

Tarihî Kentsel Alanlarda "Toplumsal ve Mekânsal Yeniden Yapılanma": Fener ve Balat Örneği

Begüm Şişmanyazıcı, Hülya Turgut Yıldız

Begüm Şişmanyazıcı, Y. Mimar, İTÜ Mimarlık Bölümü

Hülya Turgut Yıldız, Prof. Dr., İTÜ Mimarlık Bölümü, Bahçeşehir Üniversitesi, Mimarlık Bölümü

Dünya sosyo-kültürel, fiziksel, ekonomik, politik ve teknolojik dinamikler çerçevesinde değişmekte, kentsel alanlar da bu değişimin yansıdığı mekânlar olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu dinamiklerin karşılıklı etkileşimi ile şekillenen kent mekânı, her çağda, her ülkede ve her şehirde bazı benzerlikler ve farklılıklar içermektedir. Bu nedenle de hiçbir şehir bir diğerinin aynı olarak şekillenmemektedir. Buna rağmen, belli başlı olaylar çerçevesinde dünya üzerindeki tüm şehirler genel olarak, benzer şekilde etkilenmiştir.

Başlangıcı her ülkede farklı olmasına rağmen, genel olarak 1960'lardan itibaren kent içi alanların bir kısmının ekonomik açıdan orta ve üst sınıf tarafından terk edildiği; sanayinin de kent dışına çıkması ile kent merkezlerinin boşaldığı; bu boşalan mekânların da kırsal alanlardan kent merkezine doğru yaşanan bir göç dalgası ile yeni bir değişim sürecine girdiği gözlenmektedir. Tarihî kent içi alanlarının kaderi haline gelen ve kentsel yenileme çalışmalarının çoğunun sonucu olarak karşımıza çıkan tarihî konut alanlarının iyileştirilmesi / rehabilitasyonu çalışmaları ile geri kazandırıldığı süreç, ilk olarak soylulaştırma (*gentrification*) olarak adlandırılmıştır. (1) "Soylulaştırma" kavramı yabancı ve yerli kaynaklarda sınıfsal bir çağrışım yapmasından ötürü çoğu zaman benimsenmemiş ve yerine yeni karşılık arayışına gidilmiştir. Yabancı çalışmaların bazılarında kente geri dönüş hareketi olarak adlandırılan süreç, bazı çalışmalarda da "mahallenin canlandırılması" (*neighborhood revitalization*) olarak adlandırılmıştır. Aynı şekilde sürecin zaman zaman başka kentsel yenileme yöntemlerinin adı ile de anıldığı görülmektedir. Yeniden canlandırma, "sosyo-kültürel, ekonomik ya da fiziksel açılardan çöküntü süreci yaşamakta olan kentsel alan parçalarının, çöküntüye neden olan faktörlerinin ortadan kaldırılması ya da değiştirilmesi sonucu, tekrar hayata döndürülmesi ve canlandırılması" olarak tanımlanmaktadır. (2) Özden de yeniden canlandırmayı benzer şekilde, "ekonomik, sosyal ya da fiziksel açılardan bir çöküntü dönemi yaşayan ya da bu çöküntü dönemi sonucunda terk edilmiş, başıboş bırakılmış kent parçalarının, özellikle de kent merkezlerinin, çöküntünün kaynağı olan faktörlerin ortadan kaldırılması ya da değiştirilmesiyle tekrar hayata döndürülmesi" olarak açıklamaktadır. (3) Bu makalenin dayandığı araştırma kapsamında ise yazarlar, sürecin çok bileşenli yapısını tarif etmek amacıyla **soylulaştırma** yerine, **toplumsal ve mekânsal yeniden yapılanma (TMY)** sözcüklerini kullanmışlardır.

Kent mekânının değişim ve dönüşümü üzerine yapılan çalışmalar incelendiğinde yaklaşımların çoğunun "toplumsal ve mekânsal yeniden yapılanma"yı sosyo-kültürel ya da ekonomik bakış açısı ile irdelediği ve çok bileşenli olan yapıyı açıklamada yetersiz kaldığı gözlemlenmiştir. Bu nedenle bu makaledeki bakış açısı, sürecin oluşmasında etkili olan

- **Sosyo-kültürel bileşenler** (yeni orta sınıfın tüketim kalıpları, değişen demografik yapısı ve yaşam şekli; kültürel faktörler; cinsiyet; ırk ve eğitim),
- **Ekonomik bileşenler** (ekonomik değer farklılıkları, arsa ve konut pazarı, ekonomik yeniden yapılanma, yeni konut üretimi ve ulaşım maliyetleri)
- **Politik bileşenlerin** (devlet politikaları ve devlet yardımları)

birarada değerlendirilmesine dayanmaktadır.

Ayrıca sürecin fiziksel bir değişim yaratması ve tarihsel süreçte birçok olayın sonucu olarak şekillenmesi de süreçteki öteki bileşenleri oluşturmaktadır. Bu nedenle bileşenleri açısından "kaotik" olan bu yeniden yapılanma süreci, tüm bileşenleri doğrultusunda "bütüncül bir bakış açısı" ile irdelenmektedir.

Bir alanda TMY sürecinin varlığı, sosyal, ekonomik ve fiziksel bazı dinamiklerle test edilmektedir. Bu dinamikler sürecin yaşandığı alana bağlı olarak değişmesine karşın, temel olanlar şunlardır:

- Sınıfsal değişim,
- Değer artışı ve buna bağlı yerinden edilme,
- Ticaretin yapısında yaşanan değişim,
- Yapıların fiziksel iyileşmesi.

Yapılan yenileme çalışmaları ile alanda yaşanan fiziksel iyileşme, yerli halk için yaşanılabilir sağlıklı alanlar yaratırken, yeni orta sınıf için statü göstergesi ve kâr aracı olmaktadır. Aynı zamanda yapıların yenileme çalışmaları ile korunması deprem vb. risk alanlarında, tarihî yapıların sürdürülebilirliği ve risksiz yaşam alanları oluşturmak açısından da önemlidir.

İSTANBUL'DA TOPLUMSAL VE MEKÂNSAL YENİDEN YAPILANMA SÜRECİ

Tarihî kent içi alanlarda yaşanan değişim, 1980'lerin başında İstanbul'da da etkisini yavaş yavaş hissettirmeye başlamıştır. İstanbul'da kent içi alanlarda yaşayan, ekonomik durumu iyi olan azınlıklar, özellikle 1950'lerden sonra yaşanan bir dizi olay sonucu yaşadıkları alanları terketmiş veya terketmek zorunda kalmışlardır. Azınlıkların terkettiği bu konut alanları, alternatif konut alanlarının gelişimi (Nişantaşı, Şişli, Kadıköy) ve kent dışı alanlarda başlayan bahçeli konut alanlarının oluşumu ile zamanla üst ve orta sınıfın da terk ettiği alanlara dönüşmüştür. Kent içi konut alanları, yaşanan bu boşalma ile aynı dönemde, İstanbul'a iş bulmak amacıyla değişik yerlerden gelen birçok göçmen için alternatif konut alanı olmuştur. Göçmenlerin yerleştiği bu alanlar da zamanla fiziksel, ekonomik ve sosyo-kültürel açıdan "çöküntü bölgeleri" haline gelmiştir.

İstanbul'da tarihî kent içi konut alanlarında yaşanan değişim süreci, özellikle 1980 sonrası ekonomik yeniden yapılanma ile oluşan toplumsal ve mekânsal dinamikler çerçevesinde yeni bir biçime dönüşmeye başlamıştır. Arnavutköy, Ortaköy, Kuzguncuk, Galata, Cihangir, Tünel, Tarlabası, Fener-Balat, Sulukule, Süleymaniye gibi tarihî kent içi alanlar merkezî iş alanlarına, kültürel ve eğlence mekânlarına olan yakınlıkları, barındırdıkları mimari potansiyel ve eski mahalle yaşamına duyulan özlem ile 1980'lerden sonra yeni orta sınıf için alternatif konut alanlarına dönüşmüştür.

İstanbul'da yaşanan süreç dünyadake paralel olarak, süreci oluşturan etmenler ve yaşandığı bölge-zaman açısından, dört ana dalgada, dört aşamada incelenmiştir. (**Resim 1**) İstanbul'da yaşanan her yeniden yapılanma dalgasının arkasında farklı bir itici kuvvet bulunmaktadır. "Yerel farklılıklar yüzünden bu dört dalga arasında hatta aynı dalga içinde bile (Galata ve Cihangir arasında olduğu gibi) sürecin hızı ve kapsamı farklılık göstermektedir" (4):

- Birinci dalgada süreç bireysel girişimlerle şekillenmiştir. (Arnavutköy,Ortaköy, Kuzguncuk).
- İkinci dalgada süreç yoğun kültür ve eğlence etkinlikleri çevresinde şekillenmiştir. (Galata, Cihangir, Asmalımescit)
- Üçüncü dalgada süreç daha organize bir şekilde hazırlanan kamusal yatırım projeleri üzerinden biçimlenmiştir. (Fener, Balat)
- Dördüncü dalgada ise, kamulaştırma çalışmaları ile etki alanı daha geniş ancak sosyal yönü oldukça zayıf projeler hazırlanmaya başlamıştır. Sulukule Projesi ile başlayan dördüncü dalgadaki yenileme projelerinde ekonomik kalkınma ve rant en büyük dinamiği oluştururken, yatırımcılar süreçte en büyük rolü üstlenmektedir.

Tarihî kent içi konut alanlarının yenilenmesi sürecinde sosyal, fiziksel, ekonomik ve politik birçok çözümsüzlük sunan son dönem çalışmaları beraberinde konuyla ilgili eleştiri ve yorumları da gündeme getirmiştir. Planlanan yenileme projeleri ve özellikle bu projelerin uygulanmasını kolaylaştıran, projelerin yasal dayanağı olan 5366 sayılı Kanun hakkında birçok tartışma yapılmış ve halen daha yapılmaktadır. **Resim 2**'de kentsel yenileme çalışmaları ile sonucunda yaşanan "toplumsal ve mekânsal yeniden yapılanma" süreci arasındaki yakın ilişkiye yer verilmiş ve sürecin İstanbul'da yaşandığı değişim örnekler üzerinden irdelenmiştir.

FENER-BALAT REHABİLİTASYON VE YENİLEME PROJELERİ

İstanbul'da 2000'li yıllardan sonra tarihî kent içi konut alanlarında uygulanması düşünülen projeler önceki çalışmalardan farklı bir sürece girmiştir. Bu nedenle, yenileme çalışmalarının geçirdiği bu değişim sürecini belirlemek ve tarihî kent içi konut alanlarında uygulanacak yenileme projeleri için çıkarılarda bulunmak için, Fener-Balat'ta üçüncü dalgada gerçekleştirilen rehabilitasyon projesi ile son dönemde uygulanması planlanan yenileme projesi alan çalışması karşılaştırmalı olarak ele alınmıştır.

İstanbul'da, Tarihî Yarımada'da yer alan Fener-Balat semtleri, bu alanlarda yaşayan azınlıklara yönelik politikalar ve sonrasında yaşanan köyden kente göç dalgaları ile birlikte büyük bir değişim geçirmiştir. Bu değişim sürecinde hızlı bir şekilde kimlik değiştiren; ekonomik, sosyal, kültürel ve fiziksel olarak gerileme yaşayan Fener-Balat, ilk olarak Habitat II sonrası planlanan **Fener-Balat Rehabilitasyon Projesi (Proje 1)** ile birlikte bir yenilenme sürecine girmiştir. Rehabilitasyon çerçevesinde başlayan ve fiziksel iyileşme kadar sosyal iyileşmeyi de ön planda tutan bu çalışmalar 2008 yılında tamamlanmıştır. Fener-Balat'ta 1996 yılından sonra yaşanan rehabilitasyon çalışmaları, kurumsal müdahale içermesinden ötürü üçüncü dalga başlığı altında incelenmiştir.

2000'li yıllara gelindiğinde ise, kentsel yenileme projelerinde devletin azalan, özel sektörün artan rolü ile farklı bir döneme girildiği gözlemlenmiştir. Tarlabası ve Tarihî Yarımada'da gerçekleşmesi planlanan yeniden yapılanma çalışmalarını içeren bu projeler, diğer kentsel yenileme çalışmalarının yer aldığı dönemlerden ayrı tutularak dördüncü dalga kapsamında incelenmiştir. Fener-Balat'ta da 2009 yılına gelindiğinde, koruyup iyileştirmeyi amaçlayan rehabilitasyon projesinin yerini yeni fiziksel, sosyal ve ekonomik bir doku oluşturmak isteyen ve kamulaştırma kanunu çerçevesinde yasal bir tabana oturtulmaya çalışılan **Fener-Balat Yenileme**

Projesi (Proje 2) almıştır. Böylece rehabilitasyon çalışmaları, yerini, yenileme çalışmalarına bırakmıştır. Bu nedenle de tarihî kent içi konut alanlarının kente eklenmesi çalışmaları diğer süreçlerden farklı bir döneme girmiştir. (**Resim 3, 4, 5**)

Fener-Balat Rehabilitasyon Projesi (Proje 1)

1985 yılında İstanbul'un UNESCO Dünya Kültür ve Doğa Mirasını Koruma Sözleşmesi'ne dahil edilmesinden sonra yapılan ilk çalışma, Fener-Balat semtlerinin rehabilitasyon projesi olmuştur. Proje kapsamında birçok aktörün, yaşanan ekonomik, sosyo-kültürel ve fiziksel çöküntüyü durdurmak amacıyla biraraya geldiği görülmektedir. Proje, uluslararası birçok aktörü aynı amaç çerçevesinde biraraya getirmesi, tarihî konut alanlarında uygulanan bireysel çalışmaları kamu mücadelesine dönüştürmesi, yöntemi, finansmanı ve hedefleri ile örnek bir proje olarak gösterilmektedir. Program, konut restorasyonu, sosyal rehabilitasyon, tarihî Balat Çarşısı'nın canlandırılması ve katı atık yönetimi başlıklarıyla sıralanabilecek, dört değişik konuda çalışmayla yürütülmüştür. Programın en önemli yaklaşımı ise, semt halkının kararlara ve uygulamaya etkin katılımını öngörmesi ve proje sonrasında doğacak değer artışlarından yaşayanların en az derecede etkilenmesi için çeşitli önlemler almasıdır. Proje hem fiziksel, hem ekonomik hem de sosyal bir yeniden yapılanmayı planlayan çok boyutlu bir proje olarak yorumlanmıştır.

Fener-Balat Yenileme Projesi (Proje 2)

Fener-Balat semtleri yürütülen rehabilitasyon çalışmalarından sonra ikinci bir projeye evsahipliği yapmaktadır. Fatih Belediyesi öncülüğünde daha önce Avrupa Komisyonu ile yürütülen ortaklaşa restorasyon çalışmaları bu proje ile yerini, özel bir şirket ve belediye arasında yürütülen yenileme çalışmalarına bırakmıştır. Yenileme projesi, rehabilitasyon projesinden farklı olarak avan proje aşamasındadır. Bu nedenle bu proje ile ilgili bilgiler internet sitesinde yayımlanan veriler ve projelerin aktörlerinin görüşmeler esnasında verdikleri bilgilerle sınırlıdır.

Fatih Belediyesi'ne göre projenin amacı, "kentin çöküntü haline gelen alanlarını yeniden kente kazandırarak bu alanları yeniden yaşanabilir yaşatılabilir hale getirmektir." Proje, özel sektör ve kamu ortaklığına dayanmaktadır. Yerel halk sürece dahil edilen bir aktör değildir. Çünkü proje, bölgeye gelmesi planlanan yeni bir sınıf doğrultusunda şekillenmektedir.

REHABİLİTASYON VE YENİLEME PROJELERİNİN KARŞILAŞTIRILMASI

Alan çalışması kapsamında "yenileme" ve "rehabilitasyon" projelerinin en önemli aktörlerinden biri olan Fener-Balat halkı ile görüşmeler yapılmıştır. Görüşmeler için seçilen 30 kişinin bir kısmının doğma büyüme Fener-Balatlı, bir kısmının da özellikle son 13 yıldır alana yerleşen kişilerden olmasına dikkat edilmiştir. Çünkü böylece hem bölgede uzun süredir yaşayan kişilerden alanın eksiklikleri öğrenilmiş, hem de yenileme çalışmaları sonrasında bu bölgeye yerleşen kişilerin bu alanı seçmelerindeki nedenler tespit edilmiştir.

Fener-Balat Rehabilitasyon (Proje 1) ve Yenileme Projeleri (Proje 2) birçok açıdan farklılıklar içermektedir. Bu farklılıkların tespitinde, uygulanan bir iyileştirme projesi ile henüz plan aşamasında olan bir yenileme projesinin birebir karşılaştırılması imkânsızdır. Çünkü üçüncü dalgada yaşanan yenileme çalışmaları ile ilgili hem projeye hem de alanda projenin sonuçlarına ulaşmak mümkünken, dördüncü dalgadaki yenileme projeleri hakkındaki veriler oldukça sınırlıdır. Bu nedenle iki projenin karşılaştırılmasında hem projelerin aktörlerinden elde edilen bilgilerden hem de özellikle dördüncü dalgadaki çalışmalar için akademik camia ve mimarların görüşlerinden yararlanılmıştır. Karşılaştırmalar ana başlıklar altında aşağıda verilmektedir. (**Resim 6**)

"Koruyarak iyileştirme" ve "Yeniden Yapılandırma"

İki projenin farklılıklarının başında, projelerin amaç ve hedefleri gelmektedir. Rehabilitasyon projesinin ana amacı, birçok anlamda çöküntü yaşayan bir alanda sosyal, fiziksel ve ekonomik bir iyileşme sağlamaktır. Yenileme projelerindeki ana amaç ise, bölgede sosyal, ekonomik ve fiziksel bir yeniden yapılandırmadır. Yöntem olarak iki proje karşılaştırıldığında, koruma tekniği olarak ikisinin de konuya farklı yaklaştığı görülmektedir. Rehabilitasyon çalışmaları çerçevesinde yapılar da basit ve kapsamlı onarım çalışmaları yapılmıştır. Yenileme projesinde ise, proje çerçevesinde neredeyse 10 yapıdan 9'unun yıkılacağı görülmektedir.

Sosyal İyileştirme ve Sosyal Yeniden Yapılandırma

Tarihî konut alanlarında uygulanacak yenileme projeleri sosyal, fiziksel ve ekonomik iyileştirmeyi hedeflemelidir. Çünkü tarihî çevrelerde ve yeni bir alanda uygulanacak yenileme projelerinin ana farkı bu hedefte yatmaktadır. Sosyal iyileştirme ve sosyal yeniden yapılandırma iki projenin hedeflerindeki farklılıklardan biridir. Rehabilitasyon projesi kapsamında, yerel halkın, başta kadın ve çocuklar olmak üzere, eğitilmesi amaçlanmış ve bu kapsamda sosyal projeler hazırlanmıştır. Yenileme projesinde ise, yerli halkın sosyal rehabilitasyonuna yönelik hiçbir çalışma bulunmamaktadır.

Fiziksel İyileştirme ve Fiziksel Yeniden Yapılandırma

Rehabilitasyon projesi çerçevesinde mevcut yapının iyileştirilerek korunduğu görülmektedir. Yenileme çalışmalarında ise, fiziksel dokunun iyileştirilmesinde yeni bir sosyal tabakanın ihtiyaçları ön planda tutulmaktadır. Hedeflerdeki farklılıklardan biri de fiziksel iyileştirme ve fiziksel yeniden yapılandırma.

Ekonomik İyileştirme ve Ekonomik Yeniden Yapılandırma

Hedeflerdeki bir diğer farklılık da ekonomik iyileştirme ve ekonomik yeniden yapılandırma.Fener-Balat Rehabilitasyon Projesi'nde ticari mekânlarda değişim değil canlanma hedeflenmiştir. Yenileme projesinde ise, alanın turizm potansiyelinden faydalanma amaçlı yeni ticari aktivitelerin önerildiği görülmektedir.

Aktörler ve Kullanıcı Katılımı

Rehabilitasyon projesi Avrupa Komisyonu ve belediye ortaklığında yürütülen uluslararası bir projedir. Özel şirket sadece projenin uygulama safhasında belediyenin kontrolünde devreye girmektedir. Buna karşın, yenileme projesinin en çok sorgulanan tarafı özel bir inşaat firmasının projenin hazırlanmasında, uygulanmasında ve binaların satılmasında tek kişi olarak görev almasıdır. Bu nedenle rehabilitasyon projesi farklı aktörlerin aynı amaç doğrultusunda koordinasyonunun sağlanması açısından daha olumlu karşılanmaktadır.

Aktörlerdeki en büyük farklardan biri de yerel halkın projeye katılımı, proje üzerindeki belirleyiciliği ve proje sonrasındaki durumudur. Rehabilitasyon projesinde, toplantılarla projenin en başından itibaren halkın bilgilendirilmesine ve etkin katılımının sağlanmasına çalışılmıştır. Yenileme projesi kapsamında, ise projenin avan projesi tamamlanmasına rağmen alan çalışması safhasında görüşülen kişilerin büyük çoğunluğunun projeden haberdar olmadığı saptanmıştır.

Finansman

Mevcut konut alanlarında yapılan yenileme çalışmaları ile suni değer artışları yaratılmaktadır. Bu suni değer artışlarından yaşayanların en az şekilde etkilenmesi de projelerin ana hedefi olmalıdır. Bu bağlamda, rehabilitasyon projesi kapsamında yerli halkın proje sonrasında oluşacak değer artışlarından etkilenmemesi için çeşitli önlemler alınmıştır. Ancak yenileme projesinin, proje sonrasında yaşayanların bu alanda kalması gibi bir amacı olmadığı için böyle önlemler almadığı görülmektedir.Finansman olarak da iki projede farklılıklar bulunmaktadır. Avrupa Komisyonu'ndan hibe yoluyla elde edilen maddi olanaklar, yenileme projesinde özel bir şirket tarafından karşılanmaktadır. Bu durum da bu projeyi ister istemez bir rant projesine dönüştürmektedir.

SONUÇLAR VE ÖNERİLER

Kültür mirasının yaşatılarak korunması ve kent bütününden kopan tarihî alanların kente geri kazandırılması, **kültürel sürdürülebilirlik** açısından oldukça önemlidir. Tarihî konut alanları yapıldığı dönemin mimari yapı tekniklerini, malzemelerini ve özellikle de konut alanı olduğu için yaşam biçimlerini yansıtmaktadır. Çünkü kültürel miras, yaşam kültürünün zenginliğinin ve geçmişte varılan teknik düzeyin belgesidir. Bu nedenle kültür varlıklarının sahip olduğu birçok değerın yitirilmemesi için korunmaları gerekmektedir. Son dönemde, tarihî kent içi konut alanlarındaki sosyal ve fiziksel doku için sorunlar yaratacağı düşünülen yeni bir yenileme sürecine girilmiştir. Sadece fiziksel ve ekonomik bir yeniden yapılanmayı hedefleyen, sosyal dokuyu yokedici etkileri olan bu süreç, birçok sosyal sorunu da beraberinde getirmiştir. Her proje ile daha fazla çözümsüzlükler doğuran bu yeni süreç, toplumdan dışlanan ve kentin başka alanlarına itilen yeni bir sosyal doku oluşturmaktadır. Fiziksel olarak da tarihî, mimari ve kültürel birikimimize geri dönüşü olmayan bir tahribat süreci devam etmektedir.

Bu çerçevede **yeni bir dönemde, bütüncül bir bakış açısı ile sosyal yönü kuvvetli, ekonomik ve fiziksel iyileşmeyi hedefleyen ve herkesin çıkarlarının savunulduğu yenileme projelerinin yapılması çok önemlidir.** Bu durum yenileme çalışmalarında **beşinci bir dönemin** gerekliliğini vurgulamaktadır. Beşinci dalga çerçevesinde konut alanlarında yapılacak yenileme çalışmalarının, yerleşik nüfusun çıkarlarını gözetmesi ve ihtiyaçlarını karşılaması gerekmektedir. Bu dalgada gerçekleştirilecek yenileme çalışmaları herkesin, en başta da alanda yaşayanların beklenti ve ihtiyaçlarına en adil şekilde cevap vermeli. Ayrıca bu yeni dalgada **uygulanacak projelerde yerel halkın etkin katılımı ve bilgilendirilmesinin sağlanması, hem projenin doğru şekillenmesi hem de yaşayanların hakkı olması nedeniyle de önemlidir.**

Tarihî konut alanlarında yaşanan en büyük sorunlardan biri de yasal sorunlardır.Çünkü bu alanlarda parçalı mülkiyet yapısına bağlı mülkiyet sorunları yaşanmaktadır. Birden fazla varisi olan konutlarda anlaşma / uzlaşma büyük sorun teşkil etmektedir. Çoğu projenin bu nedenle gerçekleştirilemediği veya planlandığı gibi uygulanmadığı görülmektedir. Tarihî çevreler, içinde yaşayanların olduğu kadar **kültürel sürdürülebilirlik** açısından dünyada yaşayan herkesin de malıdır. Yenileme projelerinde ana hedeflerden biri, yaşayanların ihtiyaçları ve beklentilerinin karşılanmasıdır. Ancak dünya için oldukça önem taşıyan bu alanların

da mülkiyet veya anlaşılama sorununa bağlı kaderine terk edilmesi de olanaksızdır. **Bu çerçevede uzlaşmaya yönelik çalışmalar mutlaka geliştirilmelidir.**

Yenileme projelerinde yaşanan, kiracıların yerinden edilmesi sorununun da önüne geçilmesi gerekmektedir. Bu çerçevede beşinci dalgada geliştirilecek kiracıları koruyan kanunlar ve kiranın enflasyon değerinin üstünde arttırılmasının engellenmesi sosyal sorunlarda da altı çizilen kiracıların yerinden edilme problemlerine çözüm bulmada yardımcı olacaktır. Çünkü yenileme projelerinin dayandığı yasal çerçeve, herkesin çıkarlarını en adil şekilde gözetmelidir.

Yenileme projeleri kapsamında doğan ekonomik gereksinimler, yaşayanların maddi olarak kısıtlı imkânları gözönünde bulundurulduğunda ciddi sorunlar yaratmaktadır. Bu nedenle beşinci dalgadaki **projeler kapsamında, yaşayanlara ve mülk sahiplerine uygun finans modelleri oluşturulmalıdır.** Bu oluşturulan finans modellerinde devletin ve yerel yönetimin yardımları ve devletin teşvikleri büyük rol oynamalıdır.

Kamu, yenileme projelerinde kilit görev üstlenmeli ve projeleri herkesin çıkarları doğrultusunda hazırlamalıdır. Tarafsız bir şekilde projeyi hazırlatan, uygulatan ve her aşamada kontrol eden safhada yer almalıdır. **Özel sektör ise, projenin hazırlanması veya uygulanması safhasında çalışan** olarak sürece katılmalıdır.

Tarihî çevrelerin yenilenmesinde başvurulacak yöntemlerde son derece önemlidir. Bu yöntemlerde esas önemli nokta **"koruma"**dır. Korumanın nasıl yapılacağı ise projenin gerçekleştiği alana ve o alanın özelliklerine göre değişebilir. Fiziksel olarak yıpranmanın önüne geçilirken mevcut dokunun doğru biçimde korunması ve gelecek kuşaklara geçişi yansıtmak şeklinde iletilmesi esas olmalıdır. Bunu yaparken günümüzün gerekleri çerçevesinde şekillenen **yaşanabilir mekânlar** yaratmak gerekmektedir. Çünkü tarihî çevreleri müze alanından ayıran özellik, bu alanların etkin kullanımında gizlidir. Ancak bu uygulamalar esnasında asıl karaktere en az zarar verecek şekilde düzenlemeler yapılması önemlidir.

Tarihî konut alanlarında yaşanan sosyo-kültürel, ekonomik, politik ve fiziksel sorunlara yanıt arayacak projeler gerçekleştirilmelidir. Bu uygulamalar esnasında sosyal dokunun korunması da ana hedef olmalıdır. Bu nedenle **konut alanlarında yaşanan doğru proje, toplumsal ve mekânsal yeniden yapılanma projelerinin rehabilitasyon projelerine dönüşmesinde gizlidir.** Çünkü toplumsal ve mekânsal yeniden yapılanma süreci sınıfsal bir değişimi ifade etmektedir.

Yukarıda sayılan tüm sorunlara cevap verecek, **çok katılımlı, herkesin çıkarlarının korunduğu, adil ve çok boyutlu yenileme projelerinin planlanması ve uygulanması** oldukça önemlidir. Bu bağlamda son dönemde yürütülen çalışmalarda, konuya üst ölçeklerden bakan bütüncül bir bakış açısı ile düzenlenen projeler kullanılmalıdır. Çünkü ancak bu takdirde herkesin mutlu olduğu, tarihî değerleri ile nesiller boyu sürdürülen çevreler yaratılabilir.

NOTLAR

1. Glass, 1964.
2. Narlı, 2006.
3. Özden, 2008.
4. İslam, 2006.

KAYNAKLAR

Glass, R. 1964, **Aspects of Change, in Centre for Urban Studies London**, Macgibbon and Kee, Londra, s.18.

İslam, T. ve D. Behar, Ed. 2006, **İstanbul'da Soylulaştırma / Eski Kentin Yeni Sahipleri**, İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları, İstanbul.

Lees, L. 1994, "Rethinking Gentrification: Beyond The Positions of Economics or Culture", **Progress in Human Geography**, cilt:18, sayı:2, ss.137-150.

Lees, L. 2000, "A Re-appraisal of Gentrification: Towards a Geography of Gentrification", **Progress in Human Geography**, cilt:24, sayı:3, ss.389-408.

Ley, D. 1996, **The New Class and The Remaking of the Central City**, Oxford University Yayınları, Oxford.

Ley, D. 2002, "Artists, Aestheticisation, and The Field of Gentrification", **Urban Studies**, cilt:40, ss.2525-2542.

Narlı, N. 2006, "Tecride Uđrayan Bir Bölgede Yaşayan Ailelerin Soylulaştırma Projesine Yaklaşımı: Balat-Fener Vaka Çalışması", **İstanbul'da Soylulaştırma, Eski Kentin Yeni Sahipleri**, Ed. T. İslam ve D. Behar, İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları, İstanbul, ss.113-127.

Özden, P.P. 2008, **Kentsel Yenileme**, İmge Kitabevi, Ankara, ss.39-105, ss.159-266.

Rehabilitation Report of Balat and Fener Districts, 1998.

Şişmanyazıcı, B. 2009, Changing Process of The Social and Spatial Restructuring in Historical Sites: Case of Fener-Balat, İTÜ, yayımlanmamış yüksek lisans tezi, Danışman: H. Turgut Yıldız,