



## Sokak Sağlıklaştırma Projelerinin Gayrimenkul Değerine Etkisi:

### Kızılcahamam Örneği\*

#### *The Effect of Street Rehabilitation Projects on Real Estate Value: The Case of Kızılcahamam*

Doç. Dr. Yeşim TANRIVERMİŞ<sup>1</sup>, Yüksek Lisans Öğrencisi Serpil Ahu DEMİRALP<sup>2</sup>

#### Öz

Sokak sağlıklaştırması, zamanla önemini yitirmiş bölgelerde tercih edilen koruma yöntemlerinden biri olarak dikkati çekmektedir. Maliyetinin yeni bina yapımına göre az olması, yapılar içinde revizyon ihtiyacı gerekmemesi gibi hususlar bu yöntemin daha da tercih edilebilir olmasını sağlamaktadır. Çalışmada Kızılcahamam Belediyesi ve İller Bankası Anonim Şirketi (İLBANK) tarafından Kızılcahamam İlçesi'nde yapılan sokak sağlıklaştırma projesi ve uygulamanın gayrimenkul değerine etkisi incelenmiştir. Kızılcahamam İlçesi Ankara ve çevresi için önemli bir termal tatil merkezi olmakla birlikte Soğuksu Milli Parkı ile de doğaseverlerin önemli uğrak yerlerinden biridir. Kızılcahamam İlçesi'nin merkezinde yapılan sokak sağlıklaştırma çalışmaları ile ilçede yaşayan nüfus kadar, ilçe dışından gelen ziyaretçilerin de odak merkezi olması hedeflenmiştir. Kızılcahamam Belediyesi ile yapılan görüşmelerle çalışmanın amacı, çalışma öncesinde tespit edilen sorunlar ve bu sorunlar için önerilen çözümler ele alınmıştır. Belediyelerin sokak sağlıklaştırma projeleri ile ilgili olarak yeterli ödeneye sahip olmadığı ve bu ödeneye sahip olmak için yeterli kaynaklarının bulunmadığı, ayrıca konuyla ilgili deneyimli personele sahip olmadığı ortaya konmuştur. Bu sorunlara çözüm üretmek amacıyla yapılan araştırmada iki farklı model önerisi sunulmuştur. İlk model önerisinde Belediyeler içinde projelerin daha verimli ve sonuçlarının ilgi çekici olabilmesi amacıyla inşaat firması kurulması ve ikinci model önerisi olarak da, İLBANK ve Kültür ve Turizm Bakanlığı ile Belediyenin ortak denetim ve kontrollük hizmeti vermesi önerilmiştir.

**Anahtar Kelimeler:** Sokak sağlıklaştırması, gayrimenkul değeri, cephe yenilenmesi

**Makale Türü:** Araştırma

#### Abstract

Street rehabilitation is one of the preferred conservation methods in areas that have lost their appeal over time. The fact that the cost is less than the construction of a new building and there is no need for revisions in buildings make this method even more preferable. In this study, the street rehabilitation project which is applied by Kızılcahamam Municipality and İlbank Incorporated (Bank of Provinces) and the effects of the project on real estate values were examined. Kızılcahamam County is an important destination for nature lovers with its Soğuksu National Park, alongside being an important thermal holiday center for Ankara and its surroundings. With the street rehabilitation works carried out in the center of Kızılcahamam County, it is aimed to be the focal center of the visitors from outside the county as well as the population living in the county. The aim of the study, the problems identified before the study and the solutions suggested for these problems were discussed through meetings with Kızılcahamam Municipality. It is revealed that, municipalities do not have sufficient funds for street rehabilitation projects and sufficient resources to obtain this allowance, and they also do not have staff that is experienced on the subject. In order to find solutions to these problems, two examples of model proposals were presented in the research. In the first model proposal, it is suggested to establish a

\*Bu makale, Doç. Dr. Yeşim Tanrıvermiş danışmanlığında tamamlanan "Sokak Sağlıklaştırma Projelerinin Gayrimenkul Değerine Etkisi: Kızılcahamam Örneği" başlıklı dönem projesinden üretilmiştir.

<sup>1</sup>Ankara Üniversitesi, Uygulamalı Bilimler Fakültesi, aliefendioglu@ankara.edu.tr

<sup>2</sup>Ankara Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, serpilahu@gmail.com

**Atf için (to cite):** Tanrıvermiş, Y. ve Demiralp, S. A. (2022). Sokak sağlıklaştırma projelerinin gayrimenkul değerine etkisi: Kızılcahamam örneği. *Afyon Kocatepe Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 24(4), 1338-1358.

construction company in municipalities in order to make the projects more efficient and the results interesting and as the second model proposal, it is suggested that İlbank Inc., the Ministry of Culture and Tourism and the Municipality provide joint inspection and supervision services.

**Keywords:** Street rehabilitation, real estate value, facade renewal

**Paper Type:** Research

## Giriş

Sokak sağlıklaştırma uygulamaları 1990'lı yıllardan itibaren, ulusal ölçekteki kültür mirası literatüründe ve bu mirasın ne şekilde korunacağına yönelik tartışmalarda yoğun bir şekilde yer almaya başlamış ve yerel yönetimler tarafından da sıklıkla kullanılan yöntemlerinden haline gelmiştir (Güner vd., 2019, s. 184). Sokak sağlıklaştırması, günümüzde özellikle cazibesini yitirmiş bölgelerde oldukça fazla tercih edilen koruma yöntemlerinden bir haline gelmiştir. Proje ve yapım maliyetinin az olması, yapı içinde revizyon yapma ihtiyacının olmaması ve yapı sahiplerinden muvafakat alınmak zorunda olunmayışı gibi hususlar bu yöntemin daha da tercih edilebilir olmasını sağlamaktadır.

Sokak sağlıklaştırması ile çalışmanın yapıldığı bölgenin cazibe merkezi haline gelmesi, ekonomik ve ticari yönden güçlenmesi hedeflenmekte, çoğu durumda da bu hedefin gerçekleştiği görülmektedir. Bölgenin turistik ve ticari açıdan ilgi çekici hale gelmesi, bölgedeki yapıların değer kazanmasına sebep olmuş ancak bu durum aynı zamanda eski kiracıların kira artışlarını karşılayamadıkları için bölgeyi terk etmek zorunda kalmasına yol açmıştır.

Yasal düzenlemeler dikkate alındığında sokak sağlıklaştırma ifadesi; koruma amaçlı imar planları, tarihi çevreyi meydana getiren geleneksel sokak dokuları ve söz konusu sokak dokusunun önemli birer parçası olan yapılar ve mimari öğelerin tamamı göz önünde bulundurularak, Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca ilk olarak 1996 yılında kullanılmıştır. Bu konu ile ilgili hazırlanan ve 17.05.1996 tarihi itibarıyla yürürlüğe giren ilk yasal düzenleme "Korunması Gerekli Sokakları Sağlıklaştırma Projesi Teknik Şartnamesi" (Keskin, 2018, s. 38) olmuştur. Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından hazırlanarak 25.07.2013 tarih ve 28718 sayılı Resmi Gazete'de yayımlan ve yürürlüğe giren Kültür Varlıkları İhale Yönetmeliği'nde sokak sağlıklaştırma ile ilgili kararlar açık bir şekilde görülebilmektedir. Sokak sağlıklaştırma için ortaya çıkan net tanım "*Sokak sağlıklaştırma projesi; 21.07.1983 tarihli ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında belirlenen kentsel sit alanları ve koruma alanlarında, (Değişik ibare:RG-18/11/2016-29892) Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu ilke kararları, koruma bölge kurulu kararları ve koruma amaçlı imar planları veya imar planları doğrultusunda, tescilli ve tescilsiz taşınmaz kültür varlıklarının sokağa bakıveren cepheleleri ile birlikte avlu duvarları, müstemilat, çeşme ve benzeri mimari elemanların özgün sokak dokusu ve kentsel mobilya ile birlikte korunması, sağlıklaştırılarak yaşatılması ve çağdaş yaşama katılmasının sağlanmasının yanı sıra sokak dokusunu tanımlayan tüm öğelerin korunması ve belgelenmesine yönelik rölöve, restitüsyon, restorasyon, kentsel tasarım projeleri ile mühendislik dallarında yapılması gereken her türlü projeyi*" ifade etmektedir.

## 1. Literatür Taraması

Sokak sağlıklaştırma konusu ile ilgili çalışmaların literatürde yer alması 2009 yılında koruma sorunları başlığı altında görülmektedir. Konu ile ilgili dikkat çeken çalışmaların özetlerine aşağıda yer verilmiştir.

Ağar (2009) "Gaziantep Lala Mustafa Paşa Hanı ve Koruma Sorunları" başlıklı yüksek lisans tezinde, Gaziantep İlinde yer alan Lala Paşa Külliyesi ve Lala Mustafa Paşa Hanının geçirdiği restorasyon, sokak sağlıklaştırma ve çevre düzenleme çalışmaları incelenmiştir. Lala Mustafa Paşa Külliyesi ve külliye yapıları oluşturulan yapılar kurumsal belgeler ve yerel araştırmalardan faydalanılarak aktarılmıştır. Yapının ve yapının oluşturduğu ticari aksın koruma sorunlarını incelenerek elde edilen veriler doğrultusunda restitüsyon ve restorasyon metodolojisi

önerilmiştir. Han ve çevresinde yapılan sokak sağlıklaştırması ve çevre düzenlenmesi çalışmalarının, Han'ın yeni kent hayatına katılması ve parçası olması gerekliliğinin tespit edilmiştir.

Güner (2010) tarafından hazırlanan “Söke Kemalpaşa Mahallesi Sit Koruma Projesi” başlıklı yüksek lisans tezinde, İzmir İlinde yer alan Söke İlçesi'ne ait 2001 yılında kentsel sit alanı olarak ilan edilen Kemalpaşa Mahallesi incelenmiştir. Alandaki yapılar plan ve cephe tipolojileri bakımından incelenmiş ve alandaki kullanıcıların görüşleri de alınarak yeni koruma ve müdahale önerileri geliştirilmiştir. Alanın koruma altına alınması ile hak ettiği önem ve değere kavuşacağı tespit edilmiştir. Ayrıca halkın sosyal ihtiyaçlarının da çevre ilçe ve yerleşimlerden giderildiği belirtilerek, Kemalpaşa Mahallesi'nin canlandırılmasının Söke halkının sosyal yaşamını da canlandıracağı tespit edilmiştir.

Teker (2012) tarafından hazırlanan “Tarsus'ta Kentsel Doku Bağlamında Kızıl Murat Mahallesi Değerlendirilmesi ve Şahmeran Sokak Sağlıklaştırma Önerisi” başlıklı yüksek lisans tezinde, Mersin İli Tarsus İlçesi'nde yer alan geleneksel bir yerleşim dokusuna sahip Kızıl Murat Mahallesi incelenmiştir. Alanın yerleşim ölçeğinde ve yapı ölçeğinde analizleri yapılarak yasal karar ve yönetmeliklerden uzak yapılan müdahalelerin çok fazla olduğu bölgenin kültür ve sanat açısından kalkınması için Kızıl Murat Mahallesi'nin tamamına müdahale edilerek bir merkez haline getirilmesi önerilmiştir. Ayrıca, Kızıl Murat Mahallesi'ni Tarsus'a bağlayan en önemli akslardan biri olan Şahmeran Sokak için restorasyon çalışması hazırlanmıştır.

Akçay (2013) tarafından hazırlanan “Tokat Kenti Geleneksel Konut Dokusunun Koruma Bağlamında İrdelenmesi: Halit Sokak, Bey Sokak, Beyhamam Sokak” başlıklı yüksek lisans tezinde, Tokat Kenti fiziksel ve tarihi olarak incelenerek, geleneksel konut mimarisi çözümlenmiştir. Çalışma kapsamında sokak sağlıklaştırması yapılmış olan Halit Sokak, Bey Sokak ve Beyhamam Sokak ele alınmıştır. Sokak sağlıklaştırma uygulamaları çerçevesinde koruma yaklaşımları ve koruma sorunları ele alınmıştır. Konut mimarisinin korunması ile ilgili tespitler yapılmıştır. Kentteki geleneksel konutların dökümlerinin çıkarılarak alanın ve konutların korunmasına yönelik çalışmalar yapılması gerekliliği ortaya konmuştur. İl Özel İdare, Kültür ve Turizm Bakanlığı ile Toplu Konut İdaresi (TOKİ) fonlarından yararlanılarak belediye ve Koruma Uygulama ve Denetim Büroları (KUDEB) eliyle geleneksel konutların korunmasına yönelik çalışmaların yapılması ve koruma yaklaşımının gerekliliği tespit edilmiştir.

Kurtar ve Somuncu (2013) tarafından hazırlanan “Kentsel Kültürel Mirasın Korunması ve Sürdürülebilirliği: Ankara Hamamönü Örneği” başlıklı makalede, Hamamönü'nde yapılan restorasyon ve sokak sağlıklaştırma çalışmalarının alanda yaşayanları doğrudan etkileyen sonuçları olduğu tespit edilmiştir. Temiz ve düzenli bir çevrede yaşamak, buldukları alanın tarihi kimliğinin farkına varmak, ekonomik bir canlanmanın olması olumlu yönleri iken, konut alanlarının ticarete dönüşmesi, eski esnafların yenilemeyle birlikte işyerlerini kaybetmesi gibi durumlar da olumsuz yönleri olarak belirtilmektedir.

Eyikoçak (2014) tarafından hazırlanan “Gaziantep Tarihi Kültür Yoluna Ait Tarihi Yapıların Şehir Aydınlatması Yönünden İncelenmesi” başlıklı yüksek lisans tezinde, Gaziantep Kültür Yolu aksı kentsel aydınlatma yönünden incelenmiştir. Gaziantep İline gelen yerli yabancı turistler için cazibe merkezi haline gelen aksat bulunan yapıları mimari değerleri ve mevcut aydınlatma durumları açısından irdelenmiştir. Sokak sağlıklaştırması yapılan alanlarda uygulanması gereken aydınlatma tasarımları ile ilgili önerilerde bulunulmuştur. Kentin geceleri de yaşayan bir kent olması için mevcut aydınlatmanın yetersiz olduğu tespit edilmiştir. İşlevsel ve mimari aydınlatmalar için ayrı ayrı önerilerde bulunulmuştur. Gaziantep Tarihi Kültür Yolu'nun doğru aydınlatma ölçütlerine göre aydınlatılabilmesi için merkezi ve yerel yönetimler ile ilgili kuruluşların birlikte hareket etmesi gerektiği tespit edilmiştir.

Güner (2014) tarafından hazırlanan “Mudanya Tarihi Kent Dokusunun 1994-2013 Arasındaki Değişiminin İncelenmesi ve Değerlendirilmesi” başlıklı yüksek lisans tezinde, Bursa İlinde yer alan Mudanya İlçesi çevre ve mimari özellikleri açısından irdelenmiştir. Sahil ve iç kesimlere ilişkin yaşayan nüfus ve iklimsel faktörlerden kaynaklı ortaya çıkan farklılıklar neticesinde iki farklı sokak sağlıklaştırma önerisinde bulunulmuştur.

Çelimli (2016) tarafından hazırlanan “Divriği Kent Dokusundaki Geleneksel Konut Mimarisinin İncelenmesi ve Örnek Sokak Sağlıklaştırması Üzerine Bir Değerlendirme” başlıklı yüksek lisans tezinde, Sivas İli Divriği İlçesi’nde yer alan geleneksel konutların ve özgün dokusunu koruyan sokakların özellikleri koruma anlayışı çerçevesinde incelenerek doğru koruma önerileri getirilmiştir. Seçilmiş 25 adet yapı üzerinden plan tipolojileri ortaya konmuştur. Ayrıca Divriği İlçesi’nde yapılan sokak sağlıklaştırma çalışmaları ele alınarak örnek bir koruma anlayışı ortaya konmaya çalışılmıştır. Bu doğrultuda örnek sokak sağlıklaştırma projeleri önerilmiştir. Bölgedeki geleneksel dokunun sürdürülebilirliği için KUDEB denetimlerinin eksiksiz yapılması, periyodik bakım ve onarımlarla kullanıcı bilincinin oluşturulması, farklı işlev verilecek yapıların cephe yenilemelerinin yapılması, Divriği Ulu Cami yakınından yer alan Edegil evinin restore edilerek turistler için bilgi merkezi haline getirilmesi, ahşap yapılar için gerekli yangın önlemlerinin alınması, korumada doğru müdahalelerin yapılması gerektiği tespit edilmiştir.

Varlık vd. (2016) tarafından hazırlanan “Sokak Sağlıklaştırma Projelerinde Yersel Lazer Tarayıcı ile Mimari Rölöve Alımı: Afyonkarahisar Örneği” başlıklı makalede, sokak sağlıklaştırma projelerinde büyük öneme sahip rölöve projelerinin hazırlanmasında yersel lazer tarayıcılar ile alınan rölövelerin, elde alınan rölövelere göre daha hassas ve doğruluğu yüksek çizimler olduğu tespit edilmiştir.

Akkurt vd. (2017) tarafından hazırlanan “Tarihsel Dokuda Sosyal Değişime Duyarlı Bir Sokak Sağlıklaştırma Modeli; Patlıcanlı Yokuşu: İzmir” başlıklı makalede, Patlıcanlı Yokuşu Sokak Sağlıklaştırma Projesi çalışmalarında veri seti elde edilirken yaşanan sıkıntıların çözümü ve kurumlar arası işbirliğinin çalışmaların sağlıklı yürümesi için öneminden bahsedilmiştir.

Çırak (2017) tarafında hazırlanan “Plan Kararlarının Uygulanmasında Bir Konsensüs Oluşturma ve İşbirliği Deneyimi: İzmir Kemeraltı Sokak Sağlıklaştırma Çalışmalarının Öyküsü” başlıklı araştırmada, Kemeraltı Çarşısı’nda yapılan sağlıklaştırma ve yenileme çalışmaları iki ayrı etap için incelenmiştir. Alipaşa Meydanı için yapılan çalışmalarda gönüllüğünün sağlanarak halkın değişime katılmasının sağlandığı, Anafartalar Caddesi’nde yapılan çalışmalarda ise gönüllükten çok yaptırımlarla ortak çalışma ve işbirliğinin sağlandığı tespit edilmiştir.

Ünver (2017) tarafından hazırlanan “Sokak Sağlıklaştırmanın Tanımsal Olarak İrdelenmesi” başlıklı makalede, sokak sağlıklaştırmanın hiç bitmeyen sürdürülebilir bir süreç olması gerektiği ve hiçbir sokak sağlıklaştırmanın birbirinin aynısı olmaması gerektiği tespit edilmiştir. Bu kapsamda yönetmelik ve akademik çalışmalarla sokak sağlıklaştırma projelerinin desteklenmesi önerilmiştir.

Atasoy (2018) tarafından hazırlanan “Mahalle Sakinlerinin Kentsel Koruma Alanlarındaki Sağlıklaştırma Uygulamalarına Etkisi: Gaziantep Suyabatmaz Mahallesi Örneği” başlıklı yüksek lisans tezinde, koruma ve korunma kavramlarından bahsedilerek doğru koruma yöntemlerinin neler olduğuna değinilmiştir. Gaziantep İlinin Suyabatmaz Mahallesi’nin koruma bölgesinde yer alması ve çok fazla Suriyeli göç almasından kaynaklı örnek alan olarak ele alındığı belirtilmiştir. Mahalle sakinleri ile yapılan görüşme ve anket sonuçlarından elde edilen tespitlere yer verilmiştir. Anketlerden elde edilen verilere göre Suriyeli katılımcıların % 69,70’inin yaşadıkları çevreden memnun olmayarak taşınmak istediği, yerel halkın da % 28,07’sinin aynı gerekçeyi dile getirildiği tespit edilmiştir. Koruma alanlarında özellikle yaşadığı çevreden menün olmayan ve koruma bilincine sahip olmayan toplulukların alan için

risk teşkil ettiği tespit edilmiştir. Sosyal ve kültürel yapıdaki değişimlerin tarihi alanların korunmasındaki olumsuz etkisini azaltmak için gerekli tedbirlerin yeniden tanımlanmasının gerekliliği tespit edilmiştir.

Keskin (2018) tarafından hazırlanan “Eyüp-Nişancı Mahallesi Yenileme Alanı ve Çevresi Kentsel Sit Alanı Koruma Önerisi” başlıklı yüksek lisans tezinde, Eyüpsultan Kentsel Sit Alanı içinde yer alan Nişancı Mahallesi ve Yenileme Alanlarına yönelik tarihsel süreç incelenmiştir. Ayrıca bugünlerde yapılan ve yapılması planlanan proje çalışmaları araştırılmıştır. Araziye yapılan çalışmalarda tescilli yapılar ve tescile önerilen yapılar incelenerek, Zal Paşa ve Çömlekçiler Kasında sokak sağlıklılaştırma proje önerisi oluşturulmuştur. Korumada sürdürülebilirliğin sağlanabilmesi için Eyüpsultan’da yaşayan kişiler ve farklı meslek grupları ile ortaklaşa çalışma yapılmasının önemi belirtilmiştir. Ayrıca tescilli yapıların tespitlerinin yapılması ve koruma derecelerinin belirlenmesi ile tescilden düşürülme gibi sorunların ortadan kalkacağı tespit edilmiştir.

Tazehkand vd. (2018) tarafından yapılan “Tarihi Alanların Korunması ve İyileştirilmesinin Mekânsal, Sosyal ve Ekonomik Etkilerinin Ankara Hamamönü Yenileme Alanı Çerçevesinde Değerlendirilmesi ve Meraga Kenti Molla Rüstem-Hamam Tarihi Alanı İçin Önerilerin Geliştirilmesi” başlıklı makalede, Megara Kenti koruma önerilerinin geliştirilmesi için hazırlanan koruma planıyla bölgenin ticari canlılığının korunması, yasal bir dayanağının olması, yerel yönetim tarafından yapılacak çalışmada sivil toplum kuruluşları ve halk katılımının sağlanması, merkezi yönetimin denetimi ve kontrolü altınsa yapılması gerektiği tespit edilmiştir.

Çelik vd. (2019) tarafından hazırlanan “Kentsel Tarihi Çevrelerde Sokak Sağlıklılaştırma Çalışmaları: Bartın Örneği” başlıklı makalede, Bartın Kenti Hükümet Caddesi Sokak Sağlıklılaştırma Projesi kapsamında yapılan çalışmalar incelenerek, çalışmaların Koruma Amaçlı İmar Planı Plan koşullarına uyum sağlamadığı, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve ilgili yasa ve yönetmeliklere uygun olmadığı, yerel halk tarafından benimsenmediği tespit edilmiştir. Korumanın sadece fiziksel değil, sosyo kültürel ve ekonomik korumayı da sağlaması gerektiği belirtilmiştir.

Güner vd. (2019) tarafından hazırlanan “Sokak Sağlıklılaştırma Proje Deneyimi; Kayseri-Talas Kazım Paşa Caddesi” başlıklı makalede, Talas Kazım Paşa Sokak Sağlıklılaştırma Projesi kapsamında yapılan çalışmalar değerlendirilerek, geleneksel dokunun yaşatılabilmesi için kullanılması gerektiği, sadece yapılara makyaj yapılarak yapılacak uygulamaların alanların yaşaması için yeterli olmadığı, gerekli hassasiyetin geliştirilerek, sokak sağlıklılaştırma projelerinin uzmanlar tarafından yapıların hak ettikleri biçimde uygulanması gerektiği tespit edilmiştir.

Özbozkurt (2019) tarafından hazırlanan “Sokak Sağlıklılaştırma Çalışmalarında Süreçlerin Karabük Safranbolu-Eskişehir Odunpazarı Örnekleri Üzerinden Değerlendirilmesi” başlıklı yüksek lisans tezinde, Safranbolu ve Odunpazarı örnekleri üzerinden yapılan sağlıklılaştırma çalışmalarının olumlu ve olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Her iki çalışmada da ortak olumlu özelliğin turizm ve sosyo-ekonomik verilerin artışı olduğu tespit edilmiştir. Ancak Odunpazarı Projesi’nin kullanıcı kitlesinin temel kaygısının hızla turizme kazandırılma olması sebebiyle yanlış uygulamalar yapılarak restorasyon tekniklerine aykırı çalışmalar yapıldığı tespit edilmiştir. Bununla birlikte Safranbolu Projesi’nin kullanıcı kitlesinin turistik kaygıyı ön planda tutmaması sebebiyle başarılı sonuçlar elde edildiği tespit edilmiştir.

Literatürde konu ile ilgili yapılan çalışmalar incelendiğinde; yapılan çalışmaların daha çok sokak sağlıklılaştırma projelerinde restorasyon, çevre düzenlemeleri ve kentsel aydınlatma uygulamaları üzerine yoğunlaştığı görülmektedir. Ayrıca sokak sağlıklılaştırma projeleri kapsamında doğru koruma ve müdahale önerilerinin tartışıldığı çok sayıda çalışmaya rastlanılmıştır. Çalışmada ise literatürdeki çalışmalardan farklı olarak koruma ve korunma kavramları ile sokak sağlıklılaştırması yönteminin açıklanmasının yanısıra Türkiye’de hayata

geçirilen sokak sağlıklaştırma projeleri incelenerek, konu ile ilgili yasal mevzuatlar çerçevesinde sokak sağlıklaştırmasının gayrimenkul değerine olan etkisi üzerinde durulmuştur. Ayrıca araştırma bulguları kapsamında Kızılcahamam Sokak Sağlıklaştırma Projesi ile ilgili bilgiler verilerek, sokak sağlıklaştırma projelerinin yerel yönetimler ile olan ilişkisi göz önünde bulundurulduğu model önerisi sunulmuştur.

## 2. Kavramsal Çerçeve

Sağlıklaştırma; bazı kaynaklarda eski kent dokusunun ve çöküntü alanlarının kısmi olarak yenilenmesi ile kullanımının sağlanması olarak ifade edilmektedir. Kentler, birçok farklı yapıyı çevreyi bünyesinde barındıran alanlar olup, bu çevrelerden en önemlisi, kentlerin kurulduğu, geleneksel sosyal yaşamının başladığı tarihi bölgeler olarak görülmektedir (Ünver, 2017; s. 97). Eskiden kentin merkezi olmakla beraber bugünlerde birçok tarihi bölge merkez olmaktan uzaklaşmış, eskimiş, bakımsız ve güvenliksiz bölgelere dönüşen bu alanları şehirlere kazandırmak için yerel ve merkezi yönetimlerce çeşitli çalışmalar yapılmaktadır. Bu çalışmaların genel olarak amacı alanları korumak, ekonomik ve sosyo kültürel olarak şehre katkısını sağlamaktır. 23.07.1983 tarih ve 18113 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 3. maddesinde “korunma” ve “koruma” *“taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarında muhafaza, bakım, onarım ve restorasyon, fonksiyon değiştirme işleridir”* denilmektedir.

Koruma kavramı günümüzde daha çok tarih bilincini, devam ettirilmesi gerekli görülen kentin tarihi kimliğini ve geçmişe duyulan özlemi yansıtmaktadır. Geçmişten bugüne kalan tüm tarihi kalıntılar, tarihi çevreleri meydana getirmektedir. Kentsel korumanın bütün amacı da tarihi kültür mirasını günümüzde bütünleştirmek ve bu tarihi çevreleri yok olmaktan kurtarmaktır. Koruma çalışmalarının başında sokak sağlıklaştırma çalışmaları gelmektedir. Tarihi bölgelerde yapı bazında yapılacak çalışmaların hak sahiplerinin muvafakatlerinin alınması ile ilgili yaşanan sıkıntılar ve kamulaştırma maliyetlerinin yüksek olması gibi etkenler ile proje ve yapım maliyetlerinin fazla olması sebebiyle sokak sağlıklaştırması tercih edilen bir yöntem olarak dikkati çekmektedir.

2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 3-a maddesinin 4. bendinde; “koruma” ve “korunma” *“taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarında muhafaza, bakım, onarım, restorasyon, fonksiyon değiştirme işlemleri; taşınır kültür varlıklarında ise muhafaza, bakım, onarım ve restorasyon işleridir”* şeklinde tanımlanmaktadır. 2013 yılında yayımlanan Uluslararası Anıtlar ve Sitler Konseyi (ICOMOS) Türkiye Mimari Mirası Koruma Bildirgesi’ne göre koruma, *“yapı bileşenlerinin sürdürülebilirliğini sağlamak üzere, malzemeleri sağlamlaştırarak var olanı korumak şeklindeki onarım yöntemidir”* şeklinde tanımlanmaktadır.

Toplumun kültürel değerlerini, geçmişteki sosyal ve ekonomik koşullarını yansıtan, fiziksel yapısının yaşanan değişimler ve gelişimler nedeniyle yok olmasının engellenmesi koruma olarak tanımlanabilmektedir. Koruma kavramı özellikle şehirlerin tarihi kimliğinin sürdürülebilir olmasını hedeflemektedir. Kentsel korumanın amacı tarihi ve kültürel mirası kentin yeni yaşamı ile bütünleştirmek ve söz konusu tarihi çevreleri yok olmaktan kurtarmaktır (Atasoy, 2018, s. 5).

Kentsel dönüşüm kavramı karşılığı olarak daha önce kullanılmış ve kullanılmaya devam eden; yeniden canlandırma, kentsel yenileme, yeniden yaratma, yeniden geliştirme veya imar, yeniden doğuş, yeniden yapılandırma, soylulaştırma koruma, gibi kavramlar bulunmaktadır. Kentlerin eskiyen veya eskimeye yüz tutan kısımlarının ekonomiye ve topluma kazandırılmasında, konuları, amaçları, işlevleri ve yöntemleri birbirinden kısmen veya tamamen farklılıklar gösteren bu kavramların tamamından yararlanılabilmek mümkündür (Keleş, 2004, s. 73).

Koruma teknik ve yöntemleri; sağlıklaştırma, yenileme, yeniden canlanma, düzenleme ve temizleme olarak sıralanabilir. Çalışmanın konusu olan sağlıklaştırma tekniği üzerine detaylı

açıklamalar aşağıda verilmektedir. İlgili Bakanlık tarafından hazırlanan Teknik Şartname kapsamında Korunması Gerekli Sokakları Sağlıklaştırma Projesi'nin amacı detaylı olarak açıklanmış olup, projelerde özgün sokak dokusunun kent mobilyaları ile birlikte korunması, mevcut dokunun sağlıklaştırılarak yaşatılması, korunması ve kayıt altına alınması hususları vurgulanmıştır. Teknik Şartnameye göre kentsel sit statüsü bulunan ve koruma altına alınan alanlarda tescilli taşınmaz kültür varlıkları ve çevresinde bulunan sokak dokusunu tanımlayan diğer kültürel ve tarihi yapıların korunmasına ve belgelenmesine yönelik yapılan her türlü proje (restorasyon, kentsel tasarım projeleri, restitüsyon vb.) koruma ve sağlıklaştırma uygulaması olarak değerlendirilmektedir.

Kentsel yenileme, kentin eski ve standardı düşük konut alanlarının yenilenerek standartlarının yükseltilmesi anlamına gelmektedir. Yenileme ise farklı sebeplerle zamanla, terkedilmiş, eskimiş, değer kaybına uğramış ve köhneleşmiş olan kentsel mekanların günün fiziksel ve sosyo-ekonomik şartlarına uygun olarak yeniden canlandırılması ve bu şekilde kente kazandırılmasını ifade etmektedir (Özden, 2000, s. 257).

Çevresel ekonomik ve işlevsel nedenlerle kullanılmayan yapıların yeniden işlevlendirilmesi yoluyla sosyal, kültürel, mimari ve tarihi değerlere sahip olan yapıların kent hafızasındaki yerinin yeniden canlanması amaçlanmaktadır (Işık, 2020). Kent yenilemeyle benzer anlamlı ve ilişkili kavramlar yenilemenin türleri olarak kabul edilebilmektedir. Bu kavramlardan en yaygın kullanılanları, yenileme, yeniden canlandırma, soylulaştırma ve ilk haline getirmektir. (Linchfield, 1988, s. 21; Özden, 2000, s. 257).

Sokak sağlıklaştırma uygulamaları kapsamında, avlu-bahçe duvarları, yapıların sokağa bakı veren cepheleri, sokak dokusunu tanımlayan öğelerin rölöve, restorasyon, restitüsyon, kentsel tasarım ve makine, elektrik tesisatı projeleri ile gerekliyse statik inceleme raporu hazırlanmaktadır. Yapıların iç mekanlarına ait proje çalışmaları istenmemektedir. Ancak tarihi yapılarda sadece cephe sağlıklaştırması yapılsa bile yapının iç mekanına ait rölöve çalışmaları proje onayını yapacak olan Kültür Varlıklarını Koruma Kurulları tarafından talep edilebilmektedir. Buradaki amaç yapının cephe düzenlemesinin, yapının iç mekanına ve tarihi dokusuna etkisini görebilmektir. Öncelikle tüm mevcut durumun rölövesi alınarak kağıda işlenmekte, son olarak yapıya yapılacak müdahaleler restorasyon projelerinde detaylı olarak tanımlanmaktadır.

### 3. Yöntem

Genellikle cephe yenileme, cadde ve sokaklarda yapısal ve bitkisel peyzaj çalışmaları, aydınlatma projeleri ile hayata geçirilen sokak sağlıklaştırma projelerinin tarihi alanlarda yapılması durumunda, koruma amaçlı imar planı ile plan hükümlerine uygun olması gerekmektedir. Çalışmaların öncesi ve sonrası durumları göz önünde bulundurularak ekonomik ve ticari katkıları değerlendirildiğinde yalnızca turizm açısından değil gayrimenkul değeri açısından da etkilerinin olumlu olduğu görülmektedir. Bu çalışmada Türkiye'de yapılan sokak sağlıklaştırma projeleri ve uygulamaları incelenmiş, konuya ilişkin yargı kararlarına yer verilmiş ve Kızılcıhamam Belediyesi ile yüz yüze görüşme tekniği uygulanarak paydaşlarla görüşmeler yapılmış ve sonuç olarak sokak sağlıklaştırmanın gayrimenkul değerine olan etkisi irdelenerek, çalışmaların ekonomik ve sosyo-kültürel etkilerinin olumlu yönlerde artmasına yönelik öneriler getirilmiştir.

### 4. Türkiye'de Sokak Sağlıklaştırması

Sokak sağlıklaştırmasının Türkiye'de çoğunlukla tarihi alanlarda ortaya çıkan sorunların, köhneleşmeye terk edilmiş alanlarla alan sakinlerinden farklı profildekilere hizmet verecek alanlara dönüştürmek olarak tarif edilebilecek iki farklı durumdan kaynaklı olduğu söylenebilmektedir. Sokak sağlıklaştırması 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanun'da "Sokak sağlıklaştırma proje ve uygulamaları"; kentsel sit alanları ve koruma alanlarında, korunması gerekli taşınmaz kültür varlıkları ile sokaktaki diğer yapıların özgün

sokak dokusunu tanımlayan tüm öğelerle birlikte korunması ve belgelenmesine yönelik rölöve, restitüsyon, restorasyon, kentsel tasarım projeleri ile mühendislik dallarında yapılması gereken her türlü proje ve bunların uygulamalarıdır.” şeklinde tanımlanmaktadır.

Türkiye’de bu yaklaşımla, tarihi çevrede bakımsız, köhne ve terk edilme riski ile karşı karşıya kalan alanlarda sokak sağlıklaştırma projeleri gerçekleştirilerek, alanın ilgi cazibe merkezi haline gelmesi amaçlanmaktadır. Bu alanlardaki değişen mekân kalitesi zaman içerisinde merkeze yakınlık, düşük kira bedelleri, görünür olmama gibi sebeplerle suç potansiyeli yüksek alanlar haline getirmektedir. Sokak sağlıklaştırma projeleri ile tarihi alanların daha cazip hale gelmesi, ticari ve turistik potansiyellerinin yükselmesi hedeflenmektedir. Ayrıca, ticari potansiyele sahip olan turistik uğrak yerlerinin potansiyellerinin ortaya çıkması için de tarihi olmayan alanlarda da cephe sağlıklaştırmaları yapılmaktadır. Yapılan çalışmaların ülke ve bölge ekonomisine katkı sağlaması amaçlanmaktadır.

#### **4.1. Yasal Düzenlemeler**

2863 sayılı Kültür Varlıklarını Koruma Kanunu 23.07.1983 tarihi Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Bu Kanunun amacı; korunması gerekli görülen taşınır, taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları ile ilgili tanımları belirlemek, yapılacak işlem ve faaliyetleri düzenlemek, bu konu ile ilgili gerekli ilke kararları ve uygulama kararlarını alacak teşkilatın kuruluş ve görevlerini tespit etmek olarak belirlenmiştir. Söz konusu Kanun ile sokak sağlıklaştırma projesi ve uygulamalara ilişkin usul ve esaslar ile ilgili Kültür ve Turizm Bakanlığı’na yükümlülükler yüklenmiştir. Bu kapsamda Kültür ve Turizm Bakanlığı’na hazırlanan 25.07.2013 tarih ve 28718 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Kültür Varlıkları İhale Yönetmeliği ile ihale yöntem ve usulleri belirlenmiştir. Bu yönetmelik 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamındaki kültür varlıklarının rölöve, restorasyon, restitüsyon projeleri, sokak sağlıklaştırma ve çevre düzenleme projelerinin yaptırılması ve ilgili diğer projelerin yaptırılması, bunlarla ilgili tüm yapım işleri ve bunların uygulamaları ile değerlendirme, koruma, nakil işleri ve kazı çalışmalarına ilişkin mal ve hizmet alımları ihalelerini kapsamaktadır. Söz konusu yönetmeliğin amacı; “Korunması gerekli kültür varlıklarının rölöve, restitüsyon, restorasyon projeleri, sokak sağlıklaştırma, çevre düzenleme projeleri ve bunların uygulamaları ile değerlendirilmesi, muhafaza, nakil işleri ve kazı çalışmalarına yönelik mal ve hizmet alımlarına ilişkin usul ve esasları belirlemektir” şeklinde tanımlanmaktadır.

Koruma Amaçlı İmar Planları, Korunması Gerekli Sokak Sağlıklaştırma Projeleri ve Çevre Düzenleme Projelerinin İzlenmesi ve Denetlenmesine İlişkin Çalışma Esaslarını Belirleyen Yönerge, Genel Müdürlükçe yapılan, yaptırılan ya da kurum ve kuruluşlarca talep edilmesi durumunda incelenmek üzere Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü’ne gönderilen korumaya yönelik plan, sokak sağlıklaştırma projesi ve çevre düzenleme projelerinin incelenmesi, değerlendirilmesine ilişkin esasları ve Genel Müdürlük ile Koruma Kurullarının görevlerine ilişkin esasları belirlemektedir. Yönerge Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürü tarafından yürütülmektedir ve yönerge ile Genel Müdürlük ve Koruma Kurullarına yükümlülükler yüklenmektedir. Adı geçen yönerge mevcut durumda yürürlükten kaldırılmıştır. 26/07/2005 tarih ve 25887 sayılı Resmi Gazete’de Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi ve Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelik yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

Ayrıca, Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından sınırları koruma bölge kurulunca onaylanan alanlarda tescilli ve tescilsiz taşınmaz kültür varlıklarının sokağa ve sokağa bağlı açık alanlara/avlulara bakı veren cepheleri ile birlikte müstemilat, avlu duvarları, çeşme vb. mimari öğelerin özgün sokak dokusu ve kentsel mobilyaları ile birlikte korunması, sağlıklaştırılarak yaşatılması ve çağdaş yaşama katılmasının sağlanması ve sokak dokusunu tanımlayan tüm elemanların korunması ve belgelenmesine yönelik rölöve, restorasyon, restitüsyon, kentsel tasarım projeleri ile makine ve elektrik tesisatı ile gerekliyse statik proje alanlarında yapılması



gereken her türlü projenin elde edilmesi amacıyla “Korunması Gerekli Doku ve Sokakları Sağlıklaştırma Projesi Teknik Şartnamesi” oluşturulmuştur.

Şartnamenin ilkeleri incelendiğinde, sokak sağlıklaştırması projelerinin 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanun kapsamında, kentsel sit alanları için koruma amaçlı imar planı, ilke kararları ve Koruma Bölge Kurulu kararları ve ilgili tüm mevzuata uygun olarak hazırlanması gerektiğinin belirtildiği görülmektedir. Ayrıca, Taşınmaz Kültür Varlıklarının Onarımına Yardım Sağlanmasına Dair Yönetmelik ile ilgili diğer yönetmelikler kapsamında yardım almış yapılar varsa bu yapıların proje dışında bırakılmasının gerektiği belirtilmektedir. Proje kapsamında bulunan ancak tescilli olmayan yapılardan 17.01.1957 tarihinden sonra yapılmış olanların ilgili belediyesinden ruhsat almış olması gerekmektedir. Şartnameye göre, proje yapılacak alan içindeki projelendirilecek yapıların sokak sağlıklaştırma projesi kapsamında değerlendirilmesi için ilgili Koruma Bölge Kurulu onayı ve ilgili Belediye Meclis kararının alınmış olması gerekmektedir. Proje çalışmaları sırasında yerinde yapılan incelemelerde tescilli olmayan ancak Koruma Bölge Kurulu tarafından tescile değer bulunan yapılar olursa, bu yapılar için kurul tarafından ayrı bir değerlendirme yapılmaktadır.

Proje ve yapım esnasında herhangi bir sorun ile karşı karşıya kalmamak için proje kapsamında değerlendirilen tüm yapıların maliklerinin (birden çok hissedarı olan taşınmazlarda maliklerin en az birinin) muvafakati ile ruhsatlı yeni yapıların proje müellifinin muvafakatının alınması gerekmektedir. Ortak bir çalışma yapıyorsa, proje ve yapımında görev alan ilgili İdarelerin görev ve yetki tanımlarının belirlendiği bir protokol yapılması gerekmektedir.

Yapılacak olan işin halka tanıtılması amacıyla projeyi hazırlayan müellif ve ilgili İdarelerin de katılımı ile en az bir kez halkı bilgilendirme toplantısı yapılması gerekmektedir. Hazırlanan Kentsel Tasarım Projelerinin Koruma Bölge Kurulu’na sunulmadan önce ilgili Belediyesinin de uygun görüşünün alınması gerekmektedir. Proje çalışması süresince, çevre ve yörenin doğal, tarihi, kültürel, estetik, mimari, ekonomik, görsel değerlerini ve kendisine özgü kimliğini koruyacak bir bakış açısıyla hareket edilmesi gerekmektedir. Projelerin; yasal, yönetsel, ekonomik ve teknik yönlerden uygulanabilir olması önemlidir.

Proje çalışması sürecinde çevre ile uyumlu tasarımlar yaparak, çevre kalitesini yükseltmek amaçlanmalıdır. Kullanıcı profili belirlenerek, kullanıcı tercihlerine göre tasarım yapılmalı, ayrıca yaşlı, engelli, çocuk vb. dezavantajlı kullanıcıların ihtiyaçlarına yönelik düzenlemeler yer almalıdır. Açık mekânların, bahçelerin, meydanların, avluların, yaya yolları vb. alanların kültürel, geleneksel, tarihi, yöresel, doğal nitelikleri ve çevresinde bulunan alanlar ile fonksiyonel bütünlüğünün korunması esas alınmalıdır. Çağdaş kullanımlara olanak veren tasarımlarla birlikte geleneksel mimari dokunun gelişmesi sağlanmalıdır.

Proje çalışması yapılan alan ile kent çevresinin arasında özellikle yaya ve taşıt ulaşımında işlevsel ve mekânsal olarak süreklilik sağlanması gerekmektedir. Mevcutta bulunan reklam panolarının, elektrik ve telefon direklerinin, tabelaların, altyapı hatları ve benzerlerinin yaratmış olduğu karmaşık ve kötü görüntülerin giderilmesi yönünde düzenlemelere gidilmelidir. Temiz su, çöp, atık, kirlı su, yangın vb. altyapı sistemlerinin yeterliliği sağlanmalıdır. Yapılacak proje tasarımlarında ekolojik dengenin ve çevrenin korunması ve sürdürülmesi hedeflenmelidir. Tüm yapı ve yapılaşma koşulları koruma amaçlı imar planı veya uygulama imar planı hükümlerine uygun olmalıdır. Proje çalışması yapılan alan içinde jeolojik olarak sakıncalı alan ve benzeri yapılaşma yasağı bulunan alanlar olması halinde bu alanlardaki yalnızca tescilli yapıların yapımı projeye dahil edilmeli ve yeni yapı ya da yapılar inşa edilmemelidir.

#### **4.2. Yargı Kararları Yönünden İnceleme**

2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanun hükümlerine ilişkin yargı kararları yönünde yapılan incelemede üç farklı konuda verilen yargı kararları tespit edilmiştir. Tescilli kültür varlığında “basit tamir ve tadil” niteliği taşıyan müdahalelerin izinsiz ya da izne

aykırı olarak gerçekleştirilmesi halinde, suç türünün belirlenmesi için varlığın zarara uğrayıp uğramadığının tespit edilmesi gerektiği hakkında 22.05.2012 tarih ve 2011/124 - 2012/465 sayılı yargı kararı incelendiğinde, Sokullu Külliyesi koruma alanı içerisindeki anıt eser olarak tescilli Sokullu Külliyesi Arastasında mevcut taşınmaza ait tapu kaydının beyanlar hanesinde, 07.06.1976, 08.01.1991, 25.02.1992 ve 20.10.2010 tarihli tescil şerhlerinin bulunduğu, taşınmazın maliki olan N.. A..'ın ise 18.12.1974 tarihinde, yani sözü edilen şerhler tapu kaydına konulmadan önce taşınmazı satın aldığı anlaşılmakla; adı geçen malikin tanık sıfatıyla dinlenerek, suça konu binanın Sokullu Külliyesi koruma alanı içerisindeki anıt eser olarak tescilli Sokullu Külliyesi Arastasında yer aldığını bilip bilmediğinin, anılan hususta kiracısı olan sanığı bilgilendirip bilgilendirmediğinin, yapılacak inşai ve fiziki müdahaleler ile tamirat ve tadilatların izne tabi olduğu konusunda sanığı uyarıp uyarmadığının sorulması, Sokullu Külliyesi koruma alanı sınırlarının belirlendiği 10.02.1994 tarih ve 1735 sayılı kurul kararının, külliye içerisindeki iş yeri sahiplerine duyurulup duyurulmadığının araştırılması, olay yerinde yeniden keşif icra edilerek, iddianamede açıklanan eylemler nedeniyle tescilli kültür varlığının zarara uğrayıp uğramadığının, özgün yapısını kaybedip kaybetmediğinin, her türlü şüpheden uzak belirlenmesi, kiraladığı taşınmazın niteliğini bildiği veya bilebilecek durumda olduğu sonucuna varılan sanığın yaptığı müdahaleler sebebiyle zarar tespiti halinde “kültür varlığına kasten zarar verme”, zarar mevcut olmadığının saptanması durumunda ise “izinsiz tadilat ve tamirat yapma” suçundan hüküm tesisi gerektiği gözetilmeksizin, eksik araştırmaya dayanılarak yazılı şekilde karar verilmesinin kanuna aykırı olduğu, katılan vekilinin temyiz itirazları bu itibarla yerinde görüldüğünden, hükmün bu sebepten dolayı 5320 Sayılı Kanunun 8. maddesi uyarınca halen uygulanmakta olan 1412 sayılı Ceza Muhakemeleri Usulü Kanununun 321. maddesi gereğince isteme uygun olarak bozulmasına, 06.11.2014 tarihinde oybirliğiyle karar verildiği görülmektedir.

2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 6. maddesi kapsamında, yapının tescilli kültür varlığı olmasından dolayı taşınmazda izinsiz ya da izin kapsamı dışında yapılmış olan her türlü inşai işlemin suç oluşturacağı, bu şekilde müdahalenin binanın içinde ya da dışında gerçekleştirilmesinin önem ifade etmediği hakkında 02.11.2010 tarih ve 2009/1251 - 2010/1142 sayılı yargı kararı incelendiğinde, Ankara Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 18.11.1990 gün 1569 sayılı kararı ile korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli Ankara İli, Altındağ İlçesi, Kale Sokak, ... ada ... parsel sayılı taşınmaz üzerinde bulunan binada restoran işletmeciliği yapan sanığın, 2008 yılında Ankara Büyükşehir Belediyesi'ne müracaat ederek bahse konu yapıda tadilat yapmak için izin verilmesini talep ettiği, bunun üzerine talebin değerlendirilmesi için belediye görevlileri tarafından suç tarihinde yapılan denetimler sırasında, izin verilmediği halde sanık tarafından, tescilli olan taşınmaz üzerindeki bina ile tescilsiz yapının tek bir mekan haline dönüştürüldüğü, aradaki duvarların kaldırıldığı ve taşınmazın pencere yapı ve sayılarının değiştirildiğinin tespit edildiği, dosya kapsamında mevcut, şehir plancısı, mimar ve inşaat mühendisi bilirkişisi tarafından düzenlenen raporda, sanığın eylemlerinin basit tamirat kapsamını aşmış, esaslı tamir ve tadilat kapsamında olduğunun belirtildiği, sanığın savunmasında, tescilli olan ve tescilsiz olan kendisine ait taşınmazın, birleştirme konusunda Koruma Kurulu'na müracaat ettiğini ancak sonuçlanmasını beklemeden hemen tadilata başladığını beyan ettiği, savunması dikkate alındığında sanığın, suça konu yapının tescilli olduğunu bildiği halde ilgili Koruma Kurulu'ndan izin almadan korunması gerekli taşınmaz kültür varlığına inşai müdahalede bulunduğu anlaşılmakla, yapılan yargılamaya toplanıp karar yerinde gösterilen delillere, incelenen dosya kapsamına göre sanık müdafinin, beraat kararı verilmesi gerektiğine ilişkin yerinde görülmeyen sair temyiz itirazlarının reddine karar verildiği belirtilmektedir.

Üzerinde müdahale gerçekleştirilen taşınmazın 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanun'un 6. maddesi çerçevesinde tescilli kültür varlığı olması sebebiyle izinsiz ya da izin kapsamı dışında yapılmış olan her türlü inşai faaliyetin suç oluşturacağı, bu bakımdan yapılan müdahalenin binanın içinde veya dışında olmasının önem ifade etmediği, bu sebeple tescile esas bilgi ve belgelerin getirtilerek, izinsiz yapılan tadilatın yapının tescil edilmesine

sebeplere uygun olup olmadığının, yapıya ait orijinal dokuya uyum sağlayıp sağlamadığının, tescilli kültür varlığında geri dönüşümü mümkün olmayacak derecede zarar meydana getirip getirmediğinin tespit edilmesi gerektiği, bu kapsamda öncelikle, görevlendirilen bilirkişi heyetinden, zararın niteliği konusunda ek rapor alınıp, suça konu taşınmazın sanık tarafından yapılan uygulamalarla ilgili olarak, taşınmazın bu özellikte bir zarar gördüğünün tespiti durumunda, sanığın, 6498 Sayılı Kanun ile değişik 2863 Sayılı Kanun'un 65/1-1. maddesi gereğince cezalandırılması, bu nitelikte bir zararın bulunmadığı, ancak yapılan tadilatın ruhsata tabi inşai ve fiziki müdahale kapsamında olduğunun belirlenip, ayrıca taşınmazın bulunduğu yerde suç tarihi itibarıyla Büyükşehir Belediyesi veya İl Özel İdaresi bünyesinde Koruma Uygulama ve Denetim Bürosu'nun bulunmadığının anlaşılması halinde 6498 Sayılı Kanun ile değişik 65/1-2. cümlesi uyarınca cezalandırılması; yapılan bu tadilatın ruhsata tabi olmayan, "basit onarım" şeklinde olduğunun belirlenmesi veya ruhsata tabi inşai ve fiziki müdahale kapsamında olsa bile, taşınmazın olduğu yerde suç tarihi itibarıyla Büyükşehir Belediyesi veya İl Özel İdaresi bünyesinde Koruma Uygulama ve Denetim Bürosu'nun bulunmadığının anlaşılması halinde 5498 Sayılı Kanun ile değişik 2863 Sayılı Kanunun 65/4. maddesi ile cezalandırılması gerektiği gözetilmeksizin, eksik araştırma ile yazılı şekilde hüküm tesisi, Kabul ve uygulamaya göre de; Sanığın adli sicil kaydında yer alan Ankara 18. Asliye Ceza Mahkemesi'nin 05.02.2008 tarih, 2007/554-2008/60 sayılı ilamının tekerrüre esas olduğu ve sanık hakkında 5237 sayılı Türk Ceza Kanununun 58/6 maddesi uyarınca mükerrirlere özgü infaz rejiminin uygulanması gerektiğinin gözetilmemesi, Kanuna aykırı olup, sanık müdafinin temyiz itirazları bu itibarla yerinde görülmediğinden, hükmün bu nedenlerle 5320 Sayılı Kanunun 8. maddesi gereğince halen uygulanmakta olan 1412 sayılı Ceza Muhakemeleri Usulü Kanunu 321. maddesi uyarınca ceza miktarı itibarıyla sanığın kazanılmış hakkı saklı tutularak isteme aykırı olarak bozulmasına, 22.10.2014 tarihinde oybirliğiyle karar verildiği görülmektedir.

Korunması gerekli kültür ve tabiat varlıkları ile ilgili, koruma bölge kurullarınca alınan kararların gereğinin ilgili idarelerce yerine getirilmesi gerektiği konusunda Danıştay 14. Mahkemesi'nin 2011/3588 sayılı kararında, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından III. derece arkeolojik sit statüsü olan alanlarda mevcut yapılardaki aykırılıkların müze müdürlüğü denetiminde kaldırılmasına karar verilmiştir. Bu kararın icra edilmesi için üst yazı ile ilgili Belediyeye gönderildiği, Koruma Bölge Kurulu'nun, sorumluluğunda olan bölgelere ilişkin olarak uygulamaya yönelik karar almaya yetkisinin bulunduğu, dolayısıyla davaya konu işlemde yetki yönünden hukuka aykırılık bulunmadığından, uyuşmazlığın esasının incelenmesi suretiyle karar verilmesi gerekirken yetki unsuru yönünden işlemin iptali yolundaki temyize konu İdare Mahkemesi kararında hukuki isabet bulunmadığı belirtilmektedir. Açıklanan nedenlerle, İdare Mahkemesince verilen kararın bozulmasına, dosyanın Mahkemeye'ne gönderilmesine ve kararın tebliğ tarihinden itibaren 15 gün içinde düzeltilme yolu açık olmak üzere 28.11.2011 tarihinde oybirliğiyle karar verildiği görülmektedir.

## 5. Bulgular

Sokak sağlıklaştırma projelerinin gayrimenkul değerine etkisini ortaya koyabilmek için örnek alan çalışması Kızılcahamam İlçesi'nde yapılan sokak sağlıklaştırma projelerinin bulunduğu Yenice Mahallesi seçilmiş olup, Mahalgede gayrimenkul değerlerine bakıldığında farklı sonuçlar alındığı görülmektedir.

Kızılcahamam, Ankara İlinin kuzey kısmında, E5 Ankara-İstanbul Devlet Karayolu üzerinde yer almakta olan bir ilçe olup hem Ankara hem de İstanbul'dan gelen ziyaretçiler bulunmaktadır. Kızılcahamam dağlık ve ormanlık bir ilçe olarak 1.712 km<sup>2</sup>'lik bir alanı kaplamaktadır. İlçenin en önemli değeri sahip olduğu termal su kaynağıdır. Termal turizmde çok önemli bir yere sahip olan ilçe aynı zamanda içinden çöp kamyonunun geçmediği, atıkların kaynağında ayrıştırıldığı ve geri dönüştürüldüğü, organik atıkların kompost makinelerinde gübre haline getirildiği bir sıfır atık ilçesi olarak ilan edilmiştir.

Kızılcahamam Belediyesi tarafından tabela kirliliğini ortadan kaldırmak, sokak aydınlatmalarını revize etmek, cephe kirliliğine kadar ortadan kaldırmak amacıyla bir sokak sağlıklaştırma projesi yürütülmektedir. Etaplar halinde yapılmakta olan projenin yerli ve yabancı turistler için ilçenin çekim merkezi haline gelmesi hedeflenmekte ve ilçe merkezinde gerçekleştirilmektedir. Projenin başlangıç noktası D750 otoyolu ile Ankara Caddesi kesişimi ile başlamış ve Soğuksu Milli Parkı ile bitirilmiştir (Şekil 1).

Şekil 1. Proje alanı



Proje kapsamında toplamda 119 adet yapının cephe sağlıklaştırmasının yapılması planlanmaktadır. Ayrıca, hem yerel esnaf hem de köylülerin gelip ürünlerini pazarlayabilecekleri yeni bir pazar yeri inşası da bu projede kapsamında yapılmaktadır. Proje kapsamında bulunan binalarda sağlıklaştırma çalışmaları yapılmadan önce binaların bakımsız olduğu ve tabelaların dil birliğine sahip olmadığı ve görüntü kirliliğine sebep olduğu görülmektedir (Şekil 2).

Şekil 2. 20 Nolu bina-eski hali



Yapılan proje çalışması sonrasında bina cephelerinde pencere söveleri yapılarak yöresel mimariye uygun görseller elde edildiği ayrıca sıcak ve doğal renkler kullanılarak binaların bakımsız görüntüsünü ortadan kaldırıldığı ve tek tip tabela tasarımları ile görüntü kirliliğinin önüne geçildiği tespit edilmiştir (Şekil 3).

Şekil 3. 20 Nolu bina-yeni hali



Proje çalışmaları tamamlandıktan sonra etaplar halinde uygulamaların yapılmaya başlanıldığı ve uygulama sonrası binaların doğramaları, renkleri ve görsel öğeleriyle projede tasarlandığı halinden de daha ilgi çekici olduğu görülebilmektedir (Şekil 4).

Şekil 4. 20 Nolu bina-bitmiş hali



Projenin gayrimenkul değerine etkisi incelendiğinde; gayrimenkul değerinde farklı sonuçlar alındığı görülmektedir. Sokak sağlıklaştırma projeleri zamanla önemini yitirmiş bölgelerde tercih edilen koruma yöntemlerinden biri olarak dikkati çekmektedir. Maliyetinin yeni bina yapımına göre az olması, yapılar içinde revizyon ihtiyacı gerekmemesi gibi hususlar bu yöntemin daha da tercih edilebilir olmasını sağlamaktadır. Bu yöntemin mevcut durumda gayrimenkul potansiyeline ne yönde etki edebileceğini ortaya koyabilmek için her bir varlık türüne özgü, varlığın değerini etkileyen özellikler hakkında arka plan bilgisi sağlayan ve kullanılan genel değerlendirme yaklaşımı ve yöntemleri ortaya koyan Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) incelenmiştir. Standartlarda her ne kadar spesifik olarak sokak sağlıklaştırmasının gayrimenkul değerine etkisinin ölçüm yöntemine ve kullanılması gereken parametrelere yer verilmemiş olsa da yapılan projelerin mahallenin dış görünümünde yarattığı olumlu etki ve projenin alanın bölgenin cazibe merkezi haline gelmesi açısından desteği, çevresel, ekonomik ve işlevsel sebeplerle kullanılmayan yapıların yeniden işlevlendirilmesi ile sosyal, kültürel, mimari ve tarihi değerlere sahip olan bu tür yapıların kent hafızasındaki yerinin yeniden canlanması sağlandığı için sağlıklaştırma projelerinin gayrimenkul değerine olası etkisinin UDS çerçevesinde pozitif yönde olacağını söylemek mümkündür.

Olası etkiyi ölçebilmek için öncelikle ilanlardaki artış değerlendirilmiştir. Alım satım değerlerine bakıldığında değişim boyutu tespit edilebilmektedir. Alım satım verilerindeki değişimin analizi dışında Mahalle sakinleriyle görüşülerek sokak sağlıklaştırmaya ilişkin



projelerin değerlendirilmesine yer verilmiştir. Kızılcahamam İlçesi'nde yapılan sokak sağlıklaştırma projelerinin bulunduğu Yenice Mahallesi'nde yaşayan 20 kişi ve mahalle de esnaflık yapan 10 kişi olmak üzere toplamda 30 kişi ile derinlemesine görüşmeler yapılmıştır. Mahalle sakinleriyle yapılan görüşmelerde yapılan sokak sağlıklaştırma projesinden genel olarak memnuniyet düzeyi, binaların cephelerinin yenilenmesi sonucu kira ve satış bedellerinde hangi yönde değişim meydana geldiği, dükkân tabela ve cephe düzenlemeleri hakkında mahalle sakinlerinin düşünceleri ile sokak sağlıklaştırma projesinin mahalleye ve gayrimenkul piyasasına etkileri ve özellikle sağlıklaştırma projelerinin çalışma konusu mahallede yer alan gayrimenkullerin değerlerini artırması konusunda görüşleri ele alınmıştır. Derinlemesine görüşme ile örnek çalışma alanı sokak sağlıklaştırma projesinden memnuniyet düzeyinin yüksek olduğu, binaların cephelerinin yenilenmesi sonucu kira ve satış bedellerinde belirgin oranda artış görüldüğü, sağlıklaştırma projesi ile dükkanların görünüşünün değiştiği ve tabela kirliliğinden kurtularak çevresel anlamda bir düzene kavuşulduğu ayrıca konu mahallenin güzelleştiği, binaların ve dükkanların temiz ve düzenli görüldüğü, dışardan mahalleye gelen insanların da bu değişimi gözlemleyip olumlu tepkiler verdiği sonuçları elde edilmiştir. Ayrıca çalışma ile sokak sağlıklaştırma projelerinde kira ve satış bedellerinde belirgin artış gözlenmesine karşın kira değerlerindeki artışın çok yüksek olmadığı, satış değerlerindeki artışın ise bir miktar daha fazla olduğu ve mahalledeki gayrimenkullerin gelecekteki değerinin yükseleceği yönündeki beklentiyi olumlu etkilediği görülmüştür.

Ayrıca gayrimenkul satışlarında herhangi bir değişiklik olmamakla birlikte, gayrimenkul değerlerinin 2019 ve 2020 yıllarının aynı aylarına göre farklılık gösterdiği tespit edilmektedir. Gerçekleşmiş satışlara bakıldığında elde edilen sonuçlar, yüz yüze yapılan görüşmelerden alınan verilerle birlikte değerlendirilmektedir. Buna göre, çalışma alanında 2019 yılında aynı yapıda satışı yapılan dairenin fiyatı 100.000 TL iken (Şekil 5), 2020 yılından çalışmadan sonra aynı yapıdaki benzer özellikteki dairenin gerçekleşmiş satış fiyatının 125.000 TL (Şekil 6) olduğu tespit edilmiştir. 2021 fiyatları pandemi nedeniyle dikkate alınmamıştır.

Şekil 5. 22.12.2019 tarihli satış (Sahibinden.com, 2019)



Ankara / Kızılcahamam / Yenice Mah.

İlan No	771196749
İlan Tarihi	22 Aralık 2019
Emlak Tipi	Satılık Daire
m <sup>2</sup> (Brüt)	100
m <sup>2</sup> (Net)	90
Oda Sayısı	2+1
Bina Yaşı	16-20 arası
Bulunduğu Kat	7
Kat Sayısı	8
Isıtma	Doğalgaz (Kombi)
Banyo Sayısı	1
Balkon	Var
Eşyalı	Belirtilmemiş

2020 yılından çalışmadan sonra aynı yapıdaki benzer özellikteki dairenin gerçekleşmiş satış fiyatı 125.000 TL (Şekil 6) olmuştur.

Şekil 6. 24.12.2020 tarihli ilan (Sahibinden.com, 2020a)



Ankara / Kızılcahamam / Yenice Mah.

İlan No	887996073
İlan Tarihi	24 Aralık 2020
Emlak Tipi	Satılık Daire
m <sup>2</sup> (Brüt)	110
m <sup>2</sup> (Net)	100
Oda Sayısı	2+1
Bina Yaşı	11-15 arası
Bulunduğu Kat	1
Kat Sayısı	7
Isıtma	Doğalgaz (Kombi)
Banyo Sayısı	1
Balkon	Var
Eşyalı	Hayır

Çalışma alanında 2020 yılı Eylül ayında satışı yapılan benzer özelliklerdeki dairenin fiyatı 150.000 TL'dir (Şekil 7).

Şekil 7. 12.08.2020 tarihli ilan (Sahibinden.com, 2020b)



Ankara / Kızılcahamam / Yenice Mah.

İlan No	849408034
İlan Tarihi	12 Ağustos 2020
Emlak Tipi	Satılık Daire
m <sup>2</sup> (Brüt)	120
m <sup>2</sup> (Net)	110
Oda Sayısı	3+1
Bina Yaşı	26-30 arası
Bulunduğu Kat	1
Kat Sayısı	4
Isıtma	Soba
Banyo Sayısı	1
Balkon	Var
Eşyalı	Evet

2021 yılı Ocak ayında çalışmadan sonra benzer özellikteki dairenin gerçekleşmiş satış fiyatı 180.000 TL (Şekil 8) olmuştur. Çalışma öncesi ve sonrasında ortalama artışın % 25 olduğu tespit edilmiştir.

Şekil 8. 22.12.2020 tarihli ilan (Sahibinden.com, 2020c)



Ankara / Kızılcahamam / Yenice Mah.

İlan No	880099459
İlan Tarihi	22 Aralık 2020
Emlak Tipi	Satılık Daire
m <sup>2</sup> (Brüt)	130
m <sup>2</sup> (Net)	125
Oda Sayısı	3+1
Bina Yaşı	16-20 arası
Bulunduğu Kat	1
Kat Sayısı	4
Isıtma	Jeotermal
Banyo Sayısı	1

Gerçekleşmiş satış verilerine bakıldığında benzer özelliklerdeki iki dükkandan ilkinin 2019 yılında sokak sağlıklaştırma projesi öncesi gerçekleşmiş satış fiyatı 250.000 TL'dir (Şekil 9).

Şekil 9. 02.10.2020 tarihli ilan (Sahibinden.com, 2020d)



Ankara / Kızılcahamam / Yenice Mah.

İlan No	867458760
İlan Tarihi	02 Ekim 2020
Kategori	İş Yeri
Durumu	Satılık
Türü	Dükkan & Mağaza
m <sup>2</sup>	290
Bölüm & Oda Sayısı	2
Aidat (TL)	0
Isıtma	Doğalgaz (Kombi)
Binanın Yaşı	11-15 arası
Krediye Uygunluk	Evet
Kimden	Sahibinden

Sokak sağlıklaştırma projesi sonrası gerçekleşmiş satış fiyatı 325.000 TL (Şekil 10) olmuştur.

Şekil 10. 05.12.2020 tarihli ilan (Sahibinden.com, 2020e)



Ankara / Kızılcahamam / Akçay Mh.

İlan No	876130239
İlan Tarihi	05 Aralık 2020
Kategori	İş Yeri
Durumu	Satılık
Türü	Dükkan & Mağaza
m <sup>2</sup>	448
Bölüm & Oda Sayısı	2
Aidat (TL)	Belirtilmemiş
Isıtma	Doğalgaz (Kombi)
Binanın Yaşı	4
Krediye Uygunluk	Evet
Kimden	Emlak Ofisinden

Eylül 2019 ve Aralık 2020 tarihlerinde gerçekleşmiş satış tutarları belirtilmiş olup benzer özelliklerdeki daire ve benzer özelliklerdeki dükkanların gerçekleşmiş satış tutarları bölgenin emlak satıcıları tarafından teyit edilmiştir. Belirtilen satış tutarlarına göre ortalama artış oranı % 30 olarak hesaplanmıştır (Tablo 1).



Tablo 1. Gerçekleşmiş satış tutarları

No	Satış Tarihi	Yapı	Gerçekleşmiş Satış Tutarı (TL)
1	Eylül 2019	3+1 Daire	100.000
2	Haziran 2020	3+1 Daire	165.000
3	Ağustos 2020	3+1 Daire	315.000
4	Eylül 2020	3+1 Daire	150.000
5	Ekim 2020	4+1 Daire	195.000
6	Ekim 2020	3+1 Daire	235.000
7	Kasım 2020	3+1 Daire	280.000
8	Aralık 2020	3+1 Daire	255.000
9	Aralık 2020	3+1 Daire	125.000
10	Ocak 2021	3+1 Daire	330.000
11	Ocak 2021	3+1 Daire	180.000
12	Ocak 2021	3+1 Daire	240.000
13	Ocak 2021	3+1 Daire	395.000
14	Ocak 2021	3+1 Daire	310.000
15	Ocak 2021	3+1 Daire	305.000
16	Ocak 2021	3+1 Daire	299.000
17	Ocak 2021	3+1 Daire	285.000
18	Kasım 2020	290 m <sup>2</sup> Dükkan	250.000
19	Aralık 2020	320 m <sup>2</sup> Dükkan	325.000

Çalışma kapsamında incelenen satış ilanları ve gerçekleşmiş satış bedelleri üzerinden hesaplanan artış oranlarının sadece sokak sağlıklaştırma proje kapsamındaki artış olarak görülemeyeceği belirtilmelidir. Sokak sağlıklaştırma projesinin katkısını belirlemek için ortaya çıkan artışın enflasyondan arındırılması gerekli olacaktır. Bu durumda reel artış oranının hesaplanması gerekecek ve Eylül 2019 tarihi ile Aralık 2020 tarihleri arasındaki enflasyon oranının toplam artış oranı üzerinden arındırılması ile işlem tesis edilmesi gerekecektir. Enflasyon oranı belirlenen tarihler için TÜFE üzerinden değerlendirilmiş olup; % 18,21 olarak belirlenmiştir. Bu durumda reel artış oranı ise gerçekleşmiş satış işlemleri üzerinden yapılan hesaplama göre % 9,97 olarak, satış ilanları üzerinden yapılan hesaplama göre ise % 5,74 olarak saptanmıştır.

Türkiye'deki sokak sağlıklaştırma projelerinin en önemli amacı alanın tarihi süreçte geçmişteki cazibe merkezi haline dönmesini sağlamaktır. Bu sebeple yapılan sokak sağlıklaştırma projeleri çoğunlukla amacına uygun şekilde tamamlanamasa bile ticari alan olarak ortaya çıkan yeni durumun yeni sakinlerine getirdiği olumlu ve olumsuz durumlar barındırmaktadır.

Bu aşamada yapılan sokak sağlıklaştırma projelerinin vatandaş üzerindeki olumsuz etkilerini azaltmak ve gayrimenkul değerine olumlu katkısını artırmak açısından yararlı olacağı düşünülen model önerilerinin de ortaya koymak önemli görülmektedir. İlk model önerisi, sokak sağlıklaştırma projesinin tamamlanması ile alandaki hak sahipleri ve kiracılara maddi destek sağlayarak alanın sürdürülebilirliğini sağlamak için Belediye bünyesinde inşaat firması kurmaktır. İkinci model önerisi ise yine sokak sağlıklaştırma projesinin ilk aşamasından itibaren katılımcı bir yol izleyerek vatandaşın katılımını sağlamak ve vatandaşın desteğini alarak çalışmalara başlamak, Belediye, Kültür ve Turizm Bakanlığı ve İLBANK'ın ortak çalışmalar yaparak vatandaşa devlet güvencesinde olduğunu göstermektir.

İlk olarak düşünülen model önerisi belediye bünyesinde bir inşaat firması kurmak olarak ele alınabilecektir. Böylelikle yapılan yatırımın maliyeti vatandaşa etki etmeden belediye bünyesinden sağlanabilecek, artan gayrimenkul fiyatları ve kira maliyetlerine sebebiyet vermeden, alanın asıl sakinlerinin alanda ticari sürdürülebilirliğinin sağlanması söz konusu olabilecektir. Yapılacak çalışmalarla ilgili yetki söz konusu şirkete verilerek, belediye tarafından da denetimi sağlanabilecektir.

İkinci model önerisi Belediye, Bakanlık ve İLBANK'ın ortak çalışma ve denetiminin sağlanmasıdır. Bu şekilde yatırım maliyetleri genel bütçeden karşılanarak, mahalle sakinlerinin devlet güvencesinde kalması sağlanabilecektir. Yerinden edilmeyeceğinden emin olan halk, yatırıma destek verecek, böylelikle yapılan çalışmalar bir nevi yerinde dönüşüm olarak değerlendirilebilecektir. Bu türdeki yatırımları ekonomik durum sebebiyle, diğer bir ifade ile kaynak yetersizliğinden dolayı belediyelerin tek başına yapabilmesi mümkün olmadığından bu yatırımlara devlet desteği verilmeli, İLBANK aracılığı ile Belediyelere hibe ya da kredi ödemeleri yapılarak yatırımların tamamlanması sağlanmalıdır.

Bir diğer öneri mahalli idarelerin yaptığı altyapı yatırımlarının finansmanında rol alabilecek olan İller Bankası'nın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (GYO) kurucusu olmasıyla mahalli idarelerin sağlıklaştırma projelerinde finansman yönetiminde yaşanan zorlukların önüne geçilebilecektir (Ömürgönülşelen vd., 2015, s. 25). Bu aşamada yerel yönetimlerin yatırım koşullarını etkileyen faktörleri ele alan DEMATEL (The Decision Making Trial and Evaluation Laboratory) yönteminden yararlanılabilecektir. Yöntemin en önemli amacı koşullar arasındaki ilişkinin belirlenmesi olup, problemin amacına göre hangi kriterlerin diğerlerine oranla daha önemli olduğunun tespit edilmesi olarak ortaya konulmuştur (Dinçer vd., 2019, s. 484). Bu yolla sokak sağlıklaştırma projelerinde mahalli idarenin altyapı finansmanında dikkate alacağı yatırım kriterleri spesifik olarak ortaya konulabilecektir.

## **Sonuç ve Öneriler**

Sokak sağlıklaştırması, günümüzde cazibesini yitirmiş bölgelerde oldukça fazla tercih edilen koruma yöntemlerinden biri olarak uygulanmaktadır. Proje ve yapım maliyetini az olması, yapı içinde revizyon yapmak gerekeceği için yapı sahiplerinden muvafakat alınmak zorunda olunmaması gibi hususlar bu yöntemin tercih edilebilir olmasını sağlamaktadır. Basit onarımlarla elde edilen sonuçlar, çalışma yapılan bölgenin cazibe merkezi haline gelmesini sağlamaktadır. Bölgeye daha fazla ziyaretçi gelmesi ekonomik ve ticari açıdan bölgenin kalkınmasına faydalı olmaktadır.

Örnek alan olarak seçilen Kızılcahamam İlçesinde yapılan sağlıklaştırma çalışmasında müdahale kararlarının yalnızca fiziksel çevrenin iyileştirilmesi doğrultusunda belirlenmesinin yeterli olamayacağı çalışmanın temeli olmuştur. Bugüne kadar uygulanmış birçok çalışmada izlenen olumsuz sonuçlar da göz önünde bulundurularak çalışma alanına yönelik müdahalelerin kontrollü bir şekilde yapılması gerektiği vurgulanmalıdır. Çalışma alanında temel gereksinim yaşam kalitesi olarak ele alınmış, ancak bölge sakinlerinin bölgeden ayrılmasına neden olabilecek müdahalelerden kaçınılmaya çalışılmıştır. Bu nedenle çalışma kapsamında, kısa, orta ve uzun vadeli hedefler konularak, esnek bir çalışma planı ortaya konulmuştur. Projelendirme süreçlerinin tamamlanmasındaki en önemli aşama yapım aşamasıdır. Projenin Belediye ve Bakanlık tarafından sahiplenilerek sürdürülebilmesi projenin başarıya ulaşmasında önemli bir etken olmuştur. Çalışmaların başarısı bakımından kritik önem ifade eden diğer bir husus da bölge sakinleri ile işbirliği çalışmalarıdır. Bu durum projenin halk tarafından benimsenmesi ve yerel yönetimlerle işbirliği içerisinde yürütülen çalışmalarının desteklemesi açısından da büyük önem arz etmektedir.

Örnek alanda yapılan çalışmanın sonucunda fiziki çevrenin güzelleşmesi halk tarafından benimsendiği dikkati çekmektedir. Ayrıca çalışmanın gayrimenkul değerlerindeki artışa verdiği sebebiyet, insanları yerinden etmekten çok mülk sahiplerinin daha fazla kazanmasına sebebiyet verdiği ancak kira bedellerindeki gözlemlenen artışın, yerel halk tarafından olumsuz olarak değerlendirildiği ve farklı mahallerde yaşamaya yönelmeye ittiği tespit edilmiştir.

Bu ve benzeri sonuçlara sebebiyet vermemek için gayrimenkul piyasanın denetlenmesi ve gayrimenkul değerlendirme firmaları ile çalışarak, gayrimenkulün gerçek değerinin piyasa değeri ile arasındaki farkın azalmasını sağlanması gerekmektedir. Türkiye'de sokak sağlıklaştırma projeleri ve uygulamaları çoğunlukla Belediyeler eliyle yapılmaktadır. Projelerin bölgenin ekonomik ve ticari yönden güçlenmesine büyük katkılar sağladığı tespit edilmekle

birlikte birçok belediyenin yeterli kaynağa ve yeterli teknik personele sahip olmadığı görülmektedir. Yapılan projelerin hayata geçirilmesi için gerekli ekonomik ve teknik desteğin sağlanması uzun vadede hem bölge hem de ülke ekonomisine ve gayrimenkul sektörüne katkı sağlayacaktır.

Çalışmaları yapan belediyelerin yeterli ödeneye sahip olması ve konuyla ilgili deneyimli personellere sahip olması çalışmaların yaygınlaşması ve doğru sonuçlar alınması açısından büyük önem taşımaktadır. Ekonomik ve ticari faydaların en yüksek seviyede olabilmesi için işin uzmanlarının projenin başından sonuna kadar çalışmaların içinde yer alması zorunlu görülmektedir. Gayrimenkul geliştirme ve yönetimi bölümünde lisans veya yüksek lisans eğitimi almış kişilerin sokak sağlıklaştırma projelerinde yer almaları gayrimenkullerin doğru fiyatlandırılmasının dışında gayrimenkul geliştirme çalışmalarının doğru yapılması konusunda elde edilen sonuçlara olumlu katkı sağlayacaktır.

## Kaynakça

- Ağar, P. (2009). *Gaziantep Lala Mustafa Paşa Hanı ve koruma sorunları* (Yayımlanmamış yüksek lisans tezi). Kadir Has Üniversitesi, İstanbul.
- Akçay, D.G. (2013). *Tokat Kenti geleneksel konut dokusunun koruma bağlamında irdelenmesi: Halit Sokak, Bey Sokak, Beyhamam Sokak* (Yayımlanmamış yüksek lisans tezi). Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, İstanbul.
- Akkurt, H., Çelik, H., Güner, D., Erdin, E. ve Özbakan, F. (2017). Tarihsel dokuda sosyal değişime duyarlı bir sağlıklaştırma modeli; Patlıcanlı Yokuşu-İzmir. *Türkiye Bilimler Akademisi Kültür Envanteri Dergisi*, 16 (2017), 90-107. doi: 10.22520/tubaked.2017.16.004.
- Atasoy, B. (2018). *Mahalle sakinlerinin kentsel koruma alanlarındaki sağlıklaştırma uygulamalarına etkisi: Gaziantep Suyabatmaz Mahallesi örneği* (Yayımlanmamış yüksek lisans tezi). Gaziantep Üniversitesi, Gaziantep.
- Çelik, D. ve Demirtaş, D. (2019). Kentsel tarihi çevrelerde sokak sağlıklaştırma çalışmaları: Bartın örneği. *Gümüşhane Üniversitesi Fen Bilimleri Dergisi*, 9(4), 664-673. doi: 10.17714/gumusfenbil.515868.
- Çelimli, M.A. (2016). *Divriği kent dokusundaki geleneksel konut mimarisinin incelenmesi ve örnek sokak sağlıklaştırması üzerine bir değerlendirme* (Yayımlanmamış yüksek lisans tezi). Erciyes Üniversitesi, Kayseri.
- Çırak, A. (2017). Plan kararlarının uygulanmasında bir konsensüs oluşturma ve işbirliği deneyimi: İzmir Kemeraltı sokak sağlıklaştırma çalışmalarının öyküsü. *Planlama Dergisi*, 27(3), 286-302. doi: 10.14744/planlama.2017.21932.
- Dinçer, H., Yüksel, S. ve Ersin, İ. (2019). Yerel yönetimlerde yatırım kriterlerinin belirlenmesi: bulanık DEMATEL yöntemiyle bir analiz. *Yönetim ve Ekonomi Dergisi*, 26(2), 477 - 493. doi: 10.18657/yonveek.496291.
- Eyikoçak, A. (2014). *Gaziantep tarihi kültür yoluna ait tarihi yapıların şehir aydınlatması yönünden incelenmesi* (Yayımlanmamış yüksek lisans tezi). Bahçeşehir Üniversitesi, İstanbul.
- Güner, E. (2014). *Mudanya tarihi kent dokusunun 1994-2013 arasındaki değişiminin incelenmesi ve değerlendirilmesi* (Yayımlanmamış yüksek lisans tezi). İstanbul Kültür Üniversitesi, İstanbul.
- Güner, H.E. ve Kozlu, H. ve Büyükmıhçı, G. (2019). Sokak sağlıklaştırma proje deneyimi; Kayseri-Talas Kazım Paşa Caddesi. *Online Journal of Art and Design*, 7(1), 184-201.

- Güner, Z. (2010). *Söke Kemalpaşa Mahallesi sit koruma projesi* (Yayımlanmamış yüksek lisans tezi). İstanbul Teknik Üniversitesi, İstanbul.
- Işık, E.S. (2020). Bir sürdürülebilirlik örneği: yeniden işlevlendirme. *Türkiye Tasarım Vakfı Dergisi*.
- Keleş, R. (2004). Kentsel dönüşümün tüzel altyapısı, *Mimarist Dergisi*, 73-75, İstanbul. doi:
- Keskin, T. (2018). *Eyüp - Nişancı Mahallesi Yenileme alanı ve çevresi kentsel sit alanı koruma önerisi* (Yayımlanmamış yüksek lisans tezi). Fatih Sultan Mehmet Vakıf Üniversitesi, İstanbul.
- Kurtar, C. ve Somuncu, M. (2013). Kentsel kültürel mirasın korunması ve sürdürülebilirliği: Ankara Hamamönü örneği. *Ankara Araştırmaları Dergisi*, 1(2), 35-47.
- Linchfield, N. (1988). *Economics in urban conservation*. Cambridge: Cambridge University Press.
- Ömürgönülşen, U., Pirgaip, Ç.Z. ve Pirgaip, B. (2015). Mahalli idarelerin altyapı yatırımlarının finansmanında gayrimenkul yatırım ortaklığı (GYO) modeli. *Maliye Dergisi*, 168, 20-30.
- Özbozkurt, Y. (2019). *Sokak sağlıklaştırma çalışmalarında süreçlerin Karabük Safranbolu-Eskişehir Odunpazarı örnekleri üzerinden değerlendirilmesi*. (Yayımlanmamış yüksek lisans tezi). Karabük Üniversitesi, Karabük.
- Özden, P.P. (2000). Kentsel yenileme uygulamalarında yerel yönetimlerin rolü üzerine düşünceler ve İstanbul örneği. *İstanbul Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi*, 23(24), 255-269.
- Sahibinden.com (2019). <https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-konut-satilik-sahibinden-satilik-yesil-camlık-sitesinde-orman-manzaralı-2-+-1-daire-771196749/detay> (Erişim tarihi: 20.10.2020).
- Sahibinden.com (2020a). <https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-konut-satilik-sahibinden-satilik-daire-887996073/detay> (Erişim tarihi: 20.10.2020).
- Sahibinden.com (2020b). <https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-konut-satilik-sahibinden-satilik-daire-849408034/detay> (Erişim tarihi: 20.10.2020).
- Sahibinden.com (2020c). <https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-konut-satilik-sahibinden-satilik-3-+-1-sehir-merkezinde-daire-880099459/detay> (Erişim tarihi: 20.10.2020).
- Sahibinden.com (2020d). <https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-is-yeri-satilik-sahibinden-yapili-hesapli-dukkan-867458760/detay> (Erişim tarihi: 20.10.2020).
- Sahibinden.com (2020e). <https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-is-yeri-satilik-sahibinden-kizilcahamam-akcay-mahallesinde-satilik-448-m2-dukkan-876130239/detay> (Erişim Tarihi: 20.10.2020).
- Tazehkand, İ.M. ve Özdemir Sönmez, N. (2018). Tarihi alanların korunması ve iyileştirilmesinin mekânsal, sosyal ve ekonomik etkilerinin Ankara Hamamönü yenileme alanı çerçevesinde değerlendirilmesi ve Meraga Kenti Molla Rüstemhamam tarihi alanı için önerilerin geliştirilmesi. *Social Sciences Studies Journal*, 4(15), 896-913.
- Teker, G. (2012). *Tarsus'ta kentsel doku bağlamında Kızıl Murat Mahallesinin değerlendirilmesi ve Şahmeran Sokak sağlıklaştırma önerisi* (Yayımlanmamış yüksek lisans tezi). Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, İstanbul.
- Ünver, H. (2017). Sokak sağlıklaştırmanın tanımsal olarak irdelenmesi. *Düzce Üniversitesi Bilim ve Teknoloji Dergisi*, (5), 96-106.

Varlık, A., Uray, F. ve Metin, A. (2016). Sokak sağlıklılaştırma projelerinde yersel lazer tarayıcı ile mimari rölöve alımı: Afyonkarahisar kentsel sit alanı örneği. *Harita Teknolojileri Elektronik Dergisi*, 8(2); 141-150. doi: 10.15659/hartek.16.08.311.

#### ETİK ve BİLİMSEL İLKELER SORUMLULUK BEYANI

Bu çalışmanın tüm hazırlanma süreçlerinde etik kurallara ve bilimsel atıf gösterme ilkelerine riayet edildiğini yazar(lar) beyan eder. Aksi bir durumun tespiti halinde Afyon Kocatepe Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi'nin hiçbir sorumluluğu olmayıp, tüm sorumluluk makale yazarlarına aittir.

#### ARAŞTIRMACILARIN MAKALEYE KATKI ORANI BEYANI

1. yazar katkı oranı : %60
2. yazar katkı oranı : %40