelişigüzel oluşturulmuş parsellerin birleştirilerek maksimum 400 m²'lik yeni parseller oluşturmak ve dört katlı apartmanların yapılmasına olanak verecek şekilde yeniden tasarlanmasını içermektedir (Leitman ve Baharoğlu, 1999; Dinçer, 2011). İmar hakkı ile birlikte bu şekilde gecekondu apartmana dönüşüm ortaya çıkmış ve bu yenileme doğrudan arsa sahipleri (tapu tahsis belgesi sahibi) veya müteahhitler (yapıcı-satıcı) tarafından tek yapı ölçeğinde ele alınmıştır (Türk ve Korthals Altes, 2011; Turk ve Korthals Altes, 2013) .

2004 yılından itibaren kentsel dönüşümle ilgili çeşitli yasal kaynaklar çıkarılmıştır. Bunlardan ilki 2004 yılında yürürlüğe giren 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Yenileme Kanunu'dur. Kuzey Ankara girişi ve çevresi ile kentsel dönüşüm projesi çerçevesinde sağlıklı bir kentleşmenin sağlanması olmuştur. İkincisi, 2005 yılında yürürlüğe giren 5366 sayılı “Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Kullanılmasına Dair Kanun” Kanunudur (Tekinbaş, 2008). Kanuna göre koruma kurulları tarafından sit alanı ilan edilen alanlarda belediyelerin uygulama yetkisi bulunmaktadır. Kanuna göre belediye, doğal afet risklerine karşı önlem almak ve bozulan tarihi ve kültürel mirasın yenilenerek korunması amacıyla her yeri yenileme alanı ilan edebilir. Kanunun uygulanabilirliği, daha önce tarihi sit alanı olarak belirlenmiş alanlarla sınırlıdır. Yasa, belediyelerin ilan edilen ıslah alanlarında kamulaştırma yoluyla mahrum kalan alanlara müdahale etme kabiliyetini artırmıştır (Dinçer, 2011).

2005 yılında çıkarılan diğer kanun ise (73. madde ile) belediyelere kentsel dönüşüm alanları belirleme yetkisi veren “5393 sayılı Belediye Kanunu”dur. Yine 2005 sayılı kanunun 73. maddesi. 5393 sayılı Kanun, belediyelerin şehrin gelişimine uygun olarak yerleşim yerleri, sanayi ve ticaret alanları, teknolojik parklar ve sosyal donatılar kurmasına, deprem riskine karşı önlem almasına veya

şehrin tarihi ve kültürel dokusunu korumasına izin vermekte ve. sayılı kanunun 73. maddesine göre; 5393 sayılı Kanuna göre belediyelerin her yeri yenileme alanı ilan etme yetkisi bulunmaktadır. Bunun için proje alanı belirlenirken belediye meclisinin kararı gerekmektedir. Kentsel dönüşüm alanı en az 5 hektarlık bir alan olmalıdır. Yenileme süreci net olarak tanımlanmamış olmakla birlikte, uygulama süreci için kamulaştırma yöntemi kullanılmaktadır (Tekinbaş, 2008).

2010 yılında 5998 sayılı Kanun ile bu 73. maddenin kapsamı genişletilmiştir. Kanuna göre belediyeler, konut alanları, sanayi alanları, iş alanları, teknoparklar, kamu hizmet alanları, rekreasyon alanları ve her türlü sosyal tesis alanlarının oluşturulması, eskiyen alanların yeniden inşası ve eski haline getirilmesi amacıyla şehrin tarihi ve kültürel mirasını korumak veya depreme karşı önlem almak gibi kentsel dönüşüm projeleri belirleyebilir. Belediyeler, üzerinde binalı veya binasız kentsel dönüşüm alanı ilan edilecek alanın, yapı yükseklik sınırlarını ve yoğunluğunu belirleme, alan büyüklüğünün en az 5 en fazla 500 hektar olmasını şart koşma yetkisine sahiptir. 2012 yılında 'Afet Riski Altındaki Alanların Yeniden Yapılandırılması' (6306 Sayılı Kanun) adlı yeni bir yasa çıkarılmıştır. 6306 sayılı Kanun ayrıca Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na, TOKİ'ye ve yerel yönetimlere (belediyeler ve il özel idareleri) daha fazla yetki vermiştir (Unsal ve Turk, 2014).

4. Kentsel Yenilemenin Ekonomik Kapsamı

Gelişmiş ülkelerde 20. yüzyılın sonlarında bu mekânların yenilenmesi akımı gelişmemiş ülkelerde ise son yıllarda yaygınlaşmaya başlamıştır. Kentsel yenilemenin şehir gelişimi üzerindeki etkileri, yatırımcıları, turistleri ve yeni yatırımları çekebilecek finansal etkilerden, daha hoş bir yaşam ortamı ve refah yaratmaya vb. kadar çeşitlidir. Kentsel yenilemenin toplum üzerindeki etkileri genellikle finansal etkilerden daha önemli ve daha sık olduğundan, kamu sektörü özel yatırımcıları kentsel dönüşüm projelerine yatırım yapmaya çekmek için çeşitli tavizler vermektedir. Bu etkilerin çeşitliliği açısından, kentsel dönüşüm yatırımlarının değerlendirilmesi çok sayıda ekonomik gösterge ile ifade edilmektedir.

1990'lardan bu yana, kentsel yenileme süreci çok paydaşlı katılımı içermektedir. Daha önceki kentsel dönüşüme bakıldığında, yalnızca piyasa mekanizmalarına güvenmenin şehir içlerinin temel sorunlarını çözemeyeceğini ortaya koymaktadır. Kamu ve özel sektör ile toplum arasındaki işbirliğini teşvik etmek ve güçlendirmek için, kentsel yenileme kapsamlı, ekonomik, sosyal, çevresel ve diğer çok amaçlı iyileştirmeler olmalıdır. Çok taraflı işbirliği ve katılım, toplulukların kentsel yeniden geliştirmenin ana aktörü haline geldiği aşağıdan yukarıya bir yenileme mekanizması kuran daha kapsayıcı bir yenileme modeli olarak kabul edilir (Hughes ve Carmichael, 1998).

Bir şehrin gelişmesi, teknolojik gelişmelere ayak uydurması ve dünyadaki muadilleriyle ekonomik olarak rekabet edebilmesi övgüye değer bir kavramdır. Kentsel yenileme ve gençleştirme, kentleşmeden kaynaklanan sorunlarla mücadele etmek için geliştirilmiş küresel kavramlardır ve bu nedenle böyle bir girişimde bulunan bir şehrin, devletin veya ülkenin sosyo-ekonomik yapıları üzerinde büyük etkisi vardır. Kentsel Yenileme, olumlu ve pratik müdahaleci faaliyetlerin dikkate değer özelliklerine sahiptir (Eziyi vd., 2013).

Bir ülke için ekonomik büyümenin teşvik edilmesi ve verimli ya da uyumlu arazi kullanımı bir şehrin ekonomik kalkınmasına önemli katkılarda bulunurlar. Li ve Brown'a (1990) göre, binaların daha iyi fiziksel durumu ve mahallenin imajı genellikle emlak fiyatlarının artmasına neden olur. Bu ekonomik kazanımı elde etmek için kentsel alanların estetik görünümünü iyileştirmeye yönelik kentsel dönüşüm projeleri gerçekleştirilebilir. Fishelson ve Pines (1994) ayrıca, bazı kentsel yenileme projelerinin, toplam geliri artırmak için düşük kaliteli ve/veya yoğunluklu evleri ikame ederek arazi kullanım yoğunluğunu artırmayı amaçladığını aktarmıştır. Yüksek emtia barınma sağlanmasının yanı sıra, daha fazla mali fayda karşılığında, yenileme programları kapsamında endüstriyel ve ticari faaliyetler için daha fazla alan ayrılabilir (Lü, 1997).

Kapsayıcı ekonomik gelişme artık kentsel yenileme politikalarında yaygın olarak kullanılmaktadır. Kapsayıcı kalkınma, insan refahını ekonomik süreçlere dahil eden bir gelişmedir. Kapsayıcı ekonomik kalkınmanın hedefleri, sosyal sermaye gelişimi ve sosyal koruma için yoksulluğun azaltılması, beşeri sermaye gelişimi, eşitlik ve güçlendirme stratejilerini vurgular (Ferilli vd., 2016; Maculan ve Dal Moro, 2020).

Kapsayıcı ekonomik kalkınma teorisi altı yönü içerir:

(1) Bilişsel refah, yani kültürün belirli bir topluluk tarafından geliştirilen dinamik bir normlar, değerler ve kurallar sistemi olarak görüldüğü insanların bilgi, deneyim ve isteklerinin benimsenmesi (Ferilli vd., 2016),

(2) Toplumdaki en yoksul ve marjinalleştirilmiş gibi savunmasız gruplar (Rauniyar ve Kanbur, 2010),

(3) Uygun fiyatlı temel kamu hizmeti tesisleri, genellikle toplum tarafından yönetilen erişilebilir okullar, klinikler, yollar, su ve sanitasyon tesisleri (Rauniyar ve Kanbur, 2010),

(4) Kaynaklara yerel erişimi ve kaynakların mülkiyetini korumaya ve yerel ekosistemleri korumaya odaklanan ve hakların, sorumlulukların ve risklerin adil bir şekilde dağıtılmasını gerektiren yerel çevresel içermeye gibi çevresel faktörler (Gupta ve Vegelin, 2016),

(5) Tüm insanların karar alma sürecine katılmasına ve kaynakları ve ekonomik refahı paylaşmasına izin veren kamu katılımı (prosedür adaleti) ve kaynak paylaşımı (dağıtım adaleti); ve

(6) kapsayıcı ekonomi perspektifinden ekonomik (kıtlık) sorunları çözme (tatmin etme) yeteneği olan ekonomik durumu iyileştirmeyi sağlar (Maculan ve Dal Moro, 2020).

5. Sürdürülebilir Kentsel Yenileme

Sürdürülebilir kentsel yenileme kavramı, Kentsel yenileme için çok önemli kavramlardan birisidir. Sebebi ise yenileme yapılan alanda, kentte yada küçük bir bölgede bu kavram sürece dahil edilmediği durumlarda ileri bir zamanlarda aynı problemlerin baş göstermesi kuvvetli bir ihtimaldir. Böyle bir zaman, milli servet gibi önmeli kayıplar söz konusu olacaktır. Sürdürülebilir kentsel yenileme ile yenileme yapılan alanda kalite, güçlü ve sürdürülebilir altyapı ve güçlü bir sosyal yapı hedeflemektedir. Süreçte entegre bir şekilde 4 önemli maddenin çalışması istenmektedir. Bunlar ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel etmenlerdir. Çok boyutlu dönüşüm süreci hedeflenmektedir.

Sürdürülebilir kentsel yenileme kavramı için 7 kriter ön görülmektedir;

1. Yenilik ve rekabet edebilirlik
2. Yönetişim ve planlama
3. Yaşam tarzı ve tüketim
4. Mekansal çevre ve kamusal alan
5. Kaynak yönetimi ve iklim azaltma ve uyarlama
6. Binalar
7. Ulaşım ve erişilebilirlik

Bu kriterler doğrultusunda yapılacak yenileme uygulamaları daha sağlıklı ve uzun soluklu sonuçlar vereceği düşünülmektedir.

C. Kentsel Yenilemenin Gelişim Süreci

1. Dünyada Kentsel Yenilemenin Gelişim Süreci

Roberts (2000) bu şekilde iyileştirme süreci gelişmiş ülkelerin 1950'lerden 1990'lara kadar olan tarihsel bir zaman çizelgesi içerisinde kentsel dönüşüm sürecini sürekli olarak tanımlamıştır.

Bu kademeli gelişme sürecine göre, 1950'lerin 1960'ların sonlarına doğru 1950'lerin yıkılmış kentlerin yeniden yapılanma ve yeniden canlandırılma yıllarından oluşması 1970'lerden itibaren kentsel dönüşüm metodolojisi üzerine çoğunlukla şehir içindeki yetersiz kentsel yerleşimlerin temizliğine doğru kaymıştır. Bununla birlikte, bu uygulama biçimi çoğunlukla tarihi şehir manzarasına göre büyük ölçekli kentsel dönüşüm olarak görülmektedir. Couch ve diğerleri (2003) bu şekilde metodolojinin eksikliklerine odaklanmış ve yenilenme stratejisi yoluyla fiziksel çevrenin iyileştirilmesinin, toplum için iyileştirilmiş bir eğitimsel kazanım, beceri ve istihdam faktörüne ihtiyaç duyulmadan etkili olmayacağını vurgulamıştır.

Neo-liberal ekonominin etkileri ile 1980'ler, Harvey (1989) "kenti 'olarak vurguladığı şeylerle önceki dönüşüm metodolojilerine, kentsel alanın ticari çıkarları ile karakterize edilir ve büyük ölçekli ve ekonomik olarak yapılandırılmış, yeniden geliştirme projeleri yoluyla yer pazarlaması eskiden

harap olmuş veya az kullanılmış şehir bölgeleri ya da büyük ölçekli amiral gemisi projeleri olarak cevap verilmiştir.

Yeni bakış açısıyla, kentsel ortamlardaki şehirler veya yerler kentsel ekonominin itici güçleri haline geldi. Bu bakımdan, kentsel dönüşüm metodolojisi olarak 1990'lardaki uygulamalar, geniş katılımlı işbirlikçi çabalarıyla geliştirilen yaygın ve yapılandırılmış bir plan ve kentsel politikaların önemini ortaya koydu (Mutman ve Turgut, 2018). Bu bağlamda Bovoid (1995), kentsel dönüşüm metodolojisinin ekonomik, sosyal, politik ve kültürel şartlara katkıda bulunduğunun altını çizmektedir. Benzer şekilde Roberts (2000) tanımladığı yerde kentsel sorunların çözümüne yol açan ve kalıcı bir iyileştirme sağlamayı amaçlayan kapsamlı ve bütünlük bir vizyon ve eylem olarak metodoloji bir bölgenin ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel durumuna önem vermiştir (Roberts, 2000).

Kentsel çevreyi ve kentsel dönüşüm sürecini yeniden yapılandırarak, çoğunlukla gelişmiş ülkelerde fiziksel, sosyal ve çoğunlukla ekonomik faktörlerle ilgili dönüşüm politikalarının değişiminin altını çizmek esastır. Roberts'ın kentsel dönüşüm akışını temel alan McDonald (2009), kentsel dönüşüm politikalarının zaman içindeki evrimini tanımladı (Çizelge 1). McDonald's politika akış şemasına göre, 1950'lerden başlayarak, dönüşüm politikaları kamu refahı ve ekonomik gelişmelere odaklanarak takip edilen kapsamlı bir itfaya tabi tutuldu.

Çizelge 1. Kentsel dönüşüm politikasının evrimi

1950 ve 1960'ların ortası Kapsamlı ödeme
1960 ve 1970'lerin ortası Kamu refahı
1970'lerin ortalarından itibaren ekonomik gelişmeler
1980'lerde Özel Sektör Mülkiyet Rejenerasyon açtı
1990'larda Yerel Alan Bazlı Ortaklıklar kuruldu
1990'ların sonunda Yerel Stratejik Ortaklıklar başladı
21'inci yüzyılda Sürdürülebilir Yerler amaçlandı

Kaynak: (Roberts , 2000; McDonald vd., 2009).

Bu akış boyunca, toplumun refahının ve toplumun karar vermedeki ve süreçteki sesinin öneminin, son 65 yılda kentsel ve ekonomik politika bağlamındaki konumlarını tanımladığı da açıktır. Diğer bir deyişle, ekonomik ve politik çıkarların kentsel nitelikler üzerine yerleştirilmesi, kamu yararı, demokratik haklar, şehir hakkı, karar alma hakkı, bir yaşam süresinden

beklentiler ve planlama yaklaşımları süreçlerin aktörleri arasında çelişkili hedefler olarak ciddi gerilimlerle örtüşmektedir (Mutman ve Turgut, 2018).

Bu bağlamda Bovoird (1995), farklı kentsel dönüşüm süreçleri derslerini açıklarken, şehir içinde nitelikli sosyal etkileşimlerin sağlanabileceğini vurgulamıştır.

Kentsel planlama ve tasarım söyleminin veya kentsel dönüşüm sürecinin bu sözleri, “seçkin” değil, çekiciliğinde “kapsayıcı” bir dizi kültürel donanım, yani farklı etnik gruplara, farklı sosyal sınıflara, planlamaya “dahil edilmenin” önemini vurgulamaktadır (Mutman ve Turgut, 2018).

Farklı eğitim geçmişleri sosyal ve mekansal olarak parçalanmış şehirlerin yaratılmasından ziyade bütünsel bir yaklaşım olarak önemlidir.

Londra kentinin yeniden yapılanma süreçleri ve terimi “işçi yerleşimlerinin orta ve üst sınıflar tarafından ele geçirilmesi” olarak tanımlanmıştır (University College London & Glass, 1964). Radoviç'e (2009) göre soylulaştırma, "toplumsal ve mekânsal yeniden yapılanma" olarak genellikle süreci ifade etmektedir. Zorlu ve neredeyse kaçınılmaz olarak, yerleşik ve zorlu kentsel niteliklerin ve bölgelerin gerçekliğini tahrip ediyor. Hoffmann (2007), süreci esas olarak fakirlerin zenginlerden yerinden etme yoluyla ayırmaları olarak tanımlamıştır.

Bu bağlamda soylulaştırma süreci, bir sosyal grubun bir konumdan diğerine zorla ya da yönlendirilmiş bir hareketidir; bu, çoğunlukla mevcut düşük gelirli ya da sosyal olarak göz ardı edilen dezavantajlı grupların kentsel yerleşimden tahliye edilmesine yansır (Mutman ve Turgut, 2018). Bu eylem biçimi çoğunlukla, yüksek ekonomik önceliklerin bir parçası olarak emlak piyasası, kurumsal iş ve özel kuruluşların çıkarları doğrultusunda gelişir. Tarakçı ve Özkan'a (2018) göre yenileme sürecinin sosyal ve ekonomik olarak yeniden yapılandırılması ile yakın ilişkisi nedeniyle, terminoloji çoğunlukla nüfusun yerini alması ile karakterizedir ve bu nedenle uluslararası - yerel - akademik literatürde yaygın olarak yer almamıştır. Süreci, aslında sosyal ve mekansal oluşturur.

Sosyo-kültürel unsurları içine alan yeniden yapılanma, örneğin: tüketim kalıpları - demografik yapı ve yaşam tarzına göre değişen orta sınıf konut kalıpları ve cinsiyet, ırk ve eğitim sorunları; ekonomik değerlerde değişiklikler, arazi ve konut piyasaları üzerindeki etkiler, ekonomik yeniden yapılanma, yeni

konut üretimi ve ulaştırma maliyetleri gibi ekonomi; ve devlet politikası ve finansmanı gibi politikalar şeklinde gözükmektedir (Turgut ve Şismanyazıcı, 2012). Bu çalışmada, çok boyutlu seviyeleri olumsuz bir amaçtan ziyade süreç içinde benimsemek amacıyla, Mutman ve Turgut (2018) tarafından “sosyal ve mekânsal yeniden yapılanma” tanımı ile soylulaştırma sürecini göstermiştir.

2. Türkiye’de Kentsel Yenilemenin Gelişim Süreci

Kentsel dönüşüm, gecekonduların iyileştirilmesi için bir çözüm olarak görülse de, şehirlerin yasadışı olarak inşa edilen diğer bölgeleri, rejenerasyon sürecinin amaçları ve ilkeleri zaman içinde değişmiştir. Başlangıçta, yenilenme, kentsel mahallelerin sosyal, fiziksel ve kültürel yapısını iyileştirmeyi ve yaşam kalitesini iyileştirmiş sağlıklı kentsel ortamlar sağlamayı amaçlamaktadır. Bununla birlikte, günümüzde kentsel dönüşüm, sosyal, çevresel, fiziki ve şehir içi kısımların ekonomik şartları. Bu, Türk vakası için oldukça geçerlidir.

Türkiye’de kentsel yenileme sürecinde çok önemli 2 proje olan Dikmen vadisi ve Portkal çiçeği yenileme projeleridir. Dikmen vadisi projesi Türkiye’de uygulanan kentsel yenileme projelerinin başlangıcı olarak kabul edilmektedir. Gecekonduların daha çağdaş ve düzgün yaşam alanlarına dönmesi hedeflenmiştir. 1994 yılında başlanmıştır. Portkal çiçeği vadisi projesi yine Ankara’da yapımına başlanmış projede rantlaşmanın önüne geçmek adına “kamulaştırma” yerine “proje değerlerinin paylaşımı” modeli ile daha adil bir yaklaşım hedeflenmiştir.

Kentsel dönüşümün yasal sürecinin Gecekondular Kanunu (775), ile başladığı söylenebilir. Gecekondular Kanunu (775), 1966'da gecekondular için özel bir yasa olarak yürürlüğe girmiştir. Gecekondular Kanunu, hem inşa edilen hem de inşa edilmeyen alanlar için temel düzenlemeler getirmiştir. Kanun, rejeneratif bir yaklaşım içermekte ve rejenerasyon projeleri için yasal, organizasyonel ve finansal araçları ile politika sağlamıştır (Tekinbaş, 2008). Yasa, gecekondular bölgelerinde üç tür bölge ayırdı ve her bölge için üç tür eylem belirledi. Kanundaki bu bölgeler, temizleme bölgeleri, iyileştirme bölgeleri ve önleme bölgelerini içerir.

Gümrükleme bölgelerinde, kötü şartlardaki ve içinde oturması imkansız olan binaların tamamen temizlenmesi sağlandı ve geri kalan arazinin ortak kullanım için planlanması amaçlandı. Yasaya göre, evleri temizlenmiş olan kişilere hükümet tarafından yeni evler veya topraklar verildi (Tekinbaş, 2008).

İyileştirme bölgeleri, boşluk bölgelerinde olduğundan daha iyi durumda ve durumda olan binalardı. İyileştirme bölgeleri olarak belirlenen bölgelerde, bölgenin mekânsal koşullarını iyileştirmek için yerel ve merkezi yönetimler konutların planlanması ve iyileştirilmesi yoluyla görevlendirildi (Korkmaz, 2015). Kanun iyileştirme planlarını “gecekonduların fiziksel koşullarını iyileştirmek için geçici olarak hazırlanan plan” olarak açıkladı; önleme bölgeleri düşük gelirli gruplar için yerleşim bölgesi ve kente yeni gelenler olarak geliştirilecek alanlar olarak tanımlandı. Önleme bölgelerinde, farklı gelir seviyelerine sahip kişiler için uygun ve uygun fiyatlı farklı konut projelerinin yapılması amaçlanmıştır. Yeni gecekondu bölgelerinin oluşumunu önlemek için önleme bölgelerinde sosyal konut ve düşük maliyetli konut projelerinin geliştirilmesini önerdi. Bu amaç doğrultusunda finansal destek olarak merkezi bir fon kurulmuştur (Tekinbaş, 2008).

Gecekondu Kanunu (775), kentsel dönüşüm sürecinde ilk olmak için önemli bir adım olsa da, yeni gecekondu bölgelerinin oluşumunu önleyemedi. Yasaya göre, arazi talebi kademeli olarak arttığı için sınırlı kentsel alanlar hükümet tarafından çömelme sahiplerine dağıtıldı (Korkmaz, 2015). Uygulamalar mülkiyeti ve yerleşim düzenlerini yasaya göre değiştirdi, ancak düşük kaliteli kentsel ortamlara neden oldu.

1983 yılında Gecekondu Kanunu (775) ile benzer amaçlarla başka bir kanun (2805) çıkarılmıştır. 275 sayılı Kanun, gecekondu bölgelerinin ve kentsel planlama ve kalkınma düzenlemelerine karşı geliştirilen alanların iyileştirilmesine yöneliktir. Bununla birlikte, bu yasa siyasal sorunlardan dolayı doğru şekilde uygulanmamıştır (Tekinbaş, 2008).

1984 yılında, 2981 sayılı Kanun yenilenme uygulamaları, kentsel açıdan yeni düzenlemeler getirmiştir. Kanun üç çeşit bölgeyi farklılaştırdı; Gecekondu Kanunu gibi temizleme bölgeleri, iyileştirme bölgeleri ve korunma bölgeleri. Yasaya göre, şehir içi alanların sınıflandırılması, belirlenmesi ve

değerlendirilmesi belediyeler veya valilikler tarafından uygulanır. Yasa ayrıca, gecekondü bölgelerinde dönüşüm süreçlerini yürütmek için iyileştirme planlarının geliştirilmesine de karar vermiştir (Korkmaz, 2015).

İyileştirme Planları temel olarak mevcut gecekondü alanlarını korumayı, ancak gerekli sosyal ve teknik araçları sağlayarak onları iyileştirmeyi amaçlamıştır. Kanun (2981) tarafından sağlanan konut yapımı için fırsatlar, dönüşümü hızlandırdı ve alanların korunması amaçlanırken, iyileştirme planları ile 1980'lerde ve 1990'larda gecekondü bölgelerinin sayısı, gecekondü alanlarının nüfusu ve bina yoğunluğu artırılmıştır (Eke ve Uğurlar, 2004).

1986'da yürürlüğe giren 3290 sayılı Kanun, 2981 sayılı Kanunun içeriğini genişletti. İmar planının izin verdiği bina yükseklikleri artırıldı. Yeni yasa, 1985 yılına kadar inşa edilen gecekonduların yükseklik seviyelerini iki katına çıkardı. Yeni yasal düzenlemeler getirildi 1980'lerin ikinci yarısı eski gecekondü alanlarını Türkiye'deki büyük şehirlerdeki resmi konut stokunun önemli bir parçası haline getirmiştir (Korkmaz, 2015).

2004 yılına kadar Türkiye'de kentsel dönüşüm konusunda kazanımlar sınırlı kalmıştır. En büyük ilerleme, büyük şehirlerdeki gecekondü iyileştirme planlarına dayalı gecekondü dönüşümü açısından olmuştur. Bununla birlikte, kentsel dönüşüm, bazı yasal düzenlemelere ve belirli projeler başlatılmasına dayalı olarak, Türkiye'de kentsel kalkınma gündeminde önemli bir konu haline gelmiştir. “Kentsel dönüşüm” terimi 2004 yılında yürürlüğe giren 5104 sayılı Kanunda ilk kez kullanılmıştır. Bu yasa, Ankara'nın belirli bir yerindeki belirli bir kentsel dönüşüm projesine ilişkin kural ve ilkeleri sağlamıştır. Yasanın amacı, kentsel yaşamın kalitesini iyileştirmek olarak belirtildi (Korkmaz, 2015).

III. TARLABAŞI VE BİLBEO KENTSEL YENİLEME PROJESİNİN FARKLI BOYUTLARI İLE İRDELENMESİ

Bu bölümde kentsel yenileme uygulamalarının ülkemiz ve yurtdışından bir örnekle beraber inceleyip yapılan uygulamalardaki amaç ve hedeflerden sapılmadan amaca yönelik projelendirilme yapılıp yapılmadığını göstermek amacıyla Tarlabası ve Bilbao kentsel yenileme alanlarının ayrı ayrı bölümlerde incelenip son olarak karşılaştırma yapılmıştır.

A. Tarlabası Kentsel Yenileme Projesinin Farklı Boyutları İle İrdelenmesi

1. Mevcut Durum

Bu tarihi mahalle, ünlü şairin dediği gibi bir labirent gibi, çıkmaz sokakları olan çok dar sokaklarla örülmüştür; İlhan Berk (1990) bunu şu şekilde anlatmıştır: *"Mahalledeki ana ulaşım aksları Tarlabası Bulvarı, Dolapdere Yolu (kuzeyde Tarlabası Bulvarı'na paralel), doğudan batıya Tarlabası Bulvarı'na dik dört paralel sokak Turan, Sakızağacı, Kalyoncu Kulluğu, Ömer Hayyam'dır. 19. ve 20. yüzyıla ait tarihi ve mimari değeri yüksek yapı stoğu mahalleyi karakterize etmektedir ve bu yapı stoğu çoğunlukla 50 ila 100 metrekare arasında değişen 3 veya 4 katlı küçük binalardan oluşmaktadır. Mimari olarak teraslar, avlular, cumbalar gibi Akdeniz ve Osmanlı tarzı özellikler bu yapıları daha çok karakterize eder"* (Akt: Ünlü vd., 2000). Bina stoku mahallelere göre değişmekle birlikte 30-50 yaş arası ve/veya 50 yaş üstüdür.

Alanın 1994 yılında tarihi sit alanı ilan edilmesi, yeni yapılaşma ve yıkımların yasaklanmasının yanı sıra, tüm tadilatların Bakanlığa bağlı merkezi koruma kurulu tarafından atanan yerel koruma kurulundan alınacak özel izinlere tabi olması anlamına gelmektedir. kültür. Bölge, aralarında Süryani Kilisesi, Rum Ortodoks Kilisesi ve Merkez Camii'nin de bulunduğu, ağırlıklı olarak din, kültür ve eğitim amaçlı, tarihi değeri yüksek çeşitli tescilli yapılara ev sahipliği yapmaktadır. Tescilli yapıların çoğu Çukur'un Tarlabası Bulvarı tarafında ve

Şehit Muhtar Mahallesi'nde yoğunlaşmaktadır (Ünlü vd., 2000). Yüksek tarihi değerlerine rağmen, bölgedeki binaların çoğu ciddi fiziksel haraplıktan muzdarip, hatta bazıları o kadar şiddetli ki yıkılıyor ve bu harap binaların içinde ve yakınında yaşayan yerel halk için potansiyel bir risk ve tehdit oluşturuyor. Ünlü ve ark. (2000), Tarlabası'nda Çizelge 2'de görüldüğü gibi bina stokunun ortalama %62'si harap, %11'e yakını tamamen harap ve sadece %27'si iyi durumdadır.

Çizelge 2. Yapı Stoklarının Fiziksel Durumu

Mahalleler	İyi	Harap	Tamamen Harap	Konut Dışı Kullanılan
Bülbül	10.7%	77.5%	11.7%	66%
Çukur	44%	48.6%	7.3%	33%
Ş. Muhtar	19.6%	63%	17%	65%
Tarlabası (Total)	26.8%	62.3%	10.8%	

Kaynak: Ünlü vd., (2000), Ünlü vd., (2004), s.100

Binaların %11,7'sinin de harap olduğu Bülbül Mahallesi'nde haraplık oranı %78'e kadar ulaşırken, Şehit Muhtar'da da binaların %63'ünün harap, %17'sinin tamamen harap olduğu görülmektedir.

Tarlabası ağırlıklı olarak yerleşim bölgesi olmasına rağmen, fonksiyonel kullanımlar zengin bir kombinasyon göstermektedir. Bu veri, mahallede baskın olan sosyal ve zamansal (gece-gündüz) kullanımlar hakkında ipucu vermesi açısından önemlidir. Ünlü ve ark. nın (2004) araştırmalarına göre, fonksiyonel kullanımların kata göre dağılımı, binaların ana aksta veya iç sokaklarda başka bir yerde olmasına göre yerleşimine göre değişmektedir. Ana aks üzerinde yer alan binaların zemin katları perakende satış, varsa bodrum katları ise depo veya imalat amaçlı olarak kullanılmaktadır. 1. ve 2. katlarda ofis gibi ticari kullanımlar ağırlıkta iken, üst katlar mesken kullanımına ayrılmıştır. Bu tablo, konut karakterinin hakim olduğu iç kısımlarda değişmektedir. Küçük ölçekli imalat ve perakendecilik ise bazı bodrum ve zemin katlarda yapılmaktadır. Midye dolması, pilav, tavuk vb. sokak yiyeceklerinin satışıyla uğraşan ailelerin bu yiyecekleri hazırlamak için çoğunlukla evlerinin zemin katını ve bodrum katını kullandıklarını da belirtmek gerekir.

Ünlü ve ark. (2000), Tarlabası'ndaki Bülbül, Çukur, Şehit Muhtar olmak üzere üç mahallede konut dışı kullanımların mesken kullanımına oranını Tablo 3.1'de sırasıyla 0.66, 0.33 ve 0.65 olarak vermektedir. Bülbül Mahallesi'nde

mobilyacılık, tekstil, peruk ve elbiselik üretimi, sac üretimi konusunda uzmanlaşmış imalat atölyelerinin ve Dolapdere'ye doğru yokuş aşağı bazı matbaaların yoğunlaşması, Şehit Muhtar Mahallesi'ndeki nispeten yüksek konut dışı kullanım oranlarını açıklamaktadır. Oto aksesuarları, aydınlatma, buzdolapları ve soğutucular konusunda uzmanlaşmış küçük ölçekli perakendecilerin konumu, konut dışı kullanım oranının yüksek olmasının nedenidir. Özellikle Tarlabası'nın Dolapdere'ye doğru kuzey kesiminde, bu atölyeler çoğunlukla gayri resmi olduğundan bodrum katlarında yer almaktadır.

Mahalledeki kullanım kalıplarının bir başka yönü olarak, binaların küçük boyutlu olması nedeniyle mekanın verimli kullanılması için binalar kendi içinde bölünmüştür. Bu durum özellikle geniş ailelerin yaşadığı yapılarda ya da maliklerin evlerini bölerek “yeni gelenlere” özellikle akraba, tanıdık ve hemşehrilerine kiralaması durumunda geçerlidir. Bunun üzerine atölyeler, üretim alanları da bu yolla genişletilmiştir. Kullanıcılar binaların teras, balkon gibi dış kısımlarını iç mekan olarak kullanmak için çevrelediğinde, mekanın bölünmesi harici olarak başka bir versiyon alır. İnşa edilmiş çevrenin özelliklerine ilişkin bir başka ilginç saha çalışması gözlemi, sahipleri tarafından yasa dışı olarak inşa edilen ek katlı binaların, daha yüksek kira şansının yüksek olduğu ana akslarda yoğunlaşmasıdır (Yılmaz, 2003).

Tarlabası'nda mülkiyet yapısı oldukça karmaşıktır. Özellikle tarihi varlık olarak tescilli binaların yoğunlaştığı bölgelerde (çoğunlukla Tarlabası Bulvarı aksı çevresinde) parçalı mülkiyet, bilinmeyen sahipler yaygındır. Tarihi değeri yüksek tescilli binalar azınlık (Rum ve Ermeni) vakıf mülkleridir. Şahıs binaları ile azınlık vakıflarına ait gayrimenkullerin dışında kamuya ait binalar da bulunmaktadır. Büyükşehir ve ilçe belediyelerinin sahip olduğu yapı stoğu, vakıflar ve devlet mülkiyeti sayesinde Şehit Muhtar vb.'de özel mülkiyet %83'e kadar düşmektedir. Mülkiyet yapısı, Ünlü ve diğerlerinin (2000) sağladığı verilere göre aşağıdaki Çizelge 3'de gösterilmektedir.

Çizelge 3. Gayrimenkullerin mülkiyete göre dağılımı

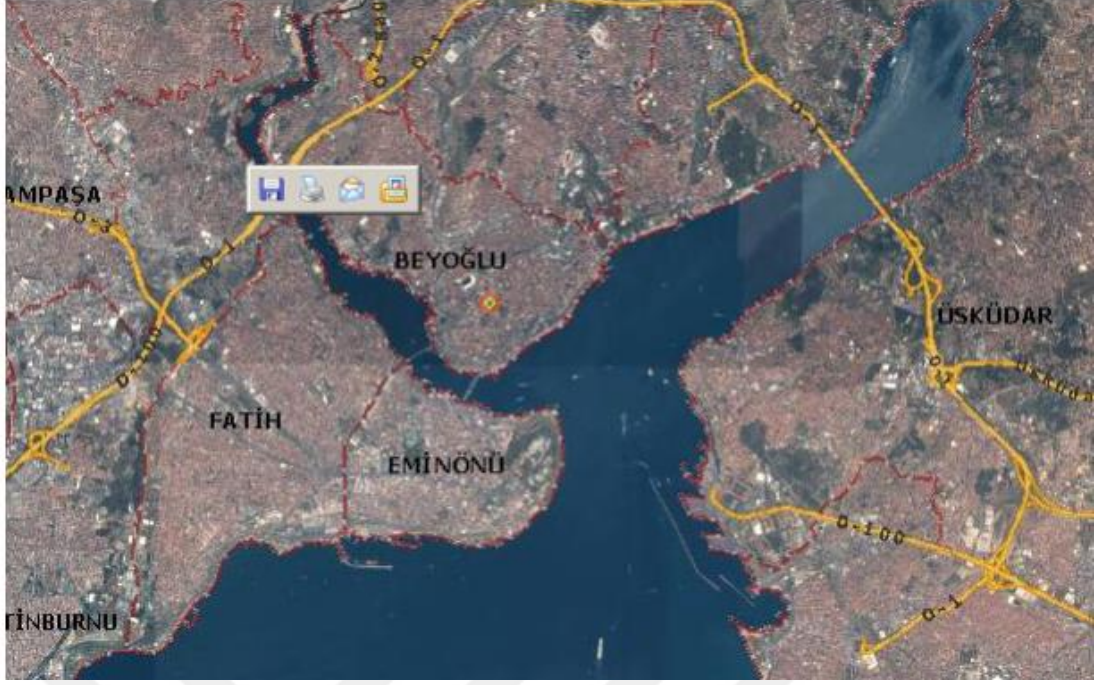
Mülk Mal sahibi	Büyükşehir Belediye	Beyoğlu Belediye	Temel	Durum	Özel
Mahalleler					
Bülbül	2.5%	1.5%	6%	3%	87%
Çukur	0%	1%	6%	3%	90%
Şehit Muhtar	9%	0.5%	5.5%	2%	83%

Kaynak: Ünlü vd., (2000), Ünlü vd., (2003), s. 80

Mahalledeki yüksek düzeydeki fiziksel bozulma, yüksek düzeydeki boşluk, basit onarım işlerini bile üstlenmek için karmaşık bürokrasi ve sakinlerin düşük gelir seviyeleri ile sıkı sıkıya ilişkilidir. Ayrıca, ikincisi, yüksek kiracılık oranlarıyla da ilişkilendirilebilir. Mahalle sakinleriyle yapılan gayri resmi görüşmeler ve muhtarların verdiği bilgilere dayanarak, mal sahiplerinin düşük kira geliri elde ettikleri için mallarına olan ilgilerinin azaldığını ve ayrıca kiracıların düzenli olarak kiralarını ödemekte zorlandıkları söylenebilir.

a. Tarlabası Bölgesinin Konumu

Tarlabası, İstanbul'un tarihi kültür ve ticaret merkezi olan Beyoğlu'nun kuzeyinde, İstanbul'un Avrupa yakasında, Tarihi Yarımada'nın hemen karşısında yer alan sosyo-mekânsal açıdan yoksun bir şehir içi mahallesidir (Şekil 3.1). Tarlabası, Beyoğlu'nun kültürel ve ticari kalbi olan ana yaya arteri İstiklal Caddesi'ne paralel olan mahallenin en önemli aksı olan Tarlabası Bulvarı'nın iki yanında yer alıyor. Tarlabası Bulvarı, Cumhuriyet Caddesi ile bölgenin en büyük ve en önemli meydanı olan Taksim Meydanı'nın kesiştiği noktada başlar ve bugün Refik Saydam Caddesi'nde İngiltere Büyükelçiliği binasının bulunduğu yerde son bulur.



Şekil 1. Beyoğlu'nun İstanbul'daki Konumu

Kaynak: <http://sehirrehberi.ibb.gov.tr/MapForm.aspx?&rw=227&cl=3F4>

Beyoğlu'ndaki kırk beş idari mahalleden Tarlabası tek bir birim olmayıp Beyoğlu'nda tamamı İstiklal Yolu'nun kuzeyinde Sururi, Kamer Hatun, Kalyoncu Kulluğu, Hüseyin Ağa, Bostan, Çukur, Bülbül, Şehit Muhtar (batıdan doğu ucuna). Bu mahallelerin genel özelliklerinden bahsetmek gerekirse Bülbül, Tarlabası'nın kuzeyinde, batıda Çukur Mahallesi, güneyde Şehit Muhtar, doğuda Duvarcı Adem Caddesi ile sınırlanan Dolapdere Caddesi'ne doğru yokuş aşağı yer almaktadır. Bülbül mahallesi, küçük ölçekli imalat atölyelerinin yoğunlaşmasına ve heterojen bir nüfusa ev sahipliği yapmaktadır. Güneyinde Tarlabası Bulvarı ile sınırlanan Çukur Mahallesi, doğusunda Şehit Muhtar ve Bülbül Mahalleleri ile komşudur ve batı sınırını Kalyoncu Kulluğu Caddesi çizmektedir. Tepeden Dolapdere Caddesi'ne doğru uzanan mahalle, batı sınırında Emniyet Müdürlüğü'nü ve Rum Ortodoks Kilisesi gibi önemli yerleri barındırıyor. Çukur, ağırlıklı olarak bir yerleşim bölgesidir (Yılmaz, 2003).



Şekil 2. Tarlabası mahallelerinin Beyoğlu'ndaki konumu

Kaynak: <http://sehirrehberi.ibb.gov.tr/MapForm.aspx?&rw=227&cl=3F4>

Şehit Muhtar, Tarlabası Bulvarı'nın iki yanında yer almaktadır. Batısında Çukur Mahallesi, kuzeyinde Bülbül Mahallesi vardır. Doğusunda Taksim ve Feridiye caddeleri, güneyinde ise İstiklal Caddesi bulunmaktadır. Şehit Muhtar'ın kuzey kesimleri yerleşim dokusu gösterirken, mahallenin güney kesiminde küçük ölçekli perakende mağazaları ile ticari kullanım daha yaygındır.

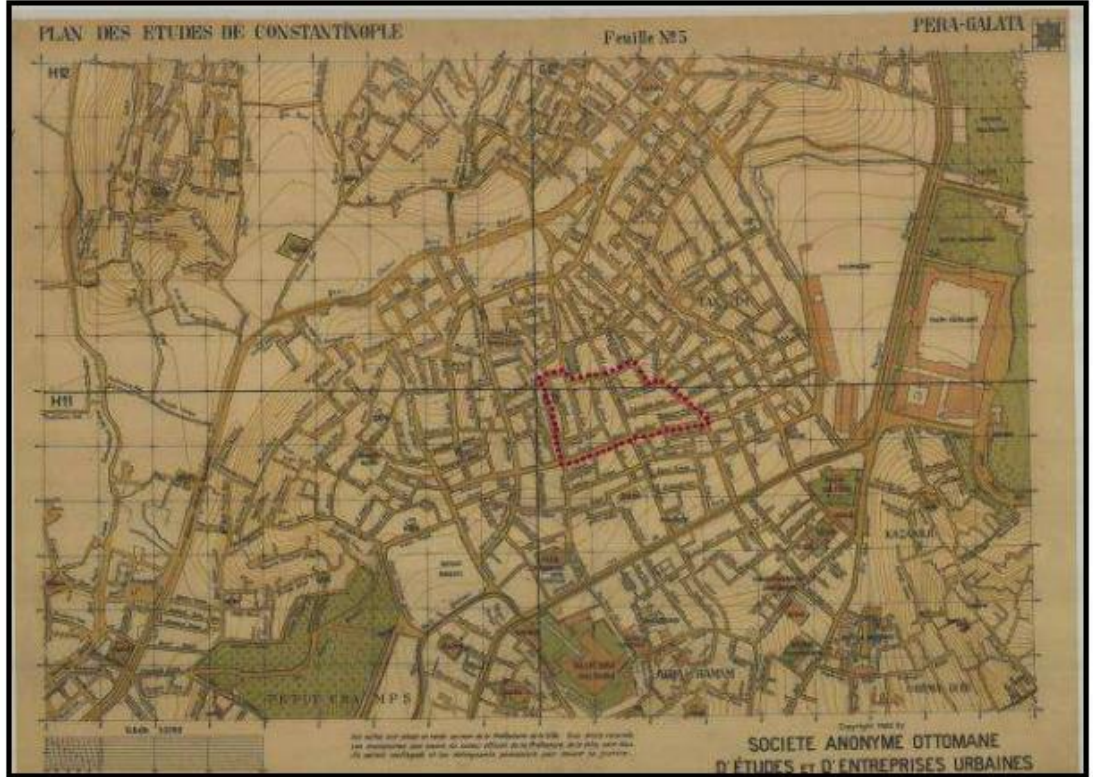
b. Tarlabası Bölgesinin Tarihçesi

Tarlabası, İstanbul Beyoğlu ilçesinde bulunan tarihi bir mahalledir (bkz. Şekil 3.3). Önemli bir tarihi mirasa sahip olan İstanbul'un en önemli eğlence ve kültür merkezlerinden biri olan İstiklal Caddesi'ne beş dakikalık yürüme mesafesindedir. 19. yüzyılda Tarlabası, Ermeni ve Rum kökenli Osmanlı vatandaşlarının yaşadığı orta sınıf bir mahalleydi. Nüfusu, Sermaye Kanunu ve İstanbul pogromu³ gibi siyasi olaylardan etkilenmiş ve bu olaylar nedeniyle 1950'lerde bölgeyi terk etmeye başlamışlardır. 1960'lı yıllarda Anadolu'dan gelen göçmenler mimari açıdan önemli olan bu mülkleri çok ucuz fiyatlara satın almış ve aynı zamanda belediye hizmetleri bozulmaya başlamıştır (Genim, 2007).

Tarlabası'nda ilk önemli yapılanma 1596'da ilk kez bir büyükelçilik binası olan İngiliz büyükelçiliğinin bu bölgede yapılmasıdır (Erdoğan, 2009). Tarlabası bölgesinin konut alanı olarak gelişmeye başlaması, iskan edilmesi, 1870 yılındaki

büyük yangında Taksim'den Galatasaray'a kadar olan bölümün bütünüyle yanarak ortadan kalkması ile bütün bu alanın reorganizasyon yapılarak, yeniden düzenlenmesine yönelik planlama faaliyetlerinin gündeme geldiği döneme denk gelmektedir (Genim, 2007).

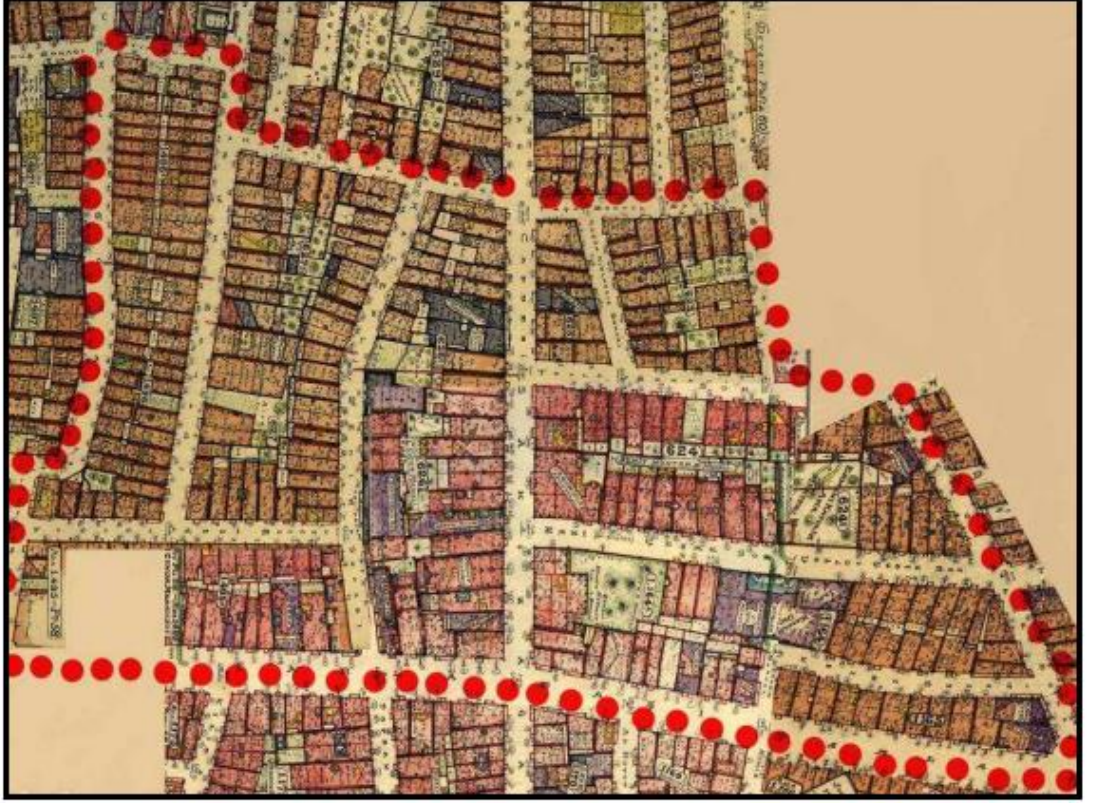
1870'li yıllara geldiğimizde ise Tarlabası Caddesinin her iki yanı tamamıyla dolmaya başlamış ve 1910'lu yıllarda da cadde üzerinde alana ve bölgeye karakterini kazandıran apartmanlar inşa edilmiştir (Erdoğan, 2009). (Beyoğlu İlçesi Kentsel Sit Alanı 1/5000 Ölçekli Koruma amaçlı Nazım İmar Planı Raporu). Şekil 3.3'te görüldüğü üzere 20. yüzyıl başlarında bölgenin sokak histosu günümüz şeklini almıştır.



Şekil 3. 1913–1914 Tarlabası Sokak Doku (Alman Mavileri 1913–1914 C: III İstanbul Haritaları).

Osmanlı İmparatorluğu'nun bu bölgede oldukça yoğun yapı faaliyeti olduğu ve bu faaliyetlerin Osmanlının son yıllarına kadar devam ettiği bilinmektedir. 1922 sonrası başkentin İstanbul'dan, Ankara'ya taşınması, İstanbul'un giderek dünya ticaretinden uzaklaşması ve bir içe dönüş sürecini yaşamasına sebebiyet vermiştir. (Genim, 2007). 1944–1945 Pervititch Sigorta Haritaları kullanılarak

hazırlanan Şekil 3.4 te görüldüğü üzere bölgenin fiziksel histosunu neredeyse günümüz ile aynı kaldığı görülmektedir.



Şekil 4. 1944–1945 Tarlabası (1944–1945 Pervititch Sigorta Haritaları Kullanılarak Hazırlanmıştır).

1970li yıllar hem mekânsal hem de toplumsal bir köhneleşme ve inhitat dönemidir Beyoğlu için. Beyoğlu'nda terk edilmiş binaların çokluğu ve mülkiyet sorunları nedeniyle, bir zamanlar bu şehrin modern yüzünü temsil eden binalar ya yasadışı faaliyetlere sahne olmuş yada terk edilmiştir (Dinçer 2009 aktaran, Erdoğan, 2009).

Ancak Tarlabası, eğlence ve kültür merkezlerine eşit derecede yakın olmasına ve Galata veya Cihangir gibi piyasa kaynaklı kentleşme yaşayan diğer mahallelerle benzer tarihi mirasa sahip olmasına rağmen, 1980'ler ve 1990'larda özel konut piyasası yoluyla soylulaşma yaşamadı. Bunun birkaç nedeni var. İlk olarak, Tarlabası Bulvarı, İstiklal Caddesi'nin yayalaştırılması sırasında genişletilerek Tarlabası'nın mahallenin geri kalanından izole edilmesi ve şehrin eğlence ve kültür merkeziyle bağlantısının kesilmesi sağlandı. İstiklal Caddesi yayalaştırıldıktan sonra eğlence ve kültür merkezi haline geldi ve İstanbul'daki klasik kentleşme sürecinde güçlü bir etkiye sahip oldu. Tarlabası'nın bu önemli

caddeden kesilmesi kentleşme geciktirdiği gibi bozulma hızını da arttırmıştır. Şekil 3.5 te yıkım öncesi sahanın ve belirlenen yıkım sahasının durumu. Binalar, günümüzde artık varolmayan yıkımla yıkılan binaları gösteren alan sarıya boyanmıştır.



Şekil 5. Tarlabası 1982 Hava Fotoğrafi

1990'larda Tarlabası farklı türde bir kırdan kente göç yaşadı. Türkiye'nin doğusundaki askeri faaliyetlerden etkilenen Kürt halkı, anavatanlarını terk etmek zorunda kaldı ve hiçbir maddi destekten yoksun kaldı. Bu insanlar, kiraların çok ucuz olması ve iş bulma açısından bölgenin çok merkezi olması nedeniyle Tarlabası'na taşınmaya başladılar (Erdoğan, 2009).

2000'li yıllara gelindiğinde Tarlabası, Türkiye'nin güneydoğusundaki Kürtler, Romanlar, yabancı göçmenler, seks işçileri ve transseksüel topluluk dahil olmak üzere nüfusun en dezavantajlı kesimlerinin yaşadığı bir mahalle haline geldi. Bu ilçede insanlar ya yakınlardaki turistik bölgelerde çok düşük ücretlere hizmet sektöründe çalışmakta ya da ilçedeki küçük atölyelerde üretilen yiyecekleri satan sokak satıcısı olarak çalışmaktadır (Erdoğan, 2009). 5 Temmuz 2005'te çıkarılan 5366 sayılı Kanun'un tarihi alanların “yenilenmesini” sağlayan hükümleri uyarınca, Tarlabası'ndaki dokuz blok 20 Şubat 2006'da “kentsel dönüşüm” alanı ilan edildi.

Tarlabası 1. Etap Rehabilitasyon alanı "18.06.2009 tarihinde onaylanan Beyoğlu Kentsel Sit Alanı 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planında Yenileme Alanı Sınırı içinde, 1400 kişi/ha Çok Yoğun Konut Alanı lejantı ile sakız ağacı caddesi boyunca zemin kat ticaret alanı ve 360–385 ve 386 numaralı

yapı adalarında 2.derece ticaret lejantında kalmaktadır. Plan notlarından da anlaşılacağı üzere bu alan yenileme alanı olarak sınırlandırılıp neredeyse bütün kentsel fonksiyonların verilebileceği bir alan olarak belirlenmiştir" (Erdoğan, 2009).

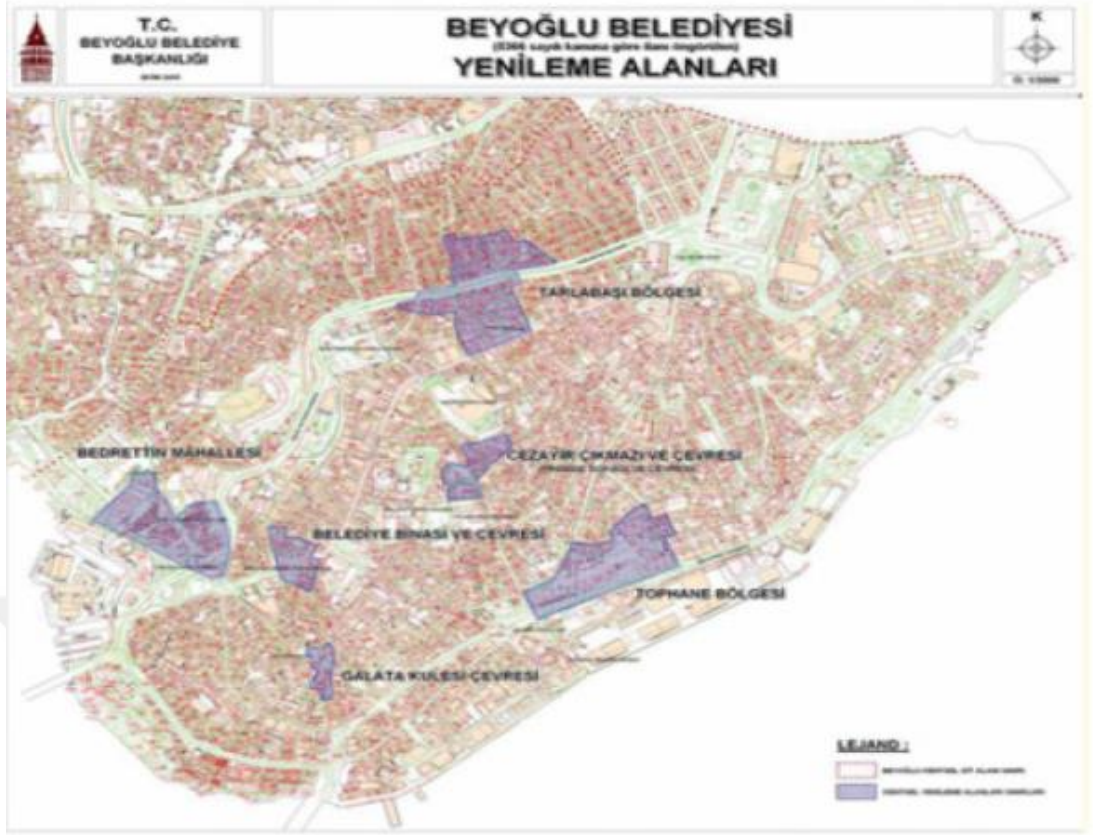
c. Tarlabası Yenileme Projesi

2005 yılının Temmuz ayı başlarında “Yıkılan Tarihi ve Kültürel Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması” Kanunu'nun ve Kasım-2005'te yönetmeliğinin çıkarılmasının ardından Beyoğlu Belediyesi, ilk öneriyi gerçekleştirmek için çalışmalar yürüterek yenileme sürecini başlattı. Kanunun gerektirdiği ön çalışmalar ve prosedür adımları atılmıştır (Kasımoğlu, 2010).

Atılan bu adımlar şunlardı (Sakızlıoğlu, 2007):

- Beyoğlu'ndaki altı yenileme alanı, Beyoğlu belediye meclisi tarafından belirlendi. Bu alanlardan biri de Tarlabası idi. Seçim kriterleri, yenileme kanununda belirtilen tarihi ve kültürel özellikler ve doğal afet riskiydi. Alan haritaları, belgeler, mevcut durum, mülkiyet yapısı fonksiyonel kullanımlar vb. bilgiler bir araya toplanarak seçilen alanlar için büyükşehir belediye meclisinin onayına sunuldu.
- Büyükşehir belediye meclisinden onay alındı.
- Altı yenileme alanına ilişkin teklif Bakanlar Kurulu tarafından kabul edilmiş ve Beyoğlu genelinde yenileme alanları olarak belirlenmiştir (Şekil 3.6).

Mart 2006 sonunda Bakanlar Kurulu'nun nihai kararıyla yenilenecek alanların belirlenmesinin ardından Beyoğlu Belediyesi, yenileme projelerini başlatmak için pilot bölge olarak Tarlabası'nı seçti. Yetkililer, Tarlabası'ndaki yenileme uygulamasının etap etap yapılmasına karar verdi. Tarlabası'nda belirlenen yenileme alanı toplam 9 adadan oluşmakta olup, yetkililer bunlar arasından 9 adedini ilk uygulamanın yapılacağı ilk etap alanı olarak seçmiştir. Bu parsellerden 8'i konum olarak en uygun konumdaki Tarlabası Bulvarı'na bakan Çukur, Şehit Muhtar, Bülbül mahallelerinde bulunmakta olup, sadece bir parsel Hüseyin Ağa Mahallesi'nde bulunmaktadır (Kasımoğlu, 2010).



Şekil 6. Beyoğlu'nda Belirlenmiş Yenileme Alanları

Kaynak: Beyoğlu Belediyesi, <http://www.beyoglu-bld.gov.tr/>

Bu ilk aşama alanında gerçekleştirilecek projenin tasarımı ve uygulanması için belediye, özel yatırımcıları proje ortaklığı yapma sürecine çekmek konusunda proaktif bir rol üstlenmiştir. Potansiyel yatırımcılarla belediyede bazı özel görüşmeler yapılırken, proje alanındaki mülk sahipleriyle yapılan görüşmeler zaman içinde gerçekleşti. Bu arada belediye yetkilileri hazırlık çalışmalarını tamamlayarak, kati proje ve uygulama projesini hazırlayacak ve 1. etap alanı uygulamalarına başlayacak yatırımcılar için ihaleyi duyurdu. İlk aşama uygulama projesini başlatan belediye yetkilileri, zaman içinde özel yatırımcılar ve/veya mülk sahipleri tarafından daha fazla proje üstlenilmesini tetiklemeyi beklemişlerdir. Belediye açısından fikir, ilk aşama projesiyle bu yenileme sürecine öncülük etmek olmuştur, ancak müteakip tüm yenileme girişimlerini kendisi üstlenmek zorunda değildir. Bu, yetkililerin giriştiği yer pazarlama çabalarında fazlasıyla belirgindir. Yenileme alanının tamamındaki diğer parseller için, yetkililer, belediyede yapılan özel toplantılar sırasında ihtiyaç duydukları tüm bilgileri sağlayarak yatırımcıları kendi projelerini hazırlamaya güçlü bir

şekilde teşvik etmiştir. yanı sıra, bölümün ilerleyen kısımlarında ayrıntılı olarak ele alınacak olan medyayı yoğun bir şekilde kullanmak. Ancak, analiz öncelikle yenileme teklifinin içeriğine ve özelliklerine odaklanmalıdır (Kasımoğlu, 2010).

Yeni yenileme kanunu (5366 sayılı) bir önceki bölümde ele alınan yenileme faaliyetlerinin genel kapsamını belirlediğinden, Tarlabası yenileme planları bölgedeki tarihi ve kültürel taşınmazların korunmasını; doğal afetlere karşı önlem almak; harap olan bina stoklarının rehabilitasyonu ve yeniden inşası yoluyla konut, ticari, sosyal tesislerin geliştirilmesidir (5366 sayılı Kanun madde 1). Bu genel çerçevede yerel yönetim, ilk etap yenileme projesinin (ve bundan sonrakilerin) üstlenilmesi yoluyla hayata geçirilmesi hedeflenen Tarlabası'nın Beyoğlu'nda yaşamsal bir kültür, turizm ve sanat merkezi olması için yeni bir vizyon benimsemiştir.

Genel olarak yenileme planlarının özelde ise ilk aşama pilot proje önerisinin kendine özgü hedefleri ise şöyle sıralanabilir (Sakızlıoğlu, 2007):

- Tarihi doku korunarak mahallenin fiziki olarak iyileştirilmesi
- Yenilenecek binalara turizm, kültür, sanat, konut ve ticaret amaçlı yeni fonksiyonların kazandırılması yoluyla ilçedeki kültürel ve ticari hayatın canlandırılması.
- Suçun önlenmesi
- Tarlabası'nda yaşam kalitesinin/kentsel yaşanabilirliğin artırılması

Tarlabası'na sermaye yatırımının çekilmesi yukarıdaki hedeflerin gerçekleştirilebilmesi için en önemli hedef olarak bir şemsiye hedef olarak sunulmuştur. Yenileme alanları için turizm, konut ve ticaret ana fonksiyonlar olarak belirlenmiştir. Bölgenin ticari ve kültürel açıdan canlandırılması için apart otel, butik otel, rezidans, alışveriş merkezi, öğrenci yurtları vb. geliştirilerek bölgenin ticari ve kültürel açıdan canlandırılması hedeflenirken, küçük ölçekli üretim tesisleri, elektronik, otomobil atölyeleri, tekstil atölyeleri vb. bölgeden transfer edilecektir (Sakızlıoğlu, 2007).

Yenileme sürecinde yer alan beş ana aktör grubu belirlenmiştir (Kasımoğlu, 2010):

1. Kamu Görevlileri: Büyükşehir Belediyesi, İlçe Belediyesi, Merkezi Yönetim

2. Kurumsal Aktörler: Yatırımcılar, İnşaatçılar, Gayrimenkul Ortaklıkları, Finansal Kurumlar

3. Mülk Sahipleri, Kiracılar, Kullanıcılar, Esnaf ve Mahalledeki yerel çalışanlar.

4. Profesyoneller, Akademisyenler, Sivil Toplum Kuruluşları, Tarlabası Toplum Merkezi

5. Medya

Sürece dahil olan kamu görevlileri başta olmak üzere Beyoğlu Belediyesi, belediye başkanının üstlendiği güçlü girişimci rol ile merkezi aktör konumundadır. Ancak, merkezi yönetimin kolaylaştırıcı rolü, daha önce de tartışıldığı gibi,204 hayati önem taşıırken, Büyükşehir belediyesinin rolü, ilan edilen yenileme alanlarının, planların vb. Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından onaylanması gibi işlemlerle sınırlıdır. Aynı şekilde, Kültür Bakanlığı tarafından atanan Koruma Özel Kurulu, yenileme planlarının onaylanmasında, tarihi koruma tedbirlerine uygunluğunu kontrol ederek ve uygulama sürecini yönlendirerek görev almakta ve Bakanlar Kurulu, yenileme alanları belirlenmektedir (Kasımoğlu, 2010).

Kurumsal acenteler ise, henüz doğrudan bir rol üstlenmemiş olsalar da, ilçe belediyesinin aldığı girişimci rol ve stratejilerden kaynaklanan projenin uygulanmasında öncü rolü üstlenmek üzere yerel yönetim tarafından sürecin içine çekilmektedir. Mahalle düzeyinde, mülk sahipleri, bir mal sahipleri toplantısına çağrıldıkları ve belediye yetkilileri tarafından proje teklifi hakkında ne düşündükleri konusunda danışıldıkları için bir rol üstlenirler. Mahalledeki kiracılar, işgalciler, yerel çalışanlar gibi gruplar şimdiye kadar “sessiz” paydaş(lar) olarak tutuldu/tutuldu. Yerel STK'lar ve uluslararası/uluslararası akademisyenlerin öncülüğünde ve katkılarıyla gerçekleştirilen kültür ve Turizm odaklı stratejilere özel olarak odaklanılan “Beyoğlu'nu Yeniden Düşünmek ve Yeniden Tasarlamak1-1” paneliyle profesyoneller, STK'lar, akademisyenler sürece dahil oldu (Yiğit, 2011). Belediye yetkililerinin de katıldığı medya, sadece yenileme planlarının kamuoyuna duyurulmasında önemli bir rol oynamadı. Ancak

teklifin medyada yoğun olarak yer almasının, yatırımcıların belirlenen yenileme alanlarına yatırım talebini tetiklemesinde önemli rol oynadığı söylenebilir.

Yenileme sürecinin başlatılmasıyla ilgili olarak, belediye yetkililerinin içselleştirdiği rol, belediye başkanının belediyeyi bir 'aracı kurum', 'iş geliştirme ve danışmanlık firması gibi, aracı kurum gibi çalışmak olarak nitelediği sözleriyle en iyi şekilde ifade edilebilir. Bu girişimci rol, önceki bölümde incelendiği gibi, yerel kamu otoritesinin kanuna dayalı genişletilmiş yetkilerini kullanarak yenileme alanına yatırım talebini tetiklemeyi, başka bir deyişle sermaye yatırımının önündeki engelleri kaldırmayı içerir (Yiğit, 2011).

Projenin gerçekleşmesi için belediye, temel olarak, pilot proje alanındaki mülk sahiplerinin yasal temsilcisi olarak hareket ederek, mülklerin emlak piyasasına yeniden kazandırılması için yatırımcılarla ortaklık anlaşmaları yaparak yenileme için mali kaynak buluyor. Yine de bu stratejik konumu elinde tutan belediye, sürece dahil olan farklı paydaşlara karşı, önerilen yenileme yaklaşımıyla doğrudan ilgili olan farklı tutumlar almıştır. Bu bölümün görevi, belediyenin bu süreçte oynadığı role ışık tutmaktır. Bu, teklifin yenileme yaklaşımını neyin karakterize ettiği ve belediyenin sürece dahil olan farklı aktörlere karşı tutumu gibi can alıcı sorulara ilişkin analizlerin sunumu yoluyla yapılmıştır (Kasımoğlu, 2010).

Yenilemenin sosyal, ekonomik, fiziki boyutlarının planlarda nasıl ele alındığı konuları ile ilgili olarak yenileme planlarının yaklaşımı ele alınacak ve kararlara yüklenen beklentiler, anlamlar ve meşruiyetler, yenilemeye ilişkin hedefler analizin odağında olmuştur. Ayrıca analizlere derinlik katmak için kamu otoritelerinin suç önleme ve yaşanabilirlik hedeflerine yükledikleri bakış açıları, anlamlar, meşruiyetler, yapılan röportajlar ve medya analizlerine dayalı olarak yer almıştır.

İkinci olarak, belediye ile sürece dahil olan üç önemli paydaş arasındaki ilişkilere odaklanan, belediyenin yenilemede yer alan farklı aktörlere karşı takındığı tavırlar sunulmuştur: yatırımcılar, mülk sahipleri ve kiracılar, farklı kesimlerin ilgi ve taleplerinin nasıl olduğunu betimlemek için. şimdiye kadar gerçekleştirilen planlar ve eylemler aktörlere/paydaşlara hizmet etmektedir (Sakızlıoğlu, 2007).

Yenileme amaçlarının erken duyurulmasından bu yana, yenileme sürecinin şekillenmesinde vizyoner bir yenileme anlayışının hüküm sürdüğü, belediye yetkililerinin gözünde Tarlabası'nın yeniden canlanmasının, Tarlabası'nın turizm, kültür merkezi haline gelmesinde yattığı görülmektedir. Beyoğlu, yenileme girişimleriyle Tarlabası'nın ciddi sosyo-mekansal yıkımdan 'kurtarılacağı' ve İstanbul'un 'Champs Elysees' olduğudur. Bu da Beyoğlu'nun 'dünya klasmanında bir marka' olmasına katkı sağlamıştır. Bunların her ikisi de güçlü bir kültüre dayalı kentsel ekonominin yaratılması için kilit gelişmeler olarak görülüyor ve bu da şehrin ve genel olarak ülkenin ekonomik canlanmasının merkezi olarak görülmektedir. Tarihi korumayı bir girişimcilik stratejisi ve ekonomik canlanmanın aracılı hedefi olarak benimseyen belediye başkanı, Tarlabası yenileme çalışmalarının temel felsefesini “Bütün o sokakları yeniden yaratmak, yeniden halka çekici kılmak, turizm kapasitesini geliştirmek... sorunun özünde, bizim için başlangıç noktası.... yani bu otellere, buralara gelen insanları bir iki gün daha tutup yaşam alanını buna hazırlamak anlamında” planlamıştır. (Sabah, 17.05.2006, “Tarlabası: Yatırımcıların Gözdesi” Tarlabası ipuçlarının gözdesi, <http://arsiv.sabah.com.tr/2006/05/17/gun100.html>).

Sürece öncülük eden yetkililer için, kültür ve turizm endüstrisinin temel altyapısının oluşturulacağı bu tarihi mahallede yenileme projeleri üstlenecek yeni yatırımlar çekilerek Tarlabası'ndaki kentsel 'kötülük' koşulları ortadan kaldırılmıştır. Binaların küçük boyutları, bölgedeki 'insanların' çağdaş konut ihtiyaçlarını karşılamayan kapalı otoparkların bulunmaması, şiddetli tahribat nedeniyle bozulan çevre koşulları, alana yatırım yapılmamasının nedenleri olarak tanımlanmaktadır. Yenilenmenin odak noktası işsizlik, yoksulluk, düşük eğitim, kötü yaşam koşulları vb. olmuştur (Yiğit, 2011).

Belediye yetkililerinin söylemlerinde her zaman mahalleyi çevreleyen sosyal sorunlara atıfta bulunulsa da, fiziki ve ekonomik canlandırmaya yönelik açık vurgu, yenileme teklifine entegre edilmiş herhangi bir sosyal programla birlikte sunulmamakta ve sosyal hizmet sunum birimleri karara dahil edilmemektedir. Bir yandan belediyeye bağlı Beyaz Masa, Beyoğlu Mahalli İktidar Birliği gibi sosyal hizmetlerin sağlanması için çalışan birimler yenileme planları hazırlıklarında yer almıyor, Öte yandan, Bilgi Üniversitesi Engelsiz Yaşam Derneği işbirliği ve teknik destek ile Tarlabasılılar için (özellikle gençlere

ve kadınlara yönelik) eğitim, kültür, sağlık ve sanat projeleri geliştirmek ve uygulamak amacıyla 2006 yılında açılan Tarlabası Toplum Merkezi Belediye tarafından, Tarlabası'nın yenilenmesi ile ilgili hazırlıklara ve karar alma sürecine katılmaya teşvik edilmemiştir. Bunlar göz önüne alındığında, yenileme ile ilgili hazırlıklarda ve karar almada aktif rol alan temelde kentsel tasarım, planlama, hukuk işleri ve bazı önde gelen belediye yetkilileri gibi birimler olmuştur (Sakızlıoğlu, 2007).

Sosyal politika boyutlarının nasıl ele alındığı en iyi şekilde belediye başkanının Tarlabası yenileme planları ile ilgili bir TV programında yaptığı açıklamalarla anlatılabilir. Tarlabası'ndaki binaları 'kaçak' işgal eden aileler için yeni bir çözüm geliştirip geliştirmedikleri sorusuna ise şöyle yanıt vermiştir:

“...bir alana para girse, yatırımcı girse sorunlar bir şekilde çözülür, nasılsa. çözüldüler mi otururlar ve bir anlaşmaya varırlar. Anlaşma yapılırken zor durumda olanlara konut verilmesi gibi işler halledilir. Sorun, yatırımcıların buralara ilgi göstermemesinden kaynaklanmaktadır. Yatırımcıları cezbederseniz sorunları çözmeye başlamışsınız demektir.”(CNNTÜRK, 2006).

Aynı şekilde başka bir belediye yetkilisi de Tarlabası'nın geleceğinden bahsederken, şimdiki mahallelinin günlük pratiklerine atıfta bulunarak, *“Balkondan balkona çamaşır ipini çekemeyecek ya da balkondan balkona atamayacak. Sokak kapısının önünde oturan, iç avluda oturacak”* demiştir (CNNTÜRK, 2006).

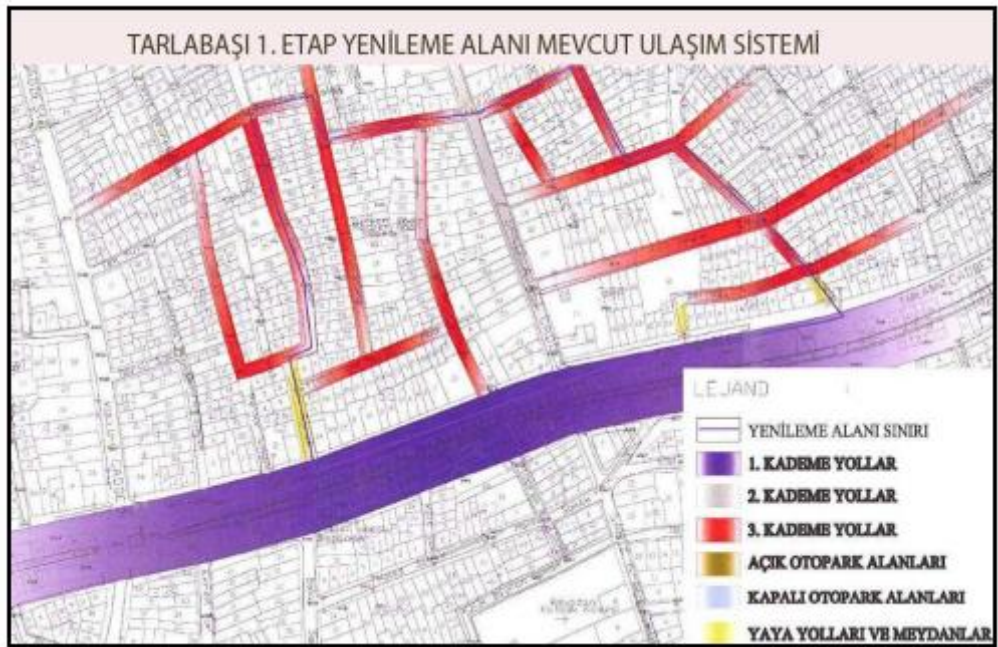


Şekil 7. Tarlabası sokaklarından bir görünüm

Kaynak: Şengül Buğra (2007), “Tarlabası Sokakları Bir Başkadır”,
www.bugrasengul.com

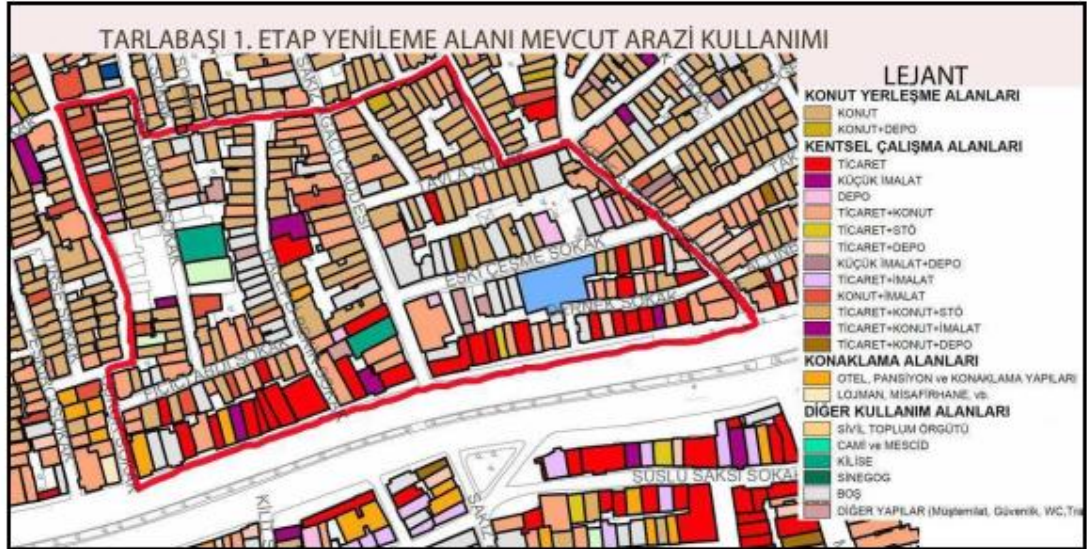
Bu alıntılardan da anlaşılacağı gibi, fiziksel çevrenin iyileştirilmesi yoluyla şehir içi günlük yaşam pratiklerine (kent yoksullarının) belirli 'kabul edilebilir' davranış kalıplarının, sosyal pratiklerin, normların, değerlerin kaydedilmesi bir 'düzeltme' veya 'düzeltme' olarak eklenir. Bu anlayışta bu, yaşanmış toplumsal pratikler ve belirli grupların kamusal alandan terk edilmesi pahasına da olsa görsel ve toplumsal düzeni destekleyecektir. Mahalleleri, ticarileştirilmiş 'iyileştirilmiş' inşa edilmiş çevrede kayıtlı bazı uygulama ve değerlere sahip insanları ve tüketimci vatandaşlıkla ilişkilendirilenleri disipline edecek ve 'uygarlaştıracak' veya bu insanları kamusal alanlardan temizlemiştir (Buğra, 2007).

Tarlabaşı 1. Etap Yenileme Alanı Fiziksel Durumu: Tarlabaşı 1. Etap yenileme alanı sınırları 5366 sayılı kanun kapsamında belirlenmiştir. Bu alan "9 yapı adasından (360–361–362–363–385–386–387–593– 594) oluşmaktadır. 360, 361, 362, 363 numaralı yapı adaları Çukur, 593,594 numaralı yapı adaları Bülbül ve 385, 386, 387 numaralı yapı adaları Şehit Muhtar Mahallesi sınırları içerisinde kalır. Tarlabaşı Bulvarı ile Sakız Ağacı Caddesi alanın en önemli ulaşım akslarıdır". Alanın yoğun bir trafik ağının etrafında yer aldığı söylenebilir Tarlabaşı ulaşım sistemi 1. Etap yenileme alanına ait Şekil 3.8'de gösterilmektedir.



Şekil 8. Tarlabaşı 1. Etap Yenileme Alanı Mevcut Ulaşım Sistemi (Tarlabaşı 1. Etap Yenileme Avan Projesi Proje Raporu).

Bölgede mobilya, ayakkabı, hazır giyim ve tekstil ve metal ürünleri imalatı gibi imalat işletmeleri bulunmaktadır. Tarlabaşı 1. Etap yenileme alanına ait mevcut arazi kullanımı Şekil 3.9'da gösterilmektedir.



Şekil 9. Tarlabası 1. Etap Yenileme Alanına Ait Mevcut Arazi Kullanımı (Beyoğlu 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Raporu).

Tarlabası 1. Etap Yenileme Alan sınırları içinde toplamda 274 adet parsel bulunur. Alanda bulunan binaların fiziki durumlarında adaya göre dağılım Çizelge 4'de gösterilmiştir. Alan içerisinde toplamda 17 parselde binalar bulunur. Alan içindeki bina durumları Şekil 3.10'da verilmiştir. Alan içerisindeki 5 adet bina iyi, 128 bina orta, 105 bina kötü ve 18 bina haraptır.

Çizelge 4. Tarlabası 1. Etap Yenileme Alandaki Binaların Durumları.

	360	361	362	363	385	386	387	593	594	TOPLAM
İYİ	1	0	2	1	0	1	0	0	0	5
ORTA	13	21	18	27	4	12	17	10	6	128
KÖTÜ	15	16	9	11	6	19	16	12	1	105
HARAP	0	0	11	2	2	1	2	0	0	18
BOŞ PARSEL	0	1	1	15	0	0	0	0	0	17
TOPLAM	29	38	41	56	12	33	35	22	7	273



Şekil 11. 360 No'lu Adanın Günümüzdeki Durumu



Şekil 12. Tarlabası Yenileme Projesi Sonrasında 360 No'lu Ada

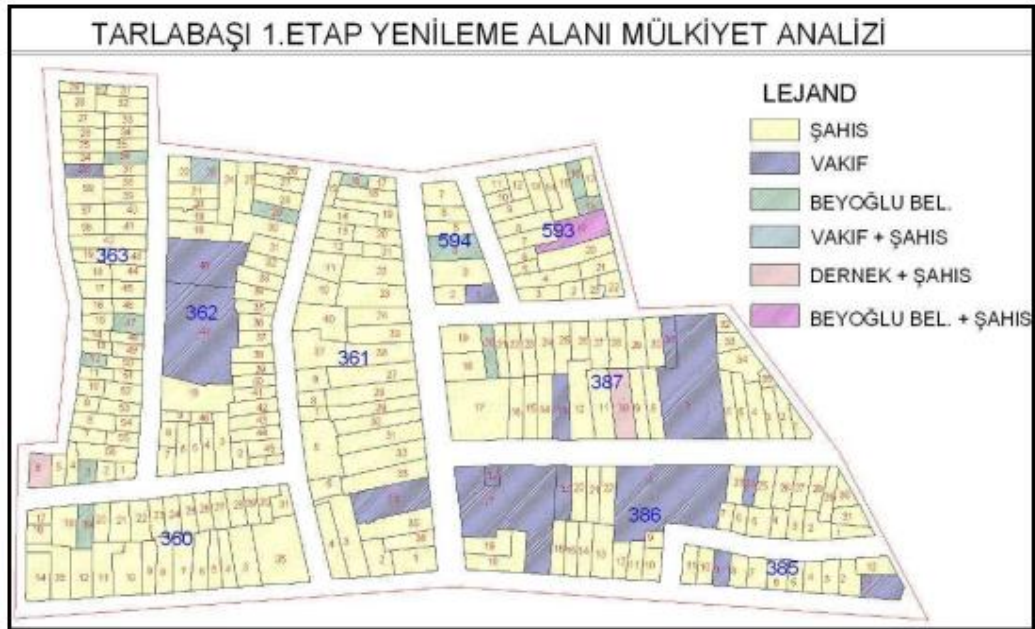
Kaynak: Tarlabası Yenileniyor Projesi Mevcut Durum Fotoğrafi.

<https://www.skyscrapercity.com/threads/istanbul-tarlaba%C5%9F%C4%B1-renovation-project.1548522/page-3>

Şekil 3.13'de Tarlabası 1. Etap Yenileme alanındaki mülkiyet haritası gösterilmektedir. Yenileme alanındaki 274 adet parselin maliklere göre mülkiyet dağılımı Çizelge 5' de gösterilmiştir. Binaların %89 u özel mülkiyettedir.

Çizelge 5. Tarlabası 1. Etap Yenileme Alanındaki Mülkiyet Dağılımı.

ADA NO	PARSEL SAYISI	PROJEYE DAHİL PARSELLER	ŞAHIS	BEYOĞLU BELEDİYESİ	VAKIF	ŞAHIS+ SİVİL TOPLUM	ŞAHIS+ VAKIF	BEYOĞLU BEL.+ŞAHIS
360	29	29	28	1	0	0	0	0
361	39	38	37	1	1	0	0	0
362	41	39	37	1	2	0	1	0
363	56	56	50	4	1	1	0	0
385	12	12	10	0	2	0	0	0
386	33	32	28	0	5	0	0	0
387	35	35	30	1	3	1	0	0
593	22	22	19	2	0	0	0	1
594	7	7	5	1	1	0	0	0
TOPLAM	274	270	244	11	15	2	1	1



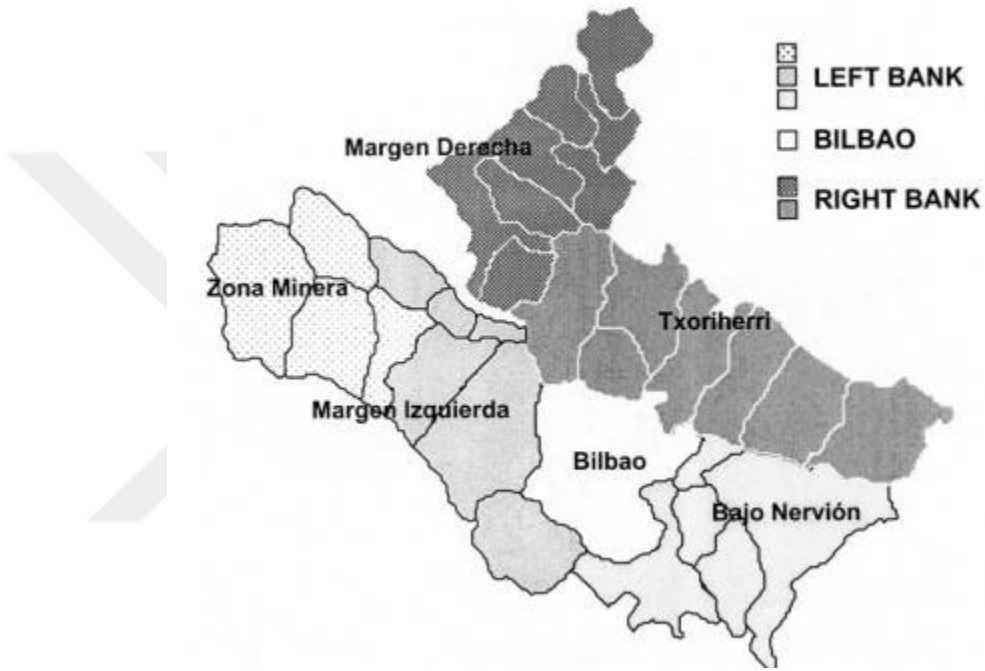
Şekil 13. Tarlabası 1. Etap Yenileme Alanı Mülkiyet Haritası.

B. Bilbao Kentsel Yenileme Projesinin Farklı Boyutları İle İrdelenmesi

1. Mevcut Durum

Yüzyılı aşkın bir süredir, Bilbao metropolündeki değişim dinamikleri, imalat faaliyetlerindeki genişleme ve daralma döngülerini yakından takip etmiştir. 19. yüzyılın ikinci yarısındaki ilk sanayileşme patlamalarından itibaren, şehrin sosyo-ekonomik ve mekansal yapısı, öncelikle imalat faaliyetinin değişen gereksinimleri tarafından şekillendirildi. Endüstriyel gelişmenin ilk turunun itici sektörleri olan demir cevheri çıkarma ve ihracatının konum belirleyicileri, Nervión nehrinin eksenini boyunca ancak zamanla derinleşen sosyal ve işlevsel bir alan bölünmesini önceden şekillendirdi (Martínez ve Vicario, 1997).

Madenlerin ve liman tesislerinin bulunduğu Sol Yaka'da (Margen Izquierda: bkz. Şekil 14), imalatın gelişmesi ve ardından gelen yoğun göç, bu bölgeyi sanayi ve işçi sınıfı topluluklarının kalbi haline getirdi. Bilbao'da, ayrılmış işlevlerin ve sınıfların yeni bir rasyonalitesi, merkezde sanayi ve finans burjuvazisi ve çevrede işçi sınıfı mahalleleri için konut ve iş yerlerinin gelişimini hızlandırdı. Başlangıçta şehrin üst sınıfları için bir dinlenme ve yazlık konut alanı olan Sağ Kıyı (Margen Derecha), kademeli olarak daha kaliteli, lüks konutlar ve daha sonra üçüncül faaliyetler içeren bir yerleşim merkezine dönüştü (Esteban, 1999).



Şekil 14. Metropolitan Bilbao İşlevsel Alanları

İç savaşın çıkmazından sonra, Frankocu rejimin on yıllık ekonomik durgunluğu ve siyasi izolasyonu, yerini 1950'ler ve 60'larda hızlandırılmış bir sanayileşme ve kentsel gelişim dönemine bıraktı. Bilbao, Madrid ve Barselona ile birlikte hem sermaye hem de emek için önemli bir çekim merkezi haline geldi. Bu 'ikinci' sanayileşme dalgasındaki sermaye yatırımları, şehrin ağır imalat ve metal ürünler üzerindeki uzmanlaşması üzerine inşa edildi ve yoğunlaştı. Öte yandan, dezavantajlı İspanyol bölgelerinden sürekli bir göçmen akışıyla beslenen nüfus artışı, olağanüstü bir demografik ve fiziksel genişlemenin temelini oluşturdu (Esteban, 1999).

1950 ile 1970 arasında, nüfus Bilbao metropolünün en büyük sekiz belediyesinde ikiye katlandı (yüzde 111 artış) ve Sol Yaka'da üç katına çıktı

(yüzde 182 artış). Nüfus artışı 1970'lerde çok daha düşük bir oranda devam etti (yüzde 14). Bu eğilime, emlakçıların spontane faaliyetlerinin ve artan talepler, yapısal açıklar ve sınırlı maddi ve mali kaynaklar tarafından kısıtlanan müsamahakar bir hükümetin hakim olduğu bir bağlamda bir inşaat çılgınlığı eşlik etti (Teran, 1999). Girişimcilerin ve geliştiricilerin çıkarlarına ve baskılarına boyun eğen bir "hoşgörü şehirciliği", spekülasyonu hızlı kentleşmenin kilit dinamiğine dönüştürdü (Leonardo,2001).

Hızlandırılmış büyüme ve evcilleştirilmemiş şehirciliğin birleşimi, metropoliten alanda sosyo-mekansal ayrışma kalıplarının yeniden üretilmesini destekledi. Sol Yaka'nın endüstriyel ve işçi sınıfı karakteri, imalat ve liman faaliyetlerinin genişlemesi ve göçmen emeğin bu bölgede yoğunlaşması ile vurgulandı. Bilbao belediyesinde, merkezi iş bölgesinde mali faaliyetlerin ve gelişmiş hizmetlerin yoğunlaşmasıyla ilişkili merkezilik işlevlerinin büyümesi en önemli dinamikti. Ancak, işçi sınıfı belediyenin çeperine yerleşirken, merkez ilçe de üst gelir grupları için konut karakterini korudu. Sağ Banka'nın büyümesi, öncelikle yeni orta sınıflar ve daha yüksek gelir grupları için yerleşim merkezi rolüne bağlıydı. Bununla birlikte, 1970'ler boyunca, Sağ Banka belediyelerinden bazıları, genişleyen üçüncül faaliyetlerden önemli bir pay almaya başladı ve böylece metropol alanının sosyal ve işlevsel bölümlerini güçlendirdi (Teran, 1999).

Yirmi yıllık yoğun büyümenin ardından, metropol ekonomisi Fordizm krizinden ve küresel olarak üretim ve talebin yeniden yapılanmasından kötü bir şekilde etkilendi. Genişleme döneminde büyümenin motoru olan imalat faaliyetleri, daralma ve gerileme dinamiklerine yön verdi. 1975 ile 1996 arasında, büyükşehir Bilbao, imalat işlerinin neredeyse yarısını (yüzde 47) kaybetti ve endüstriyel istihdamın oranı yüzde 46'dan yüzde 23'e düştü. Bu kayıpların çoğu, büyük firmaların egemen olduğu gemi yapımı, çelik, kimya ve elektrikli ekipman gibi geleneksel Fordist endüstrilerde gerçekleşti.² Bu dönemde üçüncül faaliyetlerin büyümesi, endüstriyel gerilemenin etkisini kısmen telafi etmeye yardımcı oldu ve 1986'dan sonra neredeyse tüm net kayıpları sağladı. iş büyümesi. 1996'ya gelindiğinde, şehirdeki hizmetlerin payı yüzde 42'den yüzde 65'e yükseldi, bu da şehir ekonomisinin temelden yeniden yapılandığını ve

uzmanlaşmasının imalattan hizmetlere doğru kaydığını ortaya koymaktadır (Leonardo,2001).

Üretimdeki gerileme ve sektörler hiyerarşisindeki değişiklikler, işgücü piyasasının ve gelir fırsatlarının kapsamlı bir şekilde yeniden düzenlenmesiyle el ele gitti. Bilbao'da işsizlik oranları 1975'te yüzde 2,3'ten 1986'da yüzde 26'ya sıçradı; on yıl sonra, işsizlik rakamları endişe verici yüzde 27'de kalmaya devam etti, ancak 1990'ların son yarısında ekonomik dinamizmin geri dönüşü, bu oranı 1998'de yüzde 16'ya düşürdü. Bu eğilimin şehirdeki işgücü piyasasının yeniden düzenlenmesine ne ölçüde nüfuz ettiği, 1998'de tüm sözleşmelerin neredeyse yüzde 40'ını oluşturan, kadrolu olmayan sözleşmelerin artan oranına yansımıştır (Egailan, 1999). Dolayısıyla işsizlik, değişen yaşam koşullarını ve sosyal dışlanma dinamiklerini açıklamada kilit değişken olmaya devam ederken, kentsel nüfusun artan bir payı için belirsizlik, istikrarsızlık ve artan risk buzdağının yalnızca görünen kısmını ortaya koymaktadır.

a. Bilbao Bölgesinin Konumu

Bask ülkesinin kalbinde yer alan Bilbao, İspanya'nın uzun Atlantik kıyısındaki en büyük limanıdır ve üç tarafı doğuda Pireneler'e giden dik yamaçlarla ve kuzeyde denizle çevrilidir. Şehir, 1200'de Kastilya Krallığı'nın bir parçası olmadan çok önce, Nervión nehrinin ağzına yakın bir yerde bir balıkçılık ve ticaret merkezi olarak büyümüştür. Bilbao'nun ilk gelişimi, 1300'de şehrin resmi statüsünü getirdi ve Atlantik ile İspanya, Avrupa ile İber Yarımadası arasındaki stratejik konumu, onu uluslararası bir ticaret merkezi haline getirmenin yanı sıra şiddetli bağımsızlığını pekiştirdi. Bask dilinin bugün hala kullanımda olan uzun, henüz kavranmamış kökleri, kendine özgü yasaları veya "fueros"u ve kendine özgü kültürü, Bilbao ve çevresine İspanya'nın geri kalanından farklı bir kimlik kazandırarak şehrin gidişatını şekillendirdi. Bilbao ve Bask ülkesi bir bütün olarak gelişti (Barreiro ve Aguirre, 2005).



Şekil 15. İspanya haritası, ana yığınlar, Bilbao'nun konumu

Kaynak: Wikipedia (<http://es.wikipedia.org/>)

b. Bilbao Bölgesinin Tarihçesi

Bask ülkesinin kalbinde yer alan Bilbao, İspanya'nın uzun Atlantik kıyısındaki en büyük limanıdır ve üç tarafı doğuda Pireneler'e giden dik yamaçlarla ve kuzeyde denizle çevrilidir. Şehir, 1200'de Kastilya Krallığı'nın bir parçası olmadan çok önce, Nervión nehrinin ağzına yakın bir yerde bir balıkçılık ve ticaret merkezi olarak büyümüştür. Bilbao'nun ilk gelişimi, 1300'de şehrin resmi statüsünü getirdi ve Atlantik ile İspanya, Avrupa ile İber Yarımadası arasındaki stratejik konumu, onu uluslararası bir ticaret merkezi haline getirmenin yanı sıra şiddetli bağımsızlığını pekiştirdi. Bask dilinin bugün hala kullanımda olan uzun, henüz kavranmamış kökleri, kendine özgü yasaları veya "fueros"u ve kendine özgü kültürü, Bilbao ve çevresine İspanya'nın geri kalanından farklı bir kimlik kazandırarak şehrin gidişatını şekillendirdi. Bilbao ve Bask ülkesi bir bütün olarak gelişti.

Diğer sanayi şehirleri gibi, Bilbao da sanayi devriminden önce demir fabrikaları geliştirdi ve 19. yüzyılın başlarındaki endüstriyel büyümesinin yolunu hazırladı. Bilbao hızla İspanya'nın en zengin şehirlerinden biri haline geldi. 1840'lardan itibaren hızlı nüfus artışı, şehrin genişlemelerini Nervión'un nehir

kıyıları boyunca itti. 1900'de 100.000'e ve 1940'ta 200.000'e ulaştı. 1980'de tekrar ikiye katlanarak 400.000'in üzerine çıktı. Bu dramatik büyüme, gecekondulaşmalarına, yoğun aşırı kalabalığa ve korkunç derecede yetersiz sanitasyon ve su kaynağına yol açtı - bu sorun ancak 1980'lerde çözüldü (Plaza, 2006).

Bilbao'nun ekonomik büyümesi, İspanya'nın siyasi istikrarsızlığı ve Bask bölgesinin benzersiz yasal-siyasi statüsü tarafından en başından çarpıtıldı. İspanya'nın monarşi ve cumhuriyet arasındaki uzun vadeli gerilimi, İspanyol hükümetinin kırılgan demokrasisinin kontrolünü kaybetmesi ve General Franco komutasındaki ordunun yönetimi ele geçirmesiyle, nihayet 1936-39 yılları arasında üç yıl süren sert bir iç savaşa dönüştü. Bask, cumhuriyetçilerin yanında sıkı bir şekilde savaştı ve başlangıçta bağımsız olan Bask Ülkesinin eski başkenti Guernica'nın Franco'nun Alman müttefikleri tarafından acı bir şekilde hatırlanan bombalanmasına yol açtı (Barreiro ve Aguirre, 2005). Bu yıkım Basklara boyun eğdirmeyi, ancak yasakların getirilmesine, Bask dilinin yasaklanmasına, "fueros"un ve özerkliğin tüm kalıntılarının ortadan kaldırılmasına yol açtı.

Franco yönetiminde gizli milliyetçilik gelişti ve 1959'da Bask devrimci bağımsızlık hareketi, "gerekli olan her şeyi" kullanarak Bask Ülkesi'nin bağımsızlığını kazanmaya çalışan bir terör örgütü olan ETA'ya resmileştirildi. Bu devrimci hareket, İspanyol hükümetinin daha da baskıcı olmasına izin verirken, genç Basklar, Basklıklarının ve bağımsız olma kararlılıklarının bir simgesi olarak göğüs ceplerinde gizlice Guernica ağaçlarından yapraklar taşıyan milliyetçi şevkle kaynadı. Baskların dili olan Bascuence konuşulmaya devam etti ve "Basklıların" ve nüfusun geri kalanının belirgin bir duygusu vardı. Diktatörlük 1975'e kadar sürdü ve 1978'de demokrasi yeniden sağlandı. País Vasco (Bask ülkesi), giderek daha fazla izole edilen ve fakirleşen İspanya'da artık oldukça sanayileşmişti (González, 2006).

Çizelge 6. Bilbao'nun gelişimini etkileyen önemli olayların zaman çizelgesi

Yıllar	Önemli Olaylar
1200	Erken ticaret ve balıkçı köyü
1200	Daha önce bağımsız olan Bask eyaleti, Kastilya Krallığı'na katıldı
1300	Bilbao'nun kuruluşu
1512	Bilbao Konsolosluğunun kurulması (ticaret ve nakliyei düzenleyen bir kurum)
1452-1841	Özel ticaret haklarına sahip olma
1838	İlk demir endüstrisi
1857	Tudela'nın kurulması -Bilbao Demiryolu Şirketi ve Banco de Bilbao 19. Yüzyılın ikinci yarısı: sanayileşmenin ana aşaması
1876	Ensanche'nin ortaçağ şehrinin dışında kentleşmesi
1890	Borsanın açılması
1936-1939	İspanya İç Savaşı – Bask Cumhuriyeti tarafında savaştı; Guernica'nın bombalanması (1937)
1939-1975	İspanya, Franco diktatörlüğü altında; Bask Ülkesinin özerkliği elinden alındı
1959	ETA terörist grubunun oluşumu
1950'ler/1960'lar	Sanayileşmenin 2. büyük aşaması; daha fakir İspanyol bölgelerinden yüksek göç
1970'ler	Ekonomik durgunluğun başlangıcı
1978	İspanya demokrasiye geri dönüyor; yeni İspanyol anayasası enstitüleri 17 özerk bölge
1979	Yeni demokratik merkezi hükümet altında Bask Ülkesi için Özerklik Yasası
1980	Bask hükümeti ve parlamentosu için demokratik seçimler
1981	Merkezi ve Bask hükümetleri arasında ekonomik anlaşma
1983	Sel eski şehirde büyük hasara neden olur
1986	İşsizliğin zirvesi; nüfus kayıpları devam ediyor
1986	İspanya Avrupa Topluluğu'na üye oluyor
1989	Bölgesel Plan 'fırsat alanları' belirliyor
1991/1992	Yenileme kurumlarının oluşturulması Bilbao Metrópoli-30 ve Bilbao Ría 2000
1995	Yeni metro sisteminin açılışı
1997	Guggenheim Müzesi'nin açılışı ve Euskaldina
2000	Teknoloji Parkları - Zamudio
2006	ETA ateşkes konusunda anlaştı
2008	Mali kriz, konut piyasası çöktü
2012	Bilbao Ría 2000 azalan arazi değerleri ve artan borçtan etkilendi
2013	Belediye Meclisi konut hizmetlerini tekrar Bilbao Ekintza çatısı altına aldı
2014	İş toparlanması başladı

İç Savaş öncesinde, sırasında ve sonrasında Bilbao'nun demir ve çelik endüstrisi büyümeye devam etti ve Nervión kıyısındaki dev çelik fırınları Altos Hornos'u uluslararası üne kavuşturdu. Bilbao'nun limanı, fırınları yakmak için Asturias'tan kömür ithal edecek şekilde hızla genişledi. Tersaneler, ihtiyaç duyulan büyük gemileri inşa etmek için genişledi; kömür, ağır mal ve

malzemeleri taşımak için raylar döşendi; fabrikalar gerekli makine ve motorları inşa etti; ve tüm yan hizmetler, ürünler ve malzemeler hızla büyüdü (Şekil 16).



Şekil 16. Nervión nehri boyunca uzanan endüstriler ve tersaneler

Kaynak: Bilbao Ría 2000 (CRG I'deki sunumdan, Mart 2006).

Bilbao, Franco rejiminin hayatta kalması için ihtiyaç duyduğu üretken ve finansal bir güç merkezi haline geldi. Bilbao, Avrupa'nın geri kalanının giderek gerisinde kalan bir ülkede neredeyse benzersizdi. Nispeten geri bir ülkede kendine hakim olacak iş gücüne, becerilere, hammaddelere, altyapıya, üretim sistemlerine ve uluslararası bağlantılara sahipti. Bu nedenle, ironik bir şekilde, şehrin en büyük büyüme hamlesi, 1950 ile 1970 yılları arasında Franco'nun düşmanca "demir yumruğu" altında gerçekleşti. Bunun bedeli, diğer Batı Avrupa şehirlerinin eşi benzeri olmayan bir endüstriyel kirlilik ve çevresel zarar düzeyiydi; benzer diktatörlük rejimleri altında Doğu Avrupa sanayi bölgelerinde görülen hasarla karşılaştırılabilir (Plaza, 2006).

İspanya'nın geri kalanının çoğu yetersiz eğitilmiş, modernleşmemiş, baskı altında ve zayıf bir şekilde bağlantılıydı - "Afrika Pireneler'de başlar" yaygın bir sözdü. Yoksul göçmenler Bilbao'ya akın etti: Nüfusun büyük bir kısmının hala Gallego denilen bir tür Portekizce konuştuğu aşırı kuzey batıdaki Galiçya'dan; ve güneyde, Endülüs ve Extremadura'nın Mağribi etkisindeki bölgeleri. Kısmen dil engelleri nedeniyle hiçbir göçmen grubu kolayca asimile olmadı. 1950'lerde ve 1960'larda, İspanya hâlâ ağırlıklı olarak kırsaldı ve henüz 1970'lerdeki büyük

inşaat patlamasına dönüşmemişti, bu nedenle eski şehrin etrafındaki tepeler, limanın yukarısındaki nehir kıyıları boyunca ve Altos Hornos'un etrafındaki "chabolas"- Brezilya şehirlerinin çevresindeki tepelerde bulunan "favelaları" anımsatan, uygun temizlik, ışık veya diğer hizmetleri olmayan ilkel, kendi kendine inşa edilmiş, resmi olmayan yapılar. Göçmen, düşük ücret cezasıyla kurtuldu. Fabrika sahiplerinin aşırı zenginliğinin yanında yoksulluk ürkütücüydü. Gerçekte Bilbao, kendi içinde aşırı eşitsizlikle karşı karşıya kalan ve yoksul İspanyol bölgeleriyle çevrili, zengin bir sanayi merkezi haline gelmişti. Bask baskısına rağmen önceki başarısının arkasında, Franco döneminde şaşırtıcı bir şekilde güçlendi. Basklar bir bütün olarak bu çelişkiyle yaşadılar (Plaza, 2006).

2. Bilbao Yenileme Projesi

Son on yılın yeni kentsel politikalarının kritik bir bileşeni, kentsel yönetimden yönetişime geçiş olmuştur. Bilbao örneği, artan esneklik, proaktiflik ve verimlilik temelinde meşrulaştırılan yeni bir müdahale tarzına geçişi başlatmıştır. Ortaya çıkan bu kentsel yönetim tarzı, geleneksel olarak yerel kurumlar tarafından tutulan planlama ve uygulama yetkilerinin yeni bir yönetim kurumuna, Bilbao Ría 2000'e devredilmesini içerir. Bu organizasyonun kurulması, Bilbao'daki kentsel politikadaki en önemli yeniliktir ve temel bir Abandoibarra'nın yeniden canlandırma planının bir parçası olmuştur (Barreiro ve Aguirre, 2005).

Ría 2000'in yaratılması, üç kritik faktörün birleşimi ile açıklanabilir. İlk olarak, Bilbao'nun yeniden canlandırılması için çabaları yoğunlaştırma ve koordineli eylemler gerçekleştirme ihtiyacı konusunda ortaya çıkan fikir birliği vardı. İşbirliği, ortaklık ve işbirlikçi avantaj, iyi yönetişimin eşanlamlıları haline geldi. İkinci bir faktör, dahil olan farklı temsilciler arasında 'concertación' gerektiren terk edilmiş alanların arazi mülkiyet yapısıyla ilgili olağanüstü arazi yönetimi zorluklarının tanınmasıydı. Ve üçüncü bir faktör, yenileme operasyonlarının son derece yüksek maliyetlerini ve daha girişimci yönetim biçimlerini gerektiren bir faktör olan kentsel yenileme girişimlerinin bir koşulu olarak finansal kendi kendine yeterlilik zorunluluğunu içeriyordu (Ría 2000, 1998).

Bu üç faktör, demokrasiye geçiş sırasında İspanyol devletinin ademi merkeziyetçiliği tarafından yaratılan yetkilerin ve fonların karmaşık dağılımında birleşmiştir. Yerleşik olmaktan çok uzak olan idari/politik işbölümü, sürekli bir çatışma ve müzakere alanı yaratır. Bu kentsel dönüşüm örneğinde, bu dinamik, kentsel planlama yetkilerinin yerel düzeyde ve mali güçlerin bölgesel düzeyde konumu nedeniyle daha da karmaşık hale gelirken, arazi mülkiyeti ezici bir çoğunlukla (yüzde 95) kamu firmaları ve merkezi kurumların elinde olduğu ortaya konmuştur (Ría 2000, 1998).

Bayındırlık, Ulaşım ve Çevre Bakanlığı (MOPTMA), Sevilla ve Barselona'nın kentsel operasyonlarında kurulan yönetim modelini takiben, Bilbao'daki yenileme girişimlerini koordine etmek ve yürütmek için Bilbao Ría 2000, S.A.'nın kurulmasını önerdi. Kasım 1992'de kamu hissedarlarından (yüzde 50 merkezi ve yüzde 50 yerel ve bölgesel yönetim) oluşan özel bir firma olarak kurulan Ría 2000, pratikte yarı-kamu kurumu, bölgedeki belirli kentsel yenileme operasyonlarından sorumlu bir planlama ve yürütme organı olarak faaliyet göstermektedir. Bilbao metropol bölgesi İspanya'da 1992 sonrası akşamdan kalmanın ardından, Ría 2000'in görevi, kamu yatırımı ihtiyacını en aza indirmek için kaynakların kullanımında maksimum verimlilik ve finansal kendi kendine yeterlilik elde etmek olmuştur (Rodríguez vd., 2001).

Bu nedenle, Abandoibarra'nın yeniden geliştirme planı, kamu sektörüne atfedilen herhangi bir doğrudan yatırım maliyeti olmaksızın, arazi değerlendirme mekanizmaları aracılığıyla kendi kendini finanse etmektedir. Kamu ortakları-hissedarlarının (yerel, bölgesel, merkezi idareler) tek doğrudan katkısı, yeniden geliştirme operasyonunun amaçları için sıfır (veya negatif) başlangıç değeri varsayılarak silinen arazidir. Yeniden geliştirilen arazilerin karlı satışından elde edilen gelirler, kendi kendini finanse edemeyen projeleri finanse etmek için kullanılır. Bu, yeniden yapılanma maliyetleri Abandoibarra'nın arazi satışlarının ve üçüncü bir bağlantılı operasyon olan Ametzola'nın yansıma değerlerine dahil edilen Variante Sur Demiryolu hattının durumudur. Abandoibarra, yalnızca üç operasyonun maliyetleri ve gelir akışlarının entegre edilmesiyle mali açıdan mümkün olabilmektedir.

Bilboa'da kentsel yenileme nedenleri şu şekilde açıklanabilir (Rodríguez vd., 2001):

"1. Ekonomik Kriz

2. Yakındaki sanayi tesisleri ve fabrikalardaki işlerin ortadan kalkması
3. Çoğunlukla spekülasyon olarak ve çok fazla olmayan alt standart, çürüyen konut stoklarının olması.
4. Olumsuz görüntülerin bu alanlar ile ilişkilendirilmesi.
5. Bilbao'daki endüstriyel faaliyetler nedeniyle çevresel bozulma.
6. Ciddi hava, su ve toprak kirliliği.
7. Endüstriyel atıklar ve evsel atık sularla kirlenen nehirlerin ekolojik ölümü.
8. Bilbao şehir merkezinde 340 hektar eski endüstriyel atık olması"



Şekil 17. Endüstriyel atık ve evsel kanalizasyon görüntüleri

Kentsel yenilemenin en büyük sebeplerinden biri ekonomik kriz olmuştur. Dünyada 1970 lerde başlayan büyük ekonomik kriz, 1980'e kadar İspanya'ya pek uğramadı ama 1980'nin ilk çeyreğinde işsizlik oranı %25'i ulaşmıştır. Bu İspanya için rekor olarak nitelendiriliyordu. 1975 ve 1995 yılları arasında 60.000 imalat işi, yani mevcut tüm imalat ve sanayi işlerinin neredeyse yarısının kentsel alanlarda kaybedilmesine sebep olmuştur. İmalat istihdam oranı %46'dan %27'ye düşmüştür. (Eustat, 2006).

İşçiler açısından bakıldığında, bu yapısal değişiklikler sendikaların yıllarca süren endüstriyel eylemiyle karşı karşıya kalmıştır ve 1980'lerin başında şiddetli emek patlamaları yaşandı. Endüstriyel krizin ciddi sonuçları olmuştur. Sanayi krizi büyük dramatik sonuçlara yol açtı, özel sektörün devleri firmaları kapatmak zorunda kalmışlardır (Rodríguez vd., 2001). Buradaki işçi ailelerinin

yoksulluğunun boyutu, 1983'te Nervion'un şehir mezindeki eski mahallelerinin çoğunu ezdiği zaman ortaya çıkmıştır. Sel sonrası temizlik sadece tarihi mahalleleri değil, çalışan nusüb yaşam koşullarındaki bozulmayı da göz önüne koymuştur. (Leonardo, 2001).

Bilbao'nun kentsel yenileme süreci aşağıdaki gibi şekillenmiştir:

- Bilbao'da yenileme süreci, çok farklı aktörü, ilgili alanları içeren karmaşık ve çok yönlüdür. Kurtarma işlemlerinin başladığı tarih kesinlikle bilinmemektedir.
- İlk önce bölgeye özerklik verildir.
- Bilbao kenti yıllık gelirlerinin yarısı 475 milyon € eyalet hükümeti, yüzde 37'si kendi vergisinden ve gerisi AB gibi diğer kaynaktan (Bilbao Ayuntamiento, 2007).
- 1980'lerin ortalarında hükümet eski sanayi kentlerine müdahale etti.
- İlk planlar 1990'ların ortalarına kadar gerçekleştirilemedi.
- Bu süreçte önemli bir adım, "1980'lerin ikinci yarısı için bir Stratejik Plan'ın hazırlanmasıydı. Plan Bilbao'nun yeniden canlandırılması ve yenilenme için düzenleyici bir çerçeve oluşturdu. planın kendisinden Belki daha önemlisi, kentsel krizle nasıl başa çıkılacağı ve nasıl yüzleşileceği ile ilgili tartışma başlattı aynı zamanda gelecekteki zorluklar hakkında tartışma başlattı".
- "Büyükşehir Bilbao'nun Yeniden Canlandırılması için Stratejik Plan" nihayetinde 1991 Rejenerasyona entegre bir yaklaşımı destekledi (Rodriguez, 2002).

Bilbao'nun kentsel yenileme projesinde proje ortakları olan Bilbao Ría 2000, *"bu özel sektör işi gibi faaliyet gösteren kar amacı gütmeyen bir kamu ortaklığıdır. Ajans, ilgili tüm hükümet düzeylerini içeren karmaşık bir modele dayanmaktadır. Şirket modelinin neden karmaşık olduğuna bir örnek; Kentsel yerel yönetim tarafından planlama; eyalet hükümetinin mali gücü ve arazi mülkiyeti gücü hükümet yetkilileri siyasi nedenlerden dolayı Bask ve*

İspanyol hükümetinin hissedarların her biri hisselerin yarısına sahiptir. Çeşitli hissedarlara ait arazileri şirketin portföyüne dahil etmiştir" (Prögler, 2014).

Katkı sağlayanlar:

-Demiryolu ve liman görevlilerine arazilerini tahliye ettileri için tazminat verildi;

- Liman otoritesi, liman tesislerini nehir ağzına genişletme izni aldı;

-Başka bir alanda altyapılarını modernize edebilecek olan tren şirketleri FEVE ve RENFE.

Bilbao Ría'nın faaliyetlerini finanse etmek için ilk finansman, merkezi ve bölgesel hükümetlerden ile AB'den geldi. Bilbao Ría 2000 şu anda faaliyetlerinde kendi kendini finanse etmektedir. Bilbao'nun büyük yeniden inşa planlarını uygulamaktan ve araziye erişimden sorumlu olan Bilbao Ría 2000, neredeyse Bilbao'nun en büyük planlama ve yenileme ajansı haline gelmiştir. (Bilbao Ría 2000, 1998).

2001 yılında iş geliştirme ajansı SPRI (Sociedad para la Promoción y Reconversión Industrial) çabaları sayesinde 50 milyar Euro'luk bir işletme hacmi oluşturulmuştur. AB, hükümete güçlü destek vermiştir. 1986'dan beri dahil oldukları AB'den bölgesel para transfer hareketliliğinden çok iyi bir fon almışlardır. AB sanayi bölgeleri rehabilite edilmesi, gemi inşası renaval projelerine destek vermiştir. Havalimanı projesi ile 6000'den fazla kişiye istihdam sağlanmıştır (Rodriguez, 2002).



Şekil 18. Nervión Nehri Kıyısındaki Kentsel Yenileme

Kent sakinleri için erişilebilirliği ve bağlanabilirliği iyileştirmek ve Uluslararası erişilebilirliği artırmak için Bilbao metropol bölgesinin ulaşım altyapısına da önemli yatırımlar yapılmıştır. Örneğin; "Ulaştırma projelerinin

finansmanı neredeyse tamamen kamu sektörü tarafından gelmiştir. Yerel toplu taşımaya yapılan yatırım, yeni metro sisteminin daha yenilikçi istasyonlarla açılışına ön ayak oldu. Mimar Norman Foster tarafından tasarlanmıştır. Bu proje yenilenen ilk büyük proje olması ve bölge sakinlerini rahatlatmayı amaçlaması nedeniyle Bilbao için özellikle önemlidir. Şehir merkezinden şehir merkezine uzanan ilk metro hattı Sağ Banka, 1995 yılında açıldı; Birkaç yıl sonra Sol Bank'ı kapsayan ikinci bir hat açılmıştır". (Prögler, 2014).

Ayrıca, banliyö bölgelerinde faaliyet gösteren iki ulusal demiryolu şirketi, RENFE ve FEVE, banliyö treni hizmetlerinin iyileştirmiştir, daha modernize hale getirmiştir. Demiryolu tabanlı yeni bir ek toplu raylı taşıma sistemi, Bilbao'nun merkezi bölgeleri ile sahili birbirine bağlayan yeniden canlandıran bir tramvay hattı 2002 yılında açılmıştır.ve Bask Ulaştırma grubu EuskoTren tarafından işletilmektedir.. Otobüs sistemi de modernize edilmiştir. Bilbao'nın halk otobüsü şirketi (Bilbobus) 30 hat, il içi otobüs güzergahını işletmektedir (Gürel, 2008).

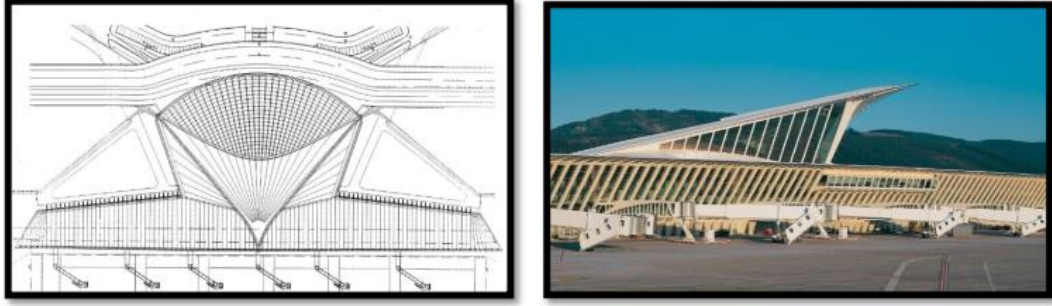


Şekil 19. Yüksek hızlı tren hattı kurulması gündemde

Bilbao kentsel yenileme projesinde önemli yenileme projeleri ve mimarları aşağıda gösterilmiştir:

1-Bilbao Uluslararası Havalimanı-Santiago Calatrava: 19 Kasım 2000'de Bilbao La Paloma Uluslararası Havalimanı açıldı. Beyaz ve çok dramatik olan Bilbao Uluslararası Havalimanı, uçma konseptini ve metropol bölgesinin almaya başladığı sıçramayı somutlaştıran sivri bir silüete sahip olan devasa üç katlı sağlam, çelik bir cam bloğudur. "90 milyon € mal olan komplekste, bir istasyon ve çimenlik bir yamacın altına gizlenmiş 3 bin araçlık otopark bulunmaktadır. 7.000 metrekarelik giden yolcu salonu en yoğun zamanlarda 3.000 yolcuyla ağırlayabilmektedir. Ayrıca, mimar Oscar CASELLES tarafından tasarlanan proje, park kapasitesini % 100'ün üzerinde etkili bir şekilde artırmayı

ve zayıf görünürlük nedeniyle gecikmeleri azaltacak modern Uluslararası İniş Sisteminin (ILS) kurulumunu içermektedir" (Prögler, 2014).



Şekil 20. Bilbao Uluslararası Havalimanı

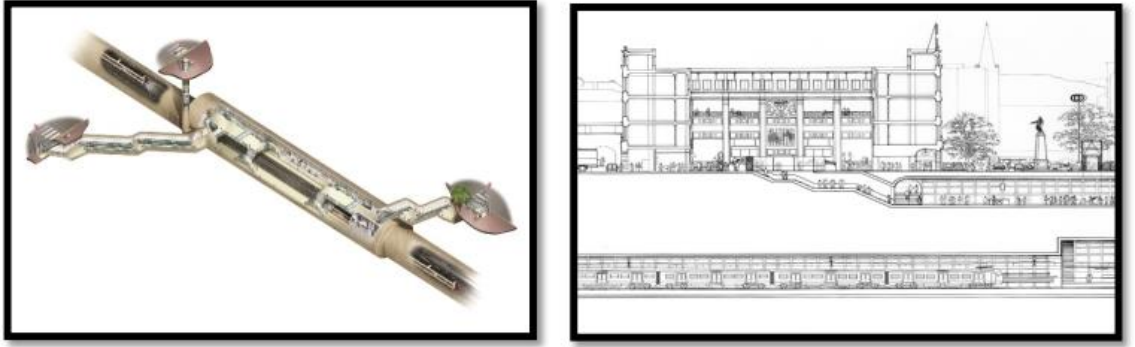
2-Büyük Limanın Genişletilmesi ve Modernize Edilmesi Projesi:

Bilbao'da gemiler 1887'de Portugaleta Demir İskelesi inşasına kadar nehrin yukarısına eski Bilbao'ya kadar sık sık yelken açtı. Genişlemenin ilk aşaması, 1992 ila 1998 yılları arasında tamamlanmış, kara alanını 150 hektar genişletilmiş ve yaklaşık 1 kilometrelik ilave yanaşma hatlarının 20 metrelik draftlarla tamamlanmasıyla ilave iskele tamamlandı. 1990'lardaki bu genişlemeye rağmen, liman geliştirme çalışmaları devam etmekte ve 2020 yılına kadar devam edecektir, denizden arazi geri kazanılmakta ve iç kısımlarındaki kullanılabilir alan artırılmaktadır. Bilbao Liman İdaresi, denizden geri kazanılan karada yeni bir karagah kurdu. Cam perde duvar cephesi ile tasarlanan modern bina, Ramon Losada Rodriguez, Jose Antonio Padilla Aizpuru, Iñigo Azkarate Mutilloa ve Miguel Angel Blanco Rodriguez mimar ekibi tarafından inşaa edilmiştir. Aslında, liman faaliyetinin Abandoibarra'dan Santurtzi'deki Superport bölgesine aktarılması, şehrin merkezinde, Abandoibarra'da, toprağın geri kazanılması sayesinde Bilbao için yeni bir şehir planının tasarlanmasını sağlamıştır. (Prögler, 2014).



Şekil 21. Bilbao büyük limanın genişletilmesi ve modernize edilmesi projesi

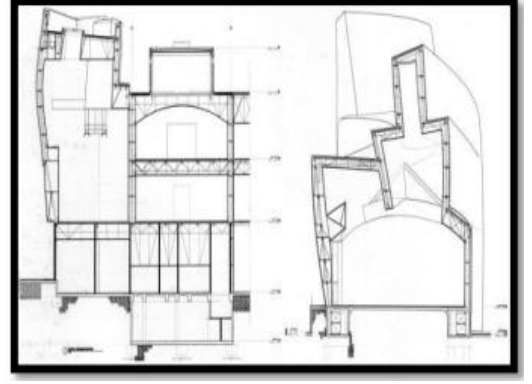
3-Metro-Norman Forster: Proje 1998 yılında başlamış ve 1995 yılında sona ermiştir. Proje, ünlü mimar Norman Forster yürütmüştür. “Yürüyen merdivenler, cddeden dışarı taşan cam saçakların altından büyük bir zarafet ve pürüssüzlükle ortaya çıkmaktadır. Guimard tarafından bir asır önce tasarlanan Paris Métrosunun ünlü girişlerinin fin-desiécle eşdeğeridir; Bunlar gibi, Bilbao'da olanlar kentli bir karşılama ve varış duygusu sunmak için mevcut en gelişmiş cam teknolojisini kullanıyorlar. Bunlar kentsel peyzajın unutulmaz unsurlarıdır.” diyor ünlü mimar (www.fosterandpartners.com/projects/bilbao-metro/).



Şekil 22. Bilbao Metrosu

4-Guggenheim Bilbao Müzesi- Frank Ghery: Gehry sadece bir müze yaratmakla kalmadı, aynı zamanda mimarlık devriminin embriyo halindeki Bilbao'sunu tüm dünyaya parlayan bir olarak sunmuştur. Şubat 1993'te Sayın Gehry müze için şematik tasarımını sundu ve temel atma töreni gerçekleşmiştir. Ekim 1994'te inşaat çalışmaları başladı ve nihayet 19 Ekim 1997'de Guggenheim Bilbao Müzesi kapılarını açtı. Önemi tamamen mimari değerinin ötesine geçse de yapının zarif ve yenilikçi olduğu görülmektedir. Bina, birbirine dik ve kireçtaşı ile kaplanmış birbirine bağlı bir dizi bloktan, diğerleri kavisli, bükülmüş ve metalik bir titanyum metal kabuk ile kaplanmıştır. Bu hacimler daha sonra binanın şeffaflığına katkıda bulunan cam duvarlarla birleşerek Guggenheim Bilbao Müzesi'ni oluşturuyor. Şimdiye kadar şehir, Müze ünvanını üstlenmiş ve tüm bu katma değeri yakalamıştır.

(<https://www.arkitektuel.com/guggenheim-bilbao-muzesi/>).



Şekil 23. Guggenheim Bilbao Müzesi



IV. TARLABAŞI İLE BİLBAO KENTSEL YENİLEME PROJESİNİN KARŞILAŞTIRMASI

Tarlabaşı son iki yüz yıllık yaşam döngüsünde önemli operasyonlardan ve faaliyetlerden geçmiş bir yerleşim yeri olarak karşımıza çıkmaktadır. İçinden geçtiği büyük yangınlar, bulunduğu Beyoğlu semtinin hem konut ve sokak dokusunu değiştirmiş hem de daha çok bölgede yaşayan Levantenler, kültürleriyle bölgeyi İstanbul'un önemli yerleşim yerlerinden biri haline getirmişler.

20. yüzyılda yaşanan tüm sosyo-politik değişimler alanın kullanıcılarını değiştirmiştir ve birikim, alanın yaşadığı pek çok operasyonunun da etkisiyle yerleşimin gitgide bir çöküntü alanı haline dönüşmesine sebebiyet vermiştir. 5366 sayılı yasa kağısında hazırlanan Tarlabaşı 1. Etap Yenileme Projesi, Tarlabaşı'nı tam olarak bir rant merkezi olarak görmüş olup, alanın sosyal yapısını iyileştirmek ve korumak bir yana bir yana, yerel yönetimin basın açıklamasında ayrıca bölgeyi yeni sınıf bir ekonomik, sosyal ve ticari merkez haline getirmeyi hedeflemiştir. Bölgenin sosyal yapısının iyileştirilmesi hedeflenmiştir.

Proje yepyeni bir çevre hedefiyle ortaya çıkarken, alanın kentsel sit alanı oluşu, bünyesinde pek çok tescilli yapıyı barındırması, bu yapıların 2863 sayılı yasa ve onun ilgili yönetmelikleriyle koruma altında olması gerektiği ilkeleri tamamen göz ardı edilmiştir. Bu projeyle bir yenileme yapılacağı kesindir, ancak tarihi alanın korunmadığı da bir o kadar ortadadır. Yenileme Yasası çöküntüye uğrayan sit alanlarında proje üretimini sağlamaktadır.

Başka bir ifadeyle, oluşturulan projeler herhangi bir kentsel arazi değil, korunması gerekli alanlar olarak belirlenmiş zorunlu sit alanlarını kapsamaktadır. Bu hâliye üretilecek yenileme projelerini koruma yasalarını görmezden gelerek üretmek büyük bir hatadır. Bu hata Tarlabaşı 1. Etap Yenileme Projesi'nde en göz alıcı haliyle karşımızda durmaktadır. Proje hazırlanırken ayrıntılı sosyal veri

alışmaları yapılmış, bölgenin sosyo-ekonomik yapısı, nüfus verileri kapsamlı raporlarla ortaya çıkarılmıştır. Ancak proje bu kapsamlı veri çalışması sonucunda bölgedeki sosyoekonomik yapıyı iyileştirmeye yönelik en ufak bir çaba göstermemektedir. Mülk sahipleri proje boyunca değişmiş, alana yepyeni ticaret, turizm ve konut işlevleri verilmiş, bölgeye yeni bir sosyo-ekonomik kullanıcı sınıfının getirilmesinin hedeflendiği böylelikle ortaya çıkmıştır. Projeler onaylandığı esnada bölgenin koruma amaçlı imar planları bulunmadığı gibi İştambul kenti için hazırlanan hiçbir st ölçekli planda da bu projelerin bahsi geçmemektedir. Yani hazırlanan bu yenileme projesi İştambul'un, Beyoğlu'nun tam kalbinde, noktasal bir rant projesi olduğu görülmektedir. Dolayısıyla başarılı bir kentsel yenileme çalışması olmaktan son derece uzaktır.

Bilbao'ya yönelik hazırlanan yenileme projeleri ise, Tarlabası'na kıyasla eski eser yapılara daha korumacı bir yaklaşımla hazırlanmış olarak görülmektedir. Yapıların kendi parselinde orijinal kontur ve gabarilerine sadık kalınarak, zgn fonksiyonlarında çözümler getirildiği görülmektedir. Bilbao şehrini yenilemek için projede çeşitli yöntemler kullanılmıştır. Örneğin eski iş bölgelerinin olduğu alanlarda Yeniden Geliştirme uygulaması rahatlıkla gözle dahi görülmektedir. Eski tersane binası şuan alışveriş merkezi olarak kullanılmaktadır. Guggenheim müzesi eski liman bölgesine konularak n tarafına sahil alanı etkisi verilmiştir. Bölge bu iki dokunuşla turistik bir cazibe merkezi haline gelmiştir. Zaten bu Guggenheim efekti-etkisi olarak adlandırılır. Bir diğer yenileme metodu olan temizleme banliyö mahallelerinde altyapı eksiği olan, nüfus patlaması olmuş yerlerde kullanılmıştır. O bölgelere yeni konutlar altyapı inşası yapılarak geri kazanım sağlanmıştır. Yapılan düzenleme ile ulaşım ağları kurulmuş bu da şehre büyük bir özgürlük getirmesinin yanı sıra turistlerede büyük kolaylıklar sağlanmıştır. Sağlıklaştırma ve yeniden üretim, kalitenin yükselmesi; önceden kalan binlerce hektarlık sanayi atığı temizlenmiş sonrasında bölge yapılan projeler ile kalite kazanmıştır.

İlk olarak Bilboa şehrinde yenileme yapılırken eskiye saygı duyulmuştur. şehirdeki turistik bölgelerde bile dolaşırken eski liman şehrinin atmosferi hissedebilmektedir. Oturma kümeleri, liman kentinin eski yapıları etrafınıızı sarmaktadır. Ekonomik ve sosyal ilerlemeyi izlemek için kurulan Lan Ekinza ve

Surbisa birimleri, yeni bölgelerde refah için çalışmıştır. Şehir yüzlerce uluslararası ödül almıştır.

İlk etapta 2 projenin doğuşu çok eski dönemlere dayanmakta tabanda siyasi olaylar ile ateşlenmiştir. Tarlabasında 6-7 eylül olaylarına (Rum azınlık olayları) kadar dayanan süreç 2005 yılında köhnemeyi artık dayanılmaz son noktasına getirirken, Bilbao'da ise uzun yıllar etnik problemler, milliyetçi akımlar, iç savaş gibi birçok problem ile boğuşmuştur. Köhnemeyi başlatan etkiler 2 yenileme alanında'da çok eskiye dayanmaktadır ve aşağı yukarı aynı noktalara dayanmaktadır.

Tarlabası ve Bilbao projeleri bazı noktalarda benzerlik göstermektedir. Örneğin soylulaştırma iki proje'dede uygulanmış Bilbao'da belli bir bölgeyi kapsarken, Tarlabası projesinde proje alanın tümünü kapsamaktadır. Aynı zamanda soylulaştırma yapılırken paydaşlar arasında daha adil bir dağıtım ve yer gösterme uygulanmıştır.

Tarlabasının'da tarihi kent dokusuna saygı duyulmuştur. Fakat yapılan yüksek konut ve ofis yapıları eski cadde-mahalle konseptine çok uygun olmamıştır. Bilbao kentinde ise eski dokuya yüksek oranda saygı duyulmuş eski tarihi doku güçlendirilmeye çalışmış güçlendirilme hedeflenmiştir.

Sürdürülebilir kentsel yenileme anlamında bilbso ne kadar başarılı ise tarlabası daha geri planda kalmıştır. Bilbao 4 ana kriterde ileri zamanlarda sorun yaşanmaması hedeflenmiş iken, Tarlabasının'da günü kurtarmaya yönelik proje tipi hedeflenmiştir. İleri dönemde Tarlabası projesi doğru entegrasyonlar ile daha sürdürülebilir bir projeye dönüştürülebilir.

Proje sonuçlarına bakıldığında Tarlabası son tahlilde rant projesi olarak anılmaktadır. Bilbao kentsel yenileme projesi ise daha sürdürülebilir başarılı bir yenileme uygulaması olarak görülmektedir. Tarlabası yenileme alanının'da paydaşların sürece katılımı tam anlamıyla sağlanamazken, Bilbao projesinde paydaşlar daha etkin sürece katılmış süreç işleyişinde yer almışlardır.

V.SONUÇ

Kentsel yenileme uygulamalarının ülkemiz ve yurtdışından bir örnekle beraber inceleyip yapılan uygulamalardaki amaç ve hedeflerden sapılmadan amaca yönelik projelendirilme yapılıp yapılmadığını görmek amacıyla yapılan bu çalışmanın sonucunda aşağıdaki bulgulara ulaşılmıştır.

Geçtiğimiz on yıllar boyunca, küreselleşmenin de etkisiyle kentsel yaşam ve kentsel yapıların gelişimi daha yaygın hale gelmiştir. Şehirlerin hızlı büyümesi sürdürülebilirlik ihtiyacını doğurmuştur. Ekolojik sürdürülebilirlik alanındaki çalışmalar ve gelişmelerden kaynaklanan sosyal sürdürülebilirlik kavramı ön plana çıkmıştır. Şehirlerin insanlara ait olduğunun kabulü bu yaklaşımı teşvik etmiştir. Kentlerimizdeki kentsel gelişimde kentsel çevreler ve topluluklar öne çıkmaktadır. Kentsel çevreler, fiziksel çevreden ekonomik, kültürel ve sosyal unsurlara kadar pek çok farklı özelliği içermektedir. Sonuç olarak, uzun ömürlü ve müreffeh şehirler sağlamak için sosyal sürdürülebilirlik hayati önem taşımaktadır. Sosyal sürdürülebilirlik, kentsel çevreye paralel olarak dinamik bir kavramdır. İnsani ihtiyaçları merkeze alarak ve yapılı çevre ile bir denge oluşturarak, konsept kendi kendine işleyen ve sürekli iyileştirmeler sağlamanın yollarını önerir. Günümüz dünyasında aşırı kalabalık olan şehirler, kentsel sorunlarla başa çıkabilmek için sosyal sürdürülebilirliği sağlamaya öncelik vermeye başlamıştır.

2000'lerle birlikte uygulanan neoliberal politikalarla birlikte özellikle İstanbul'da kentsel rant ön plana çıkmıştır. Küresel kent olmanın bir özelliği olarak eşitsizliğin artmasının, hatta sosyal kutuplaşmanın da ön plan çıktığını gördüğümüz bu dönemde kapalı kapılı siteler yaygınlaşmaya başlamıştır. Ayrıca nüfusun artmasıyla birlikte ortaya çıkan sorunlarla baş etmek için yeni projeler yapılmaya başlanmış ve bu projeler için uluslararası sermaye teşvik edilmiştir. Yine bu dönemde İstanbul için çok önemli olan 1/100000 Ölçekli İstanbul İl Çevre Düzeni Planı 2009 yılında çıkarılmıştır. Bununla birlikte kentte 2000'li yıllarla birlikte çöküntü alanları için projeler yapılmaya

başlanmış, konuyla ilgili yasaların da çıkarılmasıyla bu projeler hayata geçirilmeye başlanmıştır.

Ortaya çıkan projelerin en dikkat çekenlerinden olan Tarlabası Yenileme Projesi, uygulanan projelerin etkisini görebilmek ve süreci incelemek açısından önemlidir. Özellikle Tarlabası Bulvarı nedeniyle kentle arasında adeta fiziki bir ayıraç olan ve genellikle gelir düzeyi düşük ve dışlanan kesimleri barındıran Tarlabası, yoğun tarihi yapısıyla ve kentin en gözde merkezlerine yakınlığıyla çok önemli bir semttir. Sit alanı olması nedeniyle fiziki yapısı yenilenemeyen semt, suç oranının yüksekliği ve kamusal hizmetlerin yeterince götürülmemesi sonucunda bir çöküntü alanına dönüşmüştür.

Proje ile ilgili olarak ortaya konan en önemli eleştirilerden biri katılımı sağlamamasıdır. Proje aşamasında, ihale aşamasında alanda yaşayanların sürece katılımı olmamıştır. Proje ortaya konduktan sonra yapılan uzlaşma görüşmeleri ise belediyenin ve ihaleyi alan şirketin '*acele kamulaştırma*' kararını elinde bir silah olarak bulundurduğu ve adeta alanda oluşacak rantın paylaşılması konusunda uzlaşmaya varılmasını amaçlayan görüşmelerden öteye geçememiştir. Projeyi gerçekleştirmekte olan şirket yetkilileri ve ilçe belediyesi bu yolla halkın katılımının sağlandığını savunurken sürecin önceki aşamalarında da söz sahibi olamayan alan sakinlerinin daha en başta projenin içinde yer alamayışları ve acele kamulaştırma kararının önceden alınmış olması; uzlaşma görüşmeleri yoluyla katılımın gerçekleştiği savını ortadan kaldırmaktadır. Çünkü mülk sahipleri kabul etmezlerse zaten kamulaştırma kararıyla mülklerinin ellerinden alınması durumunun oluşacağı bizzat bu görüşmelerde kendilerine belirtilmiştir.

Alanda proje sonrasında oluşması öngörülen yeni sosyal yapıda ise mevcut kentsel grupların yerine, yeni kentsel grupların buraya gelmesinin planlandığı sonucuna varılmaktadır. Her ne kadar eski sakinlerin yine alanda kalmasının amaçlandığı belirtilse dahi; gerek mülk sahiplerine önerilen paylar, gerek proje sonrasında alanda oluşacak fiyatlar ile şu anda alanda yaşayan gelir düzeyi düşük grupların yeni alanda kalma ihtimalinin zor, hatta imkansız olduğunu belirtmek yanlış olmayacaktır. Özellikle küçük parsel sahipleri ve kiracılar ise en dezavantajlı durumda olan kesimdir.

Tarlabaşı Yenileme Projesi; alan sakinlerinin sürece katılamaması, rant odaklı olması, sosyal yönün göz ardı edilmesi, soylulaştırma getiriyor olması, tescilli yapıların yenilenmesi ile ilgili sıkıntılar ve projenin dayanağı olan, ‘*Tarlabaşı Yasası*’ olarak da bilinen 5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun’un uygulamaları açısından günümüzde küreselleşmenin etkisiyle birlikte sermayenin kentin yenilenmesinde daha etkin rol almasının bir örneği olarak betimlenebilir.

Bilbao’nun kentsel yenileme projesi ise Tarlabaşı projesinin aksine birçok yönden daha olumlu ve yapıcı yenilemelere sahne olmuştur. Kamu ve özel sektör hissedarlarıyla ortaklık modeline dayandırılmış, kamu sektörü planları ve müdahaleleri ile özel sektörün çıkarları arasındaki etkileşim güçlendirilmiş, oluşturacak birimin görevleri arasında Bilbao’nun sanayi sonrası şehir olarak yeni imajının yerel ve uluslararası tanıtımı ve büyükşehir alanına araştırma finansmanı sağlanmış, bilgi tabanlı yüksek teknoloji sektörünün oluşturulması yoluna gidilmiş, özellikle eski mahallenin canlandırılması sağlanmış, kültüre dayalı yenilenme yoluyla kültürel kimlik güçlendirilmiş, master planlar yapılırken ispanyanın başarılı olmuş Madrid, Sevilla, Barselona gibi diğer şehirler örnek alınmıştır.

Bilbao, Avrupa’nın sanayisinde yenilenme süreciyle ilgilenen herkes için bazı hayati dersler sunmaktadır. Demokrasiye döndükten ve bölgesel gücün yeniden tesis edilmesinden sonra Bask yönetimleri sanayi krizi gelmeden hemen önce yerel ve bölgesel politikalara karar verme gücü ile donatılmıştır.

Büyük resme bakıldığında bu yenileme projesi oldukça başarılı olmuş diyebiliriz, çünkü alınan kararlar oluşturulan birimler kendi alanlarında büyük başarı sağlamış ve paydaşlar arası yük dağılımını azaltmıştır. Tarlabaşı kentsel yenileme projesinin aksine Bilbao’da yerel yönetim ve diğer işbirlikçiler arasında büyük bir uyum sağlanmıştır. Süreci sosyal ve ekonomik yönden takip etmesi için kurulan Lan Ekintza ve Surbisa birimleri yeni kurulan alanlarda refah için çalışmıştır.

VI. KAYNAKÇA

KİTAPLAR

CORBETT, J. AND CORBETT, M. (2000), *Designing Sustainable Communities: Learning from Village Homes*, Island Press, Albertain.

EGAİLAN (1999) **Censo del Mercado de trabajo**, 1998. Gasteiz

EKE, F. AND UĞURLAR, A. (2004), “**Kentsel Dönüşüm: Başarı mı? Hata mı? Değişen Dönüşen Kent ve Bölge**”, 28.Dünya Şehircilik Günü Kolokiyumu Bildiriler Kitabı, Cilt 2, Ankara, pp. 381-401.

ESTEBAN, M. (1999) **Luces y Sombras del Titano**. UPVEHU, Bilbao

FUNG, A.Y.S. (2004), “**Sustainable development and the conservation of natural and cultural heritage**”, in Mottershead, T. (Ed.), *Sustainable Development in Hong Kong*, Hong Kong University Press, Hong Kong.

GRANGE, A.L. (2004), “**Sustainable development and housing**”, in Mottershead, T. (Ed.), *Sustainable Development in Hong Kong*, Hong Kong University Press, Hong Kong.

GÜREL, N. (2008). Çağdaş ikon yapıların kentsel yenileme süreçlerindeki yeri: İspanya örneği **Bilbao ve Valencia kentleri**

KELEŞ, R. (1990) **Kentleşme Politikası**, İmge Kitabevi, Ankara.

LEONARDO, J. (2001) **Estructura Urbana y Diferenciación Residencial. El caso de Bilbao**. Madrid: Siglo XXI

OECD (2007), **Competitive Cities: A New Entrepreneurial Paradigm in Spatial Development**.

STİGLİTZ, J.E. (2001), “**Employment, social justice, and social well-being**”. paper presented at the ILO Global Employment Forum 1-3, Labour Organization, Ghent.

TARLABAŞI **Yenileme Projesi** Tanıtım Kitapçığı, 2010

TEKİNBAŞ, B.B. (2008). **Yargı kararlarında planlama**, TMMOB, Ankara: Şehir Plancıları Odası

TERÁN, F. (1999) **Historia del Urbanismo en España**, siglos XIX y XX. Madrid: Cátedra.

YÖNDER, A. (1998). **Implications of double standards in housing policy: development of informal settlements in Istanbul, Turkey.** In: E. Fernandes A. Varley, Eds. *Illegal Cities*, 55- 68, New York: Zed Books.

DERGİLER

AKKAR, M. (2006), “Kentsel Dönüşüm Üzerine Batıdaki Kavramlar, Tanımlar, Süreçler ve Türkiye” TMMOB **Şehir Plancıları Odası Yayını**, ISSN: 1300-7319, No:36, 2006/2, pp. 29-39

BARREIRO, P. AND AGUIRRE, J. (2005). “25 años del plan integral de saneamiento de la Ría de Bilbao”, in **DYNA** (enero-febrero), pp. 25-30.

BLAIR, J., PRASAD, D., JUDD, B., ZEHNER, R., SOEBARTO, V. AND HYDE, R. (2004), *Affordability and Sustainability Outcomes: A Triple Bottom Line Assessment of Traditional Development and Master Planned Communities - Volume 1*, **Australian Housing and Urban Research Institute**, Melbourne.

BOOTH, PH. (2003). ***Planning by consent: the origins and nature of British development control.*** London: Routledge.

BOVAIRD, T., (1995). Monitoring and review of programmes, in *Communities and their Countryside*, Proceedings of Countryside Recreation Network Annual Conference, September 1994, University of York, Retrieved; Bovaird, T, *Public Art in Urban Regeneration: An Economic Assessment*, Urban Regeneration a Challenge for Public Art, A. Remesar (ed), p.116-117, **Monographies Psico-Socio-**

- BROMBERG, L (2013). Clearing the way for urban renewal. *Buildings*, 302, 8–16.
- CARMON, N. (2001), Housing policy in Israel: **Review, evaluation, and lessons. *Isr. Aff.* 7, 181–208.**
- CHUI, E. (2003), “Unmasking the naturalness of community eclipse: the case of Hong Kong”, *Community Development Journal*, Vol. 38, pp. 151-63.
- COUCH, C., FRASER, C., PERCY, S., (2003). Urban Regeneration in Europe, **Blackwell Publishing**, p.25, UK.
- DELLA SPINA, L.; GIORNO, C.; GALATI CASMIRO, R. (2019), *Bottom-up processes for culture-led urban regeneration scenarios*. In International Conference on Computational Science and Its Applications; **Springer**: Cham, Switzerland,
- DENG, Y.; CHAN, E.H.; POON, S.W. (2016), Challenge-driven design for public **Housing: The Case Of Hong Kong. *Front. Archit. Res.*, 5, 213–224.**
- DİNÇER, I. (2011). The impact of neoliberal policies on historic urban space: Areas of urban renewal in Istanbul. *International Planning Studies* 16(1), 43-60
- DUYGULUER, F. (2006). İmar mevzuatının kayıpları, **Planlama Dergisi, TMMOB Şehir Plancıları Odası**, 4, 27-37
- EZIYI O. IBEM, OBIOHA U. AND EGIDARIO B. (2013), “An appraisal of urban renewal in Nigeria A case study of the Nigerian Army Shopping Arena, Oshodi-Lagos” *Journal of Place Management and Development* Vol. 6 No. 2, pp. 155-170
- FERILLI, G.; SACCO, P.L.; BLESSI, G.T. (2016), Beyond the rhetoric of participation: New challenges and prospects for inclusive urban regeneration. *City Cult. Soc.*, 7, 95–100.

- FISHELSON G, PINES D. (1994). Market vs social valuation of redevelopment projects in an urban setting. **Socio-Economic Planning Sciences** 18(6): 419–423
- GOETZ, E.G. (2011), Desegregation in 3D: Displacement, dispersal and development in American public housing. **Hous. Stud.**, 25, 137–158
- GONZÁLEZ, S. (2006). “Scalar narratives in Bilbao: a cultural politics of scales approach to the study of urban policy.” **International Journal of Urban and Regional Research**, 30(4), pp 836-857
- GUPTA, J.; VEGELİN, C. (2016), Sustainable development goals and inclusive development. *Int. Environ. Agreem.* **Politics Law Econ.**, 16, 433–448
- HARVEY, D. (1989). From Managerialism to Entrepreneurialism: The Transformation in Urban Governance in Late Capitalism. *Geografiska Annaler. Series B, Human Geography*, 71(1), 3- 17. doi:10.2307/490503
- HUBER, F.J.(2011), *Chapter 10—Sensitive urban renewal or gentrification? The case of the Karmeliterviertel in Vienna. In Everyday Life in the Segmented City*; Camilla, P., Gabriele, M., Lorenzo, T., Eds.; **Emerald Group Publishing Limited**: Bingley, UK..
- HUGHES, J.; CARMİCHAEL, P. (1998) Building partnerships in urban regeneration: A case study from Belfast. **Community Dev. J.**, 33, 205–225.
- JING, L.; SUN, L.; ZHU, F. (2020), THE PRACTİCE AND ENLIGHTENMENT OF Architectural Renovation and Urban Renewal in the Netherlands. *IOP Conf. Ser. Earth Environ. Sci.* 2(1),1: 526-534.
- KEYDER, Ç. (2005) Social Exclusion in İstanbul, **International Journal of Urban and Regional Research**, 29 (1):124-134.
- KURTULUŞ, H. (2003), “İstanbul’da “Ayrıcalıklı “ Konut Alanları ve Yoksulluğa Kentsel Kaynak Transferleri Çerçevesinden Bir Bakış: Bahçeşehir, Kemer Country, Acarkent, Beykoz Konakları”nın Kentsel

Dönüşüm Sempozyumu, Yıldız Teknik Üniversitesi Basım-Yayın Merkezi, İstanbul.

- LEICHENKO, R.M., COULSON, N.E. AND LİSTOKİN, D. (2001), “Historic Preservation and Residential Property Values: An Analysis of Texas Cities”, **Urban Studies** 38 (11)
- LEITMANN, J. AND BAHAROGLU, D.(1999). Reaching Turkey’s spontaneous settlements: The institutional dimension of infrastructure provision. **International Planning Studies**, 4(2), 195- 212
- LI MM, BROWN HJ. (1990). Micro-neighborhood externalities and hedonic housing prices. **Land Economics** 56(2): 125–141
- LÜ J. (1997). Beijing’s old and dilapidated housing renewal. **Cities** 14(2): 59–69
- MACULAN, L.S.; DAL MORO, L. (2020), Strategies for inclusive urban renewal. In Sustainable Cities and Communities; Filho, W.L., Azul, A.M., Brandli, L., Ozuyar, P.G., Wall, T., Eds.; Springer: **Berlin/Heidelberg, Germany**,; pp. 662–672.
- MARTINEZ, M. AND VICARIO, L. (1997) ‘Polarización socioespacial en el Area Metropolitana de Bilbao’, **Inguruak** 17: 163–92.
- MCDONALD, S., MALYS, N., MALIENÈ, V., (2009). Urban regeneration for sustainable communities: A case study, Technological and Economic Development of Economy, **Baltic Journal on Sustainability**. 15(1), p. 49–59.
- MONTGOMERY, J. (1998), “Making a city: urbanity, vitality and urban design”, **Journal of Urban Design**, Vol. 3, pp. 93-116.
- MORRIS, N. (2003), *Health, Well-being and Open Space*, **OPEN space Research Centre, Edinburgh College of Art/Heriot-Watt University**, Edinburgh.
- MUTMAN, D. VE TURGUT, H. (2018), Colliding Urban Transformation Process: The Case Of Historical Peninsula, Istanbul, Archnet-**IJAR**, Volume 12- Issue 1 - March 2018 - (164-181).

- NEEDHAM, B AND DE KAM. G. (2004), “Understanding How Land is Exchanged: Co-ordination Mechanisms and Transaction Costs”, **Urban Studies**, 41(10).
- NEWTON, P.; GLACKİN, S. (2014), Understanding infill: Towards new policy and practice for urban regeneration in the established suburbs of Australia’s cities. **Urban Policy Res.**, 32, 121–143.
- OMANN, I. AND SPANGENBERG, J.H. (2002), “Assessing social sustainability: the social dimension of sustainability in a socio-economic scenario”, Proceedings of the 7th Biennial Conference of the International Society for Ecological Economics in Sousse, **Sustainable Europe Research Institute (SERI), Tunisia**, 6-9 March 2002.
- ÖKTEM, B. (2005) “*Küresel Kent Söyleminin Kentsel Mekanı Dönüştürmedeki Rolü: Büyükdere Maslak Aksı*”, **İstanbul’da Kentsel Ayrışma, Bağlam Yayınları**, İstanbul.
- ÖZDEMİR, M. A. (2005) “*Karanfilköy: Kentlere Vurulan Neşterler*”, **İstanbul’da Kentsel Ayrışma, Bağlam Yayınları**, İstanbul.
- PALUMBO, M.L.; FIMMANÒ, D.; MANGIOLA, G.; RİSPOLİ, V.; ANNUNZIATO, M. (2017), Strategies for an urban renewal in Rome: Massimina Co_Goal. **Energy Procedia**, 122, 559–564.
- PLAZA, B. (2006). “The Return on Investment of the Guggenheim Museum in Bilbao”. **International Journal of Urban and Regional Research**, 30(2), pp. 452-467.
- PORAT, I., SHACH-PİNSLY, D. (2019), Building morphometric analysis as a tool for urban renewal: Identifying post-WWII mass public housing development potential. *Environ. Plan. B-Urban Anal.* **City Sci.** 48, 248–264.
- PRIEMUS, H.; METSELAAR, G. (1993), Urban renewal policy in a European perspective. *J. Hous.* **Built Environ.**, 8, 447–470.
- PRÖGLER, J. (2014), About Bilbao City: Bilboa City Final REPORT, Centre For Analysis Of Social Exclusion **An Esrc Research Centre..**

- RADOVIĆ, D., (2009). Dialecticising Iconoclasm and Resistance – The Roles of Gentrification in Creation of Diverse Urbanities of Tokyo in H.T. Yıldız and Y.I. Guney (eds) in *Revitalizing Built Environments: Requalifying Old Places for New Uses*, Istanbul.
- RAUNIYAR, G.P.; KANBUR, R. (2010), Inclusive Development: Two Papers on Conceptualization, Application, and the ADB Perspective. **Work. Pap.**, 72, 523–530.
- RIVOLIN, U.J. (2008). Conforming and performing planning systems in Europe:an unbearable cohabitation. **Planning, Practise & Research** 23(2), 167-186.
- ROBERTS, P. (2000), “The Evolution, Definition and Purpose of Urban Regeneration”, *Urban Regeneration. A Handbook*, London, Thousand Oaks, New Delhi: **Sage Publications**, pp.9-36.
- RODRÍGUEZ, A., MARTÍNEZ, E. AND GUENAGA, G. (2001), Uneven Redevelopment New Urban Policies And Socio-Spatial Fragmentation In Metropolitan Bilbao, **European Urban and Regional Studies** 8(2): 161–178
- SAKIZLIOĞLU, N.B. (2007), Kentsel Yenileme Politikalarının Etkileri: Tarlaşısı – İstanbul Örnek Olay İncelemesi, **Orta Doğu Teknik Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü**, Ankara.
- SHACH-PINSKY, D.; BINDREITER, S.; PORAT, I.; SUSSMAN, S.; FORSTER, J.; RINNERTHALER, M. (2021), Multi parametric scenario analysis for urban renewal decision making processes. **Urban Plan.**, 6, 172–188.
- SHADAR, H.; SHACH-PINSKY, D. (2022) From Public Housing to Private Housing: Neglect of Urban Qualities during the Urban Regeneration Process. **Land**, 11, 875-883
- STEELE,W. AND RUMING K.J. (2012). Flexibility versus certainty: unsettling the land-use planning sbibboleth in Australia. **Planning Practice and Research** 27(2) 155-176.

- TEO, E.; LIN, G. (2011), Determination of strategic adaptation actions for public housing in Singapore. **Build. Environ.**, 46, 1480–1488.
- TEWDWR-JONES, M. (1999). Discretion, flexibility, and certainty in British planning: emerging ideological conflicts and inherent political tentions. **Journal of Planning Education and Research** 18, 244-256.
- TURGUT, H., SİSMAN YAZICI, B., (2012). Social and Spatial Re-Structuring in Inner-City Residential Areas: The Case of Fener-Balat, Istanbul, in R. Lawrence, H. Turgut, P. Kellett (eds) **Re-qualifying The Built Environment: Challenges and Responses**, Hogrefe, Germany.
- TURK, S. S. AND KORTHALS ALTES, W.K. (2011). Potential application of land readjustment method (Lr) in urban renewal: an analysis for Turkey ASCE (**Journal of Urban Planning and Development**) 137 (1), 7-19.
- TURK, S.S.AND KORTHALS ALTES, W.K. (2013) *Recovery of social housing and infrastructure costs in urban renewal: Some lessons from Turkey*, In: M.E. Leary and J. Mc Carty Eds., *The Routledge Companion to Urban Regeneration*, **London: Routledge**.
- UNIVERSITY COLLEGE, LONDON. & GLASS, R. (1964). London: Aspects of change. London: **MacGibbon & Kee**
- UNSAL, F. AND TURK, S.S. (2014), “Legal and Institutional Context of Urban Planning and Urban Renewal in Turkey: Thinking on Istanbul”, **Dimensions of Urban Redevelopment**, pp.15-30,
- ÜNLÜ, A.; ALKIŞER, Y.; EDGÜ, E. (2000) *Fiziksel ve Sosyokültürel Değişim Bağlamında Beyoğlu’nda Suç Olgusunun Değerlendirilmesi*, **ITU-Project No: 1094**, İstanbul.
- ÜNLÜ, A.; OCAKÇI, M.; EDGÜ, E.; ALKIŞER, Y.; ÜLKEN, G.; APAK, S.; TONBUL, Z.; CİMŞİT, F.; YÜCEL, G.; ÖZDEN, T.(2004), *Avrupa Birliği Uyum Programları Kapsamında Pilot Bölge Olarak Beyoğlu Çöküntü Alanlarının Aktif Kullanım Amaçlı Rehabilitasyonu Projesi*, TC İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Emlak İstimlak Daire Başkanlığı, Yerleşmeler ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü, **Şehircilik Atölyesi**.

YILMAZ, B. (2003) “Göç ve Kentsel Yoksulluğun İstanbul Tarlabası Mahallesi Örneğinde İncelenmesinde İlk adımlar, İlk Sorular” , **Toplumbilim**, 17, Oct., pp. 95-105

TEZLER

BALCAN, C. (2012), *Kentsel Yenileme Ve İki Şehir Hikâyesi: Tarlabası – Süleymaniye*, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi. İstanbul.

ERDOĞAN, Ö. (2009), *Neoliberal Kent Politikaları Ve Tarlabası’nda Kentsel Yenileme*, YTÜ Sosyal Bilimler Enstitüsü Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.

GENİŞ, Ş. (2004), *Re-imagining Istanbul: Globalization and Urban Change*, P.hd Dissertation, Urbana-Illinois.

KASIMOĞLU, U. (2010), *Kentsel Yenileme Uygulamalarının Çeşitli Boyutları İle İrdelenmesi Ve Tarlabası Kentsel Yenileme Projesi Örneği*, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.

KORKMAZ, C. (2015), *Evaluation Of Sustainability Performance Of Urban Regeneration Projects: The Case Of The North Entrance Of Ankara Urban Regeneration Project*, Orta Doğu Teknik Üniversitesi Doğal Ve Uygulamalı Bilimler Enstitüsü Yüksek Lisans Tezi, Ankara.

YİĞİT, G. (2011), *Kentsel Yenileme Ve İstanbul: Tarlabası Örneği*, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.

İNTERNET KAYNAKLARI

Beyoğlu Belediyesi, <http://www.beyoglu-bld.gov.tr/>

BM (2008). World urbanization prospects: The 2007 Revision Population Database, from <http://esa.un.org/unup/> [Erişim Tarihi: 14.12.2022]

BUĞRA, Ş. (2007) “Tarlabası Sokakları Bir Başkadır”, www.bugrasengul.com

CNNTURK, (2006) “Kentsel Dönüşüm” (Urban Transformation), Yenigun,
http://www.beyoglu.bel.tr/beyoglu_belediyesi/default.aspx?ContentId=586

<http://sehirrehberi.ibb.gov.tr/MapForm.aspx?&rw=227&cl=3F4>

<https://www.arkitektuel.com/guggenheim-bilbao-muzesi/>

<https://www.fosterandpartners.com/projects/bilbao-metro/>

OXFORD DİCTIONARİES (2015),
<http://www.oxforddictionaries.com/definition/learner/regenerate>, accessed September, 2015

ÖZTÜRK, E. (2007). Çalık, Tarlabası'nın Dönüşümüne 100 Milyon Dolarlık İlk Adımı Attı. *Sabah Gazetesi*,
<http://arsiv.sabah.com.tr/2007/03/31/eko132.html>. (Erişim Tarihi: 05.01.2023).

PROJE HAKKINDA (2011).
http://www.tarlabasiyenileniyor.com/proje_hakkinda/default.aspx?SectionId=1 316. (Erişim Tarihi: 05.01.2023).

SABAH, 17.05.2006, “Tarlabası: Yatırımcıların Gözdesi” Tarlabası ipuçlarının gözdesi, <http://arsiv.sabah.com.tr/2006/05/17/gun100.html>

SABAH, 17.05.2006, “Tarlabası: Yatırımcıların Gözdesi” Tarlabası ipuçlarının gözdesi, <http://arsiv.sabah.com.tr/2006/05/17/gun100.html>

Tarlabası Yenileniyor Projesi Fotoğrafları. (2007).
http://www.tarlabasiyenileniyor.com/foto_galeri/default.aspx?SectionId=1320. (Erişim Tarihi: 07.01.2023).

Tarlabası Yenileniyor Projesi İdari Şartnamesi. (2006).
http://www.tarlabasiyenileniyor.com/download/idari_sartname.pdf.
(Erişim Tarihi: 05.01.2023)

RAPORLAR

Beyoğlu 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Raporu

Beyoğlu İlçesi Kentsel Sit Alanı 1/5000 Ölçekli Koruma amaçlı Nazım İmar Planı Raporu.

BİLBEO RÍA 2000 (1998) Memoria. Bilbao.

GENİM, S., (2007), *İstanbul Beyoğlu İlçesi Tarlabası 1. Etap Yenileme Alanı Yenileme Avan Projesi Proje Raporu*.

JICA (2004) *Türkiye'de doğal afetler konulu ülke strateji raporu*, İstanbul: JICA

KENTLEŞME ŞURASI (2009). *Kentsel Dönüşüm, Konut, Arsa Politikaları Komisyonu Raporu*, Ankara: Bayındırlık ve İskan Bakanlığı.

Tarlabası 1. Etap Yenileme Avan Projesi Proje Raporu



ÖZGEÇMİŞ

Ad-Soyad : Mustafa ARDAHAN

Öğrenim Durumu

Yüksek Lisans: : İstanbul Aydın Üniversitesi
: Mimarlık 2020-2023

Lisans: : İstanbul Aydın Üniversitesi
;Mimarlık 2015-2019

Lise: : Özel Çınar Anadolu Lisesi
2011-2015

Mesleki Deneyim

Asya Mimarlık ve Mühendislik : Stajyer
Haziran 2016-Eylül 2016
Haziran 2017-Eylül 2017
Haziran 2018-Eylül 2018

Ardyap : Mimari Ofis Sahibi
Haziran 2019-