

ANTALYA KENT KONSEYİ
İMAR VE PLANLAMA GRUBU

19.06.2019

GİRİŞ

Geçmiş 500 yıl öncesine dayanan, Osmanlı Valilerinden Bali Bey tarafından yaptırılan caminin etrafında oluşan ve adını Bali Bey'den alan Balbey Mahallesi Kaleiçi'nden sonra sur dışında Antalya'da kurulan ilk mahalle olarak önem kazanmıştır. Balbey mahallesini takiben kurulan Kışla, Elmalı, Değirmenönü, Yenikapı mahalleri ve Balbey mahallesinin büyük kısmı, özellikle 1970'li yıllarda başlayan hızlı kentleşme sonucu tarihi özelliklerini yitirmişlerdir. Balbey'in bugünkü kısmı ve kısmen Yenikapı bu değişime direnmiş, geleneksel özelliklerini bugüne kadar korumuştur. Geleneksel mahalle dokusu ve evlerin ötesinde Bali Bey Camii, Balbey Hamamı, üç çeşme ve iki tarihi cami günümüze ulaşmıştır.

Yıllardır planlaması tartışılan ancak bir türlü sonlanmayan Balbey çalışmaları, Cumhurbaşkanlığının 7.02.2019 tarih ve 30679 sayılı Resmi Gazete yayınlanan kararı ile mahallenin tamamına acele kamulaştırma kararı verilmesiyle (**EK 01**) tekrar gündeme gelmiştir. Kentlinin tepkisi üzerine karardan vazgeçilse dahi konunun çok boyutlu olduğu sadece Antalya'da bir mahalleyi ilgilendirmediği, tüm ülkede benzeri uygulamaların yapılabileceğini ortaya koymuştur. Balbey'de 2014 yılından itibaren başlatılan son çalışmaları çeşitli yönleriyle inceleyerek kamuoyunu bilgilendirmek gerekmektedir.

Son yıllarda çıkartılan iki yasa Anayasa ile güvence altına alınmış olan "**mülkiyet hakkı**"nı tartışılır hale getirmiştir. Yasalardan birisi 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, diğeri ise 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkındaki Kanundur. Balbey'de de 24.04.2015 tarihli ve 29336 sayılı Bakanlar Kurulu ile 5366 sayılı kanuna dayandırılarak yenileme alanı ilan edilmiş (**EK 02**) ve tüm mahallede tasarruf hakkı Büyükşehir Belediyesine verilmiştir. Bu noktaya nasıl gelinmiştir.

BALBEY'DE PLANLAMA SÜRECİ:

Alana ilişkin ilk planlar, kent planı bütünü içinde, 1957 yılında İller Bankası tarafından hazırlanmıştır.

1979 yılında Zühtü CAN tarafından hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda Balbey için 'orta yoğunluklu konut alanı' kararı getirilmiştir. Bölgenin dokusu göz önünde bulundurularak konut adaları oluşturulmuş, ek olarak, alanın çeperlerinde bulunan ana ulaşım akslarına cephe adalara 'ticaret' kullanım kararı önerilmiştir.

23.10.1987 gün ve 298 sayılı Antalya Belediyesi Meclis kararı ile Zühtü Can tarafından hazırlanan revize plana göre mevcut ve korunması gereken yapılar göz önüne alınarak, küçük imar adaları kaldırılarak, büyük imar adaları oluşturulmuştur. Yollar genişletilerek emsal sabit kalmak kaydıyla kat adedi değiştirilebileceği şeklinde revize plan kabul edilmiştir.

1990 yılında Antalya belediyesi tarafından açılan Kalekapısı ve Çevresi kentsel tasarım proje yarışmasını kazanan plan müellifi İdil Baran ve arkadaşlarınca hazırlanan 1/1000 ölçekli imar planı ve çevre düzeni planı Antalya Belediye Meclisinde onaylanmıştır. Buna göre Balbey Camii ve tarihi Çınar alanında eski imar planına göre açılan yol değiştirilecektir. Yapılacak düzenlemede camii özel duvarı, anıt-çınar, özel yol mekanı, alanın bütünü içinde kentsel tasarım projesi kapsamında değerlendirilecektir. Özel çarşı ve meydan mekanı ise cami ve çınara ait visitalar dikkate alınarak ve en çok 2 katlı olarak düzenlenecektir.

Antalya Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 27.06.1990 tarih ve 851 sayılı kararı ile korunması gerekli sokaklar belirlenmiş, korunacak yollar ve korunması gerekli 47 kültür varlığı tescil edilmiştir. 851 sayılı kararın geçerliliğinin kabul edildiği 29.01.1992 tarih ve 1300 sayılı karar ile de "Kentsel Sit Alanı ve Etkileme Geçiş Alan" sınırları belirlenmiştir. 1992 yılında kentsel sit alanı olarak belirlenen Balbey Bölgesi'ne ilişkin hazırlanan Koruma Amaçlı İmar Planı, Antalya Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nca 06.01.1994 tarih ve 2098 sayılı karar ile onanmıştır.

Antalya Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 27.06.1990 tarih ve 851 sayılı kararı ile korunması gerekli sokaklar belirlenmiş, korunacak yollar ve korunması gerekli 47 kültür varlığı tescil edilmiştir. 851 sayılı kararın geçerliliğinin kabul edildiği 29.01.1992 tarih ve 1300 sayılı karar ile de "Kentsel Sit Alanı ve Etkileme Geçiş Alan" sınırları belirlenmiştir. 1992 yılında kentsel sit alanı olarak belirlenen Balbey Bölgesi'ne ilişkin hazırlanan Koruma Amaçlı İmar Planı, Antalya Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nca 06.01.1994 tarih ve 2098 sayılı karar ile onanmıştır.

GEÇMİŞTEKİ PLANLAMA AŞAMALARI NEDEN UYGULAMAYA DÖNÜŞMEMİŞTİR?

Koruma İmar Planının onayının üzerinden geçen süre 25 yıldır. Bu süre içerisinde 5 büyükşehir Belediye Başkanı kenti ve bölgeyi yönetmiştir. Koruma imar planı çerperinde bulunan "Etkileşim Alanı"nda sürekli plan değişikliği yapıldığını, ancak koruma alanında, birkaç yapının restorasyonu ve sokak düzenlemeleri dışında (B. Kumbul dönemi) her hangi bir çalışmanın yapılmadığını görmekteyiz. Bunun farklı nedenleri olsa da:

*Kentsel sit çalışmaları başlamadan önce yapılan imar planı uygulamaları Koruma İmar Planı uygulanmasını engellemiştir. Şöyle ki: 1990 öncesi yapılanı göre yapılan 18. Madde uygulaması ile kadaströ parselleri imar parseline dönüşmüştür. Bu engel halen devam etmektedir. Tescilli yapılar dışın da herhangi bir uygulama yapılması söz konusu olamaz. Tescilli yapılarda ise sadece basit onarım yapılabilmektedir. Öncelikle ciddi bir harita ve hukuk çalışmasıyla kadaströ tapularına dönüşüm gerekmektedir.

* Uzun süreli plan çalışmaları Balbeylilerin mahalleyi terk etmelerine sebep olmuştur. Alanın çerperlerinde oluşan ticaret devam ederken koruma alanı, bir süre evsizlerin, işsizlerin mekânına dönüşmüş halen büyük çoğunluğu boş konutların olduğu, bazı konutların çevre esnafınca depo olarak kullanıldığı, bölgenin açık otoparkı görünümünde çöküntü alanı durumundadır. Oyu olamayan böyle bir mahalle, ne yazık ki bizim yerel yöneticilerin hiçbir zaman ilgi alanı olmamıştır. **(Fotoğraf 01-02)**



Fotoğraf 01 – 02 Balbey'in günümüzdeki durumu

YIPRANAN TARİHİ VE KÜLTÜREL TAŞINMAZ VARLIKLARIN YENİLEREK KORUNMASI HAKKINDAKİ KANUNUN AMAÇI NEDİR, BU ALANDA KULLANILMASINDAKİ BEKLENTİ NEDİR?

Öncelikle Kanunun kendi amacı **“yıpranan ve özelliğini kaybetmeye yüz tutmuş; kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurullarınca sit alanı olarak tescil ve ilan edilen bölgeler ile bu bölgelere ait koruma alanlarının, bölgenin gelişimine uygun olarak yeniden inşa ve restore edilerek, bu bölgelerde konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturulması, tabii afet risklerine karşı tedbirler alınması, tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılmasıdır.”** olarak tanımlanmaktadır. Amaçtan da anlaşılacağı gibi asıl amacın koruma değil yenileme olduğu bellidir. Yasa gereği Belediye veya İl Özel İdaresi yenileme alanı ilan edilen alanı projelendirerek yine bu idareler tarafından veya TOKİ eliyle inşasına yöneliktir. Yasanın mantığı “yap-sat müteahhitliği” sistemine dayanmaktadır. Mülk sahipleriyle anlaşmak esastır. Ancak anlaşma sağlanmadığı takdirde ilgili **“idareye kamulaştırma yetkisi verilmesi”** bu maddeyi neredeyse yok saymaktadır. Ayrıca **mülk sahipleri üzerinde tehdit unsuru** olarak kullanılması olasılığı oldukça fazladır. 07.02.2019 tarih ve 30679 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan ve tüm Balbey'i kapsayan acele kamulaştırma kararı bu nedenle mülk sahipleri dışında tüm kentte tepkiyle karşılanmıştır. **(EK 03)** Yine yasa uyarınca mülk sahibi idare tarafından yaptırılan projeyi uygulama hakkına sahiptir. Ancak yapım şartlarını ve sürelerini idare belirlemektedir. Şartları mülk sahibi yerine getiremediği takdirde ilgili idare işi üstlenme hakkına sahiptir. Masrafları ise mülk sahibinden tahsil edilmektedir. Masraf miktarları ise keyfi olarak belirlenmektedir. Çünkü Yasanın bir başka özelliği de benzeri yasalarda olduğu gibi yapılacak tüm işlerin **“ihale kanunu kapsamı dışında bırakılması”** dır. **(EK 04)**

Antalya Büyükşehir Belediyesi Balbey 'in Yenileme Alanı ilanı amacıyla hazırladığı 44 sayfalık “Balbey Mahallesi Kentsel Sit Alanı ve Çevresi yenileme Alanı İlanı Gerekçe raporu” incelendiğinde: **(EK 05)**

- *Mahallenin çeperlerinde yer alan yüksek katlı yapılaşma sebebi ile alanın algılanamıyor oluşu,**
- *Kent merkezine yakın konumu sebebiyle yapılaşma baskısı altında olması,**
- *Tescilli yapıların bakımsızlıktan harabeye dönüşme tehlikesinin bulunması,**
- *Alanda otopark kullanımının yaygın olması ve alanın karakteristik dokusunun okunamıyor olması,**
- *Mahallede yer alan bahçelerin korunamaması,** Koruma Amaçlı İmar Planının uygulanamıyor olmasının gerekçesi olarak gösterilmiştir.

Oysa Dünyadaki neredeyse tüm kentler ilk kuruldukları yerlerin çevresinde gelişmiştir. Geleneksel kent dokusunun çevresinde yüksek yapılaşmaya her yerde rastlamak mümkündür. Çok uzağa gitmeye gerek yoktur. Kaleiçi'nin çevresi de yüksek yapılarla çevrilidir. Ancak koruma/yenileme anlayışı **“alanı**

pazarlamaya” yönelik olunca böyle bir sakınca ortaya çıkabilmektedir. Algılamaya **“vitrin gereği”** olarak baktığınızda tabii ki bazı ticari endişeler oluşabilir.

Gerekçe raporunda yapıların bakımsızlığı bir diğer neden olarak sunulmuştur. Gerekçeyi hazırlayan Belediye’nin ana görevlerinden birisi kültürel değerlerin korunmasını sağlayacak önlemleri almak değil midir? Ancak Belediye’nin yaklaşımı korumak değil, yenilemektir. Bölgede beş yıllık uygulamaları bunu kanıtlamaktadır. Proje alanının karşısında bulunan, yıllar önce “somut olmayan mirasın korunması” amacıyla yarışma yoluyla düzenlenen Sobacılar Çarşısı’ndaki değişim, I.Etap olarak adlandırılan kısımdaki tescilli yapılara yapılan müdahalelere tepkisizlik iki örnektir. Koruma alanında bu amaçla kullanılan yapı ise gerçeği ortaya koymaktadır. **(Fotoğraf 03-04-05)**



Fotoğraf 03-04: Etkileşim bölgesinde kültüre saygı: Fikret Otyam Sanat Galerisi, şimdi AESO’na ait tahsilat ofisi. 1.Etap kapsamında tescilli yapının durumu.



Fotoğraf 05-06: Balbey Yenileme Ofisi: Giriş kapısında Klima. Yenileme tamam, koruma nerede.

Aynı gerekçe raporunda 5366 sayılı yasanın başarı ile uygulandığı örnekler olarak Kemeraltı Kentsel Yenileme Projesi, Süleymaniye Yenileme Projesi, Yedikule- Yenikapı Sahil Şeridi Yenileme alanları Projesi gösterilmektedir. Öncelikle gösterilen örnekler incelendiğinde İzmir Kemeraltı Kentsel Yenileme projesi’nin 2005 yılından önce başladığını yasa sonrası çalışmaların bu kapsama alındığını görmekteyiz. Çalışmaların ağırlığı sokak düzenleme, cephe sağlıklılaştırma projeleridir. Yenilemeden çok koruma amaçlıdır. Buna rağmen çalışmalar 14 yıldır tamamlanamamıştır. Süleymaniye Yenileme

Projesi de Süleymaniye Camii çevresindeki kaçak ve kimliksiz yapıların temizlenmesine, geleneksel ve tarihi yapıların onarımına yöneliktir. Plan bütünlüğünü esas almıştır. Uygulamada etaplama sözü konusu olacaktır. Yasa kapsamında yapılan çalışmaların üzerinden 13 yıl geçmesine rağmen halen proje aşamasındadır. 1.Etap uygulamasına yönelik 2018 Kasım ayında yapılan tören dışında herhangi bir işlem yapılmamıştır. Yenikapı Projesi ise 2006 yılında Marmaray hattı kazı alanları esaslı ve zorunluluğa dayalı projedir. 1. ve 2. Etapları Balbey projesiyle ilgili değildir. 3.etap projesine ise kamulaştırma yapılmadan devam etmektedir. **(Fotoğraf 07-08)**

Balbey Projelerine örnek gösterilecekse Tarlabası ve Sulukule Projeleri doğru örnekler olarak gösterilebilir. Her iki alanda da Osmanlıdan beri buralı olan mahallelilerin tapuları, satın alma, kamulaştırma tehdidi ile yıldırma yolu, Fatih Belediyesi'nin organizasyonu sonucu yeni sahiplerine devredilmiştir. Projenin tek farkı Mimarlar Odası'nın yaklaşımı olabilir. Antalya'da oda projenin uygulaması için Belediye ile tam bir iş birliği ile çalışırken, İstanbul Mimarlar Odası projenin iptali için hukuki süreç başlatmış, 2012 yılında iptal kararı alınmıştır. İptal kararının tüm hukuki süreci 2015 yılında tamamlanmıştır.



Resim 07-08: Tarlabası'nda yasa kapsamında yapılan ve mahkemece iptal edilen uygulama örnekleri. Yukarıda açıkladığımız gibi Balbey'de sorun yasa eksikliğinden kaynaklanmamaktadır. 2015 yılına gelince ye kadar geleneksel kent dokusunda çok sayıda uygulama yapılmıştır. Koruma bilincinin yerleşmeye başladığı son 40 yıllık süreç başarılı örneklerle doludur. Kent büyüklüğünde Safranbolu, Gaziantep, Beypazarı, Mardin, Midyat, vb., mahalle boyutunda Antalya Kaleiçi, Kastamonu, Eskişehir Odunpazarı, Edirne sadece birkaç örnektir.

YENİLEME KARARI VE SONRASI YAPILAN ÇALIŞMALARLA AİT GÖRÜŞLERİMİZ:

* Balbey ile ilgili açıklama yapan yetkililer sürekli olarak "katılımcılıktan" söz etmektedirler. Oysa **Yenileme Alanı kararı alınırken gerek Balbeylilere gerekse Antalyalılara sorulmamış, bilgilendirme dahi yapılmamıştır.**

* Balbey, sadece kendisi ve etkileşim bölgesiyle değil çevresiyle bir bütündür. Nitekim alanın Yenileme Bölgesi ilanı sırasında hazırlanan gerekçe raporunda yakın çevre ilişkileri açıklanmıştır. **(EK 06)** Ancak, **plan bütünlüğü göz ardı edilerek sadece iki adada planlama yapılmıştır.** (Koruma Kurulunu'na verilen kentsel tasarım projesi sadece bir vaziyet planıdır. Hukuki bir belge değildir. **(Fotoğraf 09)**

Seçilen adalar koruma alanı dışında etkileşim bölgesindedir. Sobacılar çarşısı ile ilişkisi, ticaretin devam etmesi, ana yol aksı üzerinde olması seçimde etken olduğu izlenimi vermektedir. Maliklerin çoğunun muvafakat etmesi gerekçe olarak gösterilmektedir. İki adada imar kanununun 18. Maddesi uyarınca uygulama yapılmıştır. Geniş bir koruma alanını bütünüyle ele alınmaması, alanın geleceğiyle ilgili kaygıları arttırmaktadır. Gerekçe olarak yasanın olanak sağladığı gösterilmektedir. Ancak bu

olanak planlama aşamasında mı, yoksa uygulama aşamasında mı sorusunu için içinde olan plançılara ve mimarlara sormak gerekir.

İki adada 18 uygulaması yapılması da ileride çözümü imkânsız sorunlar çıkaracaktır. **(EK 07)** Uygulamanın amacı kamu paylarının doğru dağıtılmasıdır. Yine alanda koruma altına alınmadan önceki imar planı doğrultusunda yapılan uygulamalar çok ciddi sorunlar yaratırken yeni uygulamalar, sorunu çözümsüz hale getirecektir.



Resim 09: Yasal geçerliliği olmayan öneri vaziyet planı.

Yasa Yenileme Alanlarında bireysel uygulama yapma hakkı tanımış olmasına rağmen alanın tamamı planlanmadığı için bireysel uygulama fiilen ortadan kaldırılmaktadır.

Ayrıca etaplama, 2863 sayılı yasal düzenlemeye, Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun ilke kararlarına uymamaktadır. Zira Balbey mahallesinin "Kentsel Sit Alanı" olmasını sağlayan sokak, mahalle, yollar, dönemsel mimariyi simgeleyen yapılar, bahçeler, bahçe duvarları vb gibi kültür varlıklarını korumayı hedeflemediği gibi planlamada kendini gösteren anlayış ve yaklaşım sonucunda bu alanı dönüştürerek, kimliğinden ve tarihsel özelliklerinden uzaklaştıracaktır.

I Etap Proje alanının “geçiş” alanı olarak ele alınması gerektiği öne sürülse bile, bütünlükçü bir planın ortaya konulmaması, geçiş koşullarının etüdünün yapılmaması, bu haliye zaten yeterince tahripkâr olan düzenlemenin bütün bir yenileme alanını etkisi altına almayacağına herhangi bir güvencesi, bulunmamaktadır.

Kısacası; amacın korumak değil, uygulayıcıların daha değerli gördükleri ticari alanlarda yeni rant alanları kazanmak, koruma alanını süreç içerisinde iyice çöküntü alanı haline getirerek “Korumama Alanına” dönüştürerek yenilemektir.

*İki ada için hazırlanan avan projeler, fizibilite raporu, sözleşme taslağı 08.10.2018 tarih ve 870 sayılı Büyükşehir Belediye Meclisi Kararı eki olarak yasal belgeler haline getirilmiştir. Bu süreçte:

**Yasada belirtilen katılım ve bilgilendirme yeterince yerine getirilmemiştir. İlgili Meslek Odaları ile bir toplantı yapılmış, özellikle plan bütünlüğü olmaması eleştirisi başta olmak üzere hiçbir görüş plana yansıtılmamıştır.

Meclis kararı eki Fizibilite Raporu’ndaki değerlendirmeler ile sanal bir cazibe alanı yaratılmaya çalışılmıştır. Alanla ilgili değerlendirmelerde Konyaaltı Sahili ve Lara Kıyı Bandındaki lüks konutlar örnek alınmıştır. Oysa alanda konut kullanımı son derece azdır. **(EK 08)Ticari bölgede ileride de konut kullanımının değişmesi düşünülemez. Değerlendirme ile mülk sahipleriyle pazarlığı kolay hale getirmek esas alınmıştır.

** “Balbey Yenileme Alanı (I.etap proje alanı) Taşınmaz Malikleri İle Uzlaşa ve Dağıtım İlişkin Usullerde Gayrimenkul Değerlendirme Tespit Raporlarına ait kıstaslar yer almamaktadır. Değerlendirme, parselin imar durumu, inşaat ruhsatı, iskan raporu, çap, onaylı proje bilgileri (eski ruhsattaki) ölçüme esas değerler olarak alınmış ve bu kıstaslardan oluşturulan kat sayılar baz alınmıştır. (Madde 2.1.3) Oysa: Çevre konforu (Park, yeşil alan, okul, cami vb. yakınlığı), Parselin cephe aldığı yolun özelliğı ve genişliğı, Mevcut yapıların kullanılabilirliğı, ekonomik ömürleri, Kira değerleri göz önüne alınarak her parsel için değer belirlenmesi gerekirdi.

**Sözleşme örneğinde hangi bağımsız bölümün hangi cephede yer alacağı, hangi katta bulunacağı “tahmini” olarak belirtilecektir. (Madde 2.3) Meclis kararın eki olan projelerin büyüklükleri belli olmasına rağmen; yönler, işlev semaları, faydalı alan büyüklükleri, mekanların boyutlandırılmasında ve şekillendirilmesinde ciddi farklılıklar bulunmaktadır.

**İdarenin yenileme projelerini sözleşirmede değiştirme hakkı saklı olması nedeniyle, ekteki projelerin yasal yükümlülüğü kalmamaktadır. Sözleşme sonrası sadece “Bağımsız Bölüm Paylaşım Krokisi” uyarınca hak sahibine bambaşka bir bağımsız bölüm verilebilir.

**Bağımsız Bölüm Tipleri ile Sözleşmeye esas Hakkın Eşitlenmesi bölümünde (Madde 2*4) eşleştirmeye baz m2 bedeli boş bırakılmıştır. Meclis kararına göre değeri idare belirleyecektir. Oysa idare veya onun görevlendirdiğı kurum veya kişiler sözleşmenin tarafları olacaktır. Baştan bu miktarın belirlenmesi gerekmektedir.

**Sözleşmede inşaatların başlangıç ve bitiş tarihleri belli değildir. İşin başlangıcında inşaat ruhsatının alınması esas alınmıştır. Ancak inşaat ruhsatı süresiyle ilgili bir bağlayıcılık yoktur. Bitiş süresi uzatmalarla 36 ay olarak belirtilmiş olmasına rağmen sonrası için bir hüküm bulunmamaktadır. Fizibilite raporunda ise finansal dönüşüm olarak beş yıl esas alınmıştır.

**Uygulama amacıyla Valilik fonundan 10 milyon tl. katkı sağlandığı açıklanmıştır. Kültür Varlıklarını Koruma Fonundan tescilli yapıların onarımları ve sit alanların düzenlenmesi için harcanacakken sit alan dışında ticari alanlara aktarılması (yerel seçimler sonrası askıya alınmıştır) düşündürücüdür.

GELİNER SÜREÇTE NELER YAPILMALIDIR.

Öncelikle, temel düşüncenin Balbey Mahallesi için korunarak yaşama dahil edilmesi olmalıdır. Siyasi veya ticari rant düşüncesi yerine ticari ve siyasi riski göze almak ilk adımdır. Bu düşünce işle yola çıkıldığında:

*Asıl karar vericilerin Kentli ve Balbey'liler olduğu kabul edilmeli, Yenileme Kararı ve bu kararı doğuran Yasa doğrultusunda mı yola devam edileceğine yoksa yeni yöntemlerle mi uygulama yapılacağına dair kentliler (Balbey'liler, ilgili Meslek Odaları, Kent Konseyi vb.) ile yapılacak geniş tartışmalarla ve onların talepleri doğrultusunda karar verilmelidir.

*Her iki kararda da öncelik Balbey Kentsel Sit Alanında sorunların hızla çözülmesi, alanın korunması olmalıdır. Bu nedenle gerek kamu kuruluşları gerekse meslek odaları kolaylaştırıcı rol üstlenmelidir. Balbey Koruma Alanı, Etkileşim Bölgesi, Sobacılar Çarşısı, Haşim İşcan Mahallesi ve Kaleiçi kültür aksı olarak ele alınmalıdır. Alandaki iyileştirmeler çeperin değerini arttıracak ve buradaki mülk sahipleri kendileri yenilemeye dahil olacaklardır.

*Alanın fiziksel, çevresel ve güvenlik sorunları; özellikle ulaşım ve altyapı sorunları, köhneleşmiş yapıların risk teşkil etmesi, deprem riski altında çökme tehlikesi; alana ilişkin acil çözüm üretilmesinin gerekliliği olarak göz önünde tutulduğunda, hazırlanmış ancak yasal belge haline gelmemiş olan **"Balbey Koruma Eksenli Yenileme Projesi"** yukarıdaki ilkeler göz önünde tutularak ve en geniş şekilde tartışılarak Koruma İmar Planı'na dönüştürülmelidir.

Bu plan ile birlikte 1992 yılı öncesi yapılmış olan imar uygulamalarından kaynaklanan yasal sorunlar çözümlenmelidir. Kamunun esas görevi de bu olmalıdır.

*Planlama da Koruma Kurulu ilke kararları esas alınmalı, yeni parseller bu ilke kararlarına göre yapılmalıdır. Gerek tescilli yapılarda gerekse geleneksel yapılarda, koşullu ticaret öngörülmelidir.

*Tescilli ve geleneksel yapıların restorasyonu desteklenmeli, başta Valilik fonları olmak üzere mevcut kaynaklar (Tarihi Kentler Birliği, Turizm ve Kültür Bakanlığı proje ve uygulama desteği vb.) verimli olarak korunacak yapılara aktarılmalıdır. (Mevcut 47 tescilli kültür varlığı mevcuttur. Valiliğin ayırdığı 10 milyon TL. ile bu yapıların yarısına yakını restore edilebilirdi.

*Gönüllüğe dayalı satın alma veya takas dışında bir kamulaştırma kesinlikle söz konusu olmamalı, küçük hisselerle ilgili çözüme yönelik, işin başında ilke kararları belirlemelidir. Kamulaştırma bir tehdit aracı olmaktan çıkartılmalıdır. Kamu eline geçecek yapılar bölgenin değerini arttıracak ve örnek olacak şekilde yenilenmeli ve kullanılmalıdır.

NOT:

Raporun hazırlanmasında:

Balbey Mahallesi, Kentsel Sit Alanı ve çevresi Yenileme Alanı İlanı gerekçe Raporu,

Balbey Yenileme Projesi 1 Etap plan notları, Yenileme Projesi 1.Etap Fizibilite Raporundan yararlanılmıştır.