

# TARİHİ KENT MERKEZİ VE GECEKONU ALANLARINDAKİ KENTSEL DÖNÜŞÜM: ANTALYA KALEİÇİ BÖLGESİ, BALBEY VE GÜNEŞ MAHALLESİ ÖRNEĞİ\*

Urban Regeneration in Historical City Centers and Slum Areas: The Case of Kaleiçi District, Balbey and Güneş Neighborhood in Antalya

Ahmet ÖZASLAN\*\* - Hüseyin GÜL\*\*\*

## Öz

Dinamik bir yapıya sahip olan kentler, sürekli bir gelişim içerisinde. Gelişen ve değişen kentler, birçok unsurun etkisiyle eskime, bozulma veya köhneleşme süreçleriyle karşı karşıya kalmaktadır. Kentlerin hızla büyümesi, tarihi kent merkezlerinin, eski yerleşim yerlerinin ve sanayi ve liman bölgelerinin terk edilmesine neden olmakta, çarpık ve sağlıksız yapılaşmanın önünü açmaktadır. Kontrolsüz kentsel yayılımın ortaya çıkardığı sorunlar mekânsal, çevresel, ekonomik ve sosyal yapı üzerinde önemli tahribatlar oluşturmaktadır. Bu sorunların giderilmesi için ortaya konan kentsel stratejilerden birisi, kentsel dönüşüm ve yenileme projeleridir. Kentsel dönüşüm projeleri farklı aktörler ve ortaklık modelleriyle hayata geçirilmekte ve dönüşüme girmesi gereken mekânın özellikleri göz önüne alınarak, uygulamada nasıl bir yöntemin kullanılacağı belirlenmektedir. Antalya kent merkezinde de farklı uygulama yöntemleri kullanılarak kentsel dönüşüm projeleri hayata geçirilmektedir. Çalışmada, Antalya kent merkezindeki tarihi Kaleiçi ve Balbey Mahallesi ile Güneş Mahallesi gecekondu alanındaki kentsel dönüşüm süreci,

## ABSTRACT

Cities with a dynamic structure are in a continuous development. Developing and changing cities are faced with the processes of obsolescence, deterioration or dilapidation with the effect of many factors. The rapid growth of cities leads to the abandonment of historic urban centers, old settlements and industrial and port areas, and paves the way for wry and unsanitary constructions. The problems caused by the urban sprawl cause significant damage to the spatial, environmental, economic and social structure. One of the urban strategies resorted to solve these problems is urban regeneration and renewal projects. Urban regeneration policies and projects are implemented with different actors and partnership models, and the kind of method used in practice is determined by taking into account the characteristics of the space regenerated. Urban regeneration projects are implemented in the city center of Antalya via different implementation methods. This paper aims to study and compare the urban regeneration processes in the historical slum areas of Kaleiçi, Balbey and Güneş neighborhoods in Antalya city center

\* Bu çalışma Ahmet Özasan'ın Prof. Dr. Hüseyin Gül'ün danışmanlığında, TÜBİTAK-BİDEB 2211-A Genel Yurtiçi Doktora Programı ve YÖK 100/2000 bursiyeri olarak yürüttüğü doktora tez çalışmasından üretilmiştir. Bu vesile ile belirtmek isterim ki; YÖK'e ve TÜBİTAK'a sağladıkları burs desteğinden dolayı teşekkürü bir borç bilirim.

\*\* Dr., Süleyman Demirel Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, ahmetozaslan07@hotmail.com, ORCID: 0000-0002-0832-7337

\*\*\* Prof. Dr., Süleyman Demirel Üniversitesi, İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi, Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi Bölümü, huseyngul@sdu.edu.tr, ORCID: 0000-0001-6901-541X

gerçekleştirilen ve gerçekleştirilecek olan projeler bakımından karşılaştırılmaktadır. Son olarak, uygulamaya konan/konacak olan projelerin sosyoekonomik ve mekânsal etkilerinin neler olduğu/olacağı tartışılarak, öneriler sunulmaktadır.

**Anahtar Kelimeler:** Kentsel Dönüşüm, Antalya Kent Merkezi, Kaleiçi, Balbey, Güneş Mahallesi

via the realized and continuing projects. Finally, the socio-economic and spatial effects of the projects that have been/will be implemented are discussed, and suggestions are presented.

**Keywords:** Urban Growth, Urban Regeneration, Antalya City Center, Kaleiçi, Balbey, Güneş Neighborhood

## EXTENDED ABSTRACT

**Research Problem:** The aim of this study is to compare and explain the physical, social, environmental, economic and legal structure of the urban transformation projects realized or to be realized in the city center of Antalya in the context of Kaleiçi, Balbey Mahallesi (Balbey Urban Renewal Project) and Güneş Mahallesi (TOKİ Houses and Kepez Toptancı Hali Housing Project).

**Research Questions:** In the development of Antalya as a city, on which axis are the spatial growth dynamics and the implemented urban transformation projects developed and realized? What are the socioeconomic, environmental and spatial consequences of urban transformation projects in the transformation and development of Antalya as a city?

**Literature Review:** In the study, Gül (2006) gave general information about the Antalya City Center Culture and Tourism Development Zone and examined the studies carried out by the Antalya Metropolitan Municipality under the name of Urban Transformation. He touched upon the general principles of the protocol prepared in partnership with the Chamber of Architects and Antalya Metropolitan Municipality, by referring to the planning processes of the Yacht Harbor, Kaleiçi, Balbey, Haşimişcan, Karaalioğlu Park, Hanlar Region and Kalekapısı Surroundings, Cumhuriyet Square and Governor's Office. Kamacı and Ömercioğlu (2005) focused on the change and transformation process of Kaleiçi through the problems caused by urban transformation projects in urban sites. In particular, he handled the Antalya Kaleiçi Conservation Development Plan in terms of sustainability and stated that the plan still sets an example for the conservation development plans developed for urban sites in many places. However, he emphasized that the area gradually lost its function designed for tourism and the user profile changed negatively. He also said that due to the narrow streets and the very low accessibility to some points, there are difficulties in ensuring the security of Kaleiçi and that it has become a collapsed area where the daytime population is gradually decreasing. Yağcı (2009) revealed the change and transformation process in the historical

development processes of Kaleiçi and Balbey neighborhoods located in the urban protected area. He mentioned that especially the urban rehabilitation projects implemented by the metropolitan municipality are high in number in Kaleiçi, where tourism activities are intense, and that the functioning of the conservation development plans that have come into force has been set to certain standards. Emphasizing that tourism should be a tool for transformation in historical settlements, he emphasized that urban transformation projects should be implemented in order to preserve local identity in the context of sustainability principles.

**Methodology:** The study was presented using document analysis and observation techniques, which are qualitative research methods. Thus, the findings for the relevant areas have been revealed by the existing conservation development plans, development plans and reports, and area detection-observation studies. Photos taken from the transformation project areas and Google Earth maps were used to support the research data.

**Result and Conclusion:** In Kaleiçi, where tourism activities are intense, sub-projects are made to protect the organic texture and maintain the attractiveness of the area in line with the standards determined by the local administrations and the Conservation Board, and it is aimed to keep the grid texture influencing each other and keeping it alive. These projects result in the development of local and foreign tourists visiting the area rather than increasing the quality of life of the local people living in the area. The conservation plans made for the region and the conservationist approach of the criteria determined by the Board of Monuments within the scope of Law No. 5366 for spatial transformation are exemplary in terms of maintaining the authenticity of the physical environment. However, the tourism activities concentrated in the area, considering the history of the region, transform the spatial transformation from residential use to commercial use and realize the process of changing hands of registered buildings at the focus of rent. The ongoing collapse process in the Balbey Urban Renewal area accelerates the transformation process by changing hands and jeopardizes the spatial and social preservation of the historical fabric in the area. By solving the problems that emerged in the area, a renovation project specific to this neighborhood was brought to the agenda from its bar in the city center with a historical value. In this process, the residents of the neighborhood came together and established the BAL-DER association in order to protect the neighborhood and keep it alive, and it continues to carry out the process of seeking rights through this organization. An agreement has been reached for the 1st Phase of the renewal project on the two islands, which were determined as the most trouble-free as a result of the researches made on the basis

of island parcels. In the project, which includes residential and commercial areas, it is aimed to reach a consensus by offering the right holders housing, shop and/or office options over their square meters. The urban transformation process experienced in TOKİ Residences completed in Güneş neighborhood, on the other hand, was carried out in cooperation with the municipality and TOKİ, starting with 130 squatter owners who do not have title deeds in the project area, which belongs to the Antalya Metropolitan Municipality. In order to solve the property problem, after checking the number and electricity-water subscriptions, each subscriber was given a house and the citizens were owed 10.000 TL to the municipality in order to obtain the title deeds. Kepez Wholesaler Hali Housing Project, which is located in the same area and will be realized in partnership with Antalya Metropolitan Municipality and the contractor company, consists of squatter owners who do not have title deeds. In order for the citizens in this area to be entitled, the decision-making process has started by looking at numbers, electricity-water subscriptions, as in TOKİ Residences. After the Antalya Metropolitan Municipality resolved the ownership problem in the area and determined the beneficiaries, a preliminary protocol agreement was made between the municipality and the beneficiaries.

# 1. GİRİŞ

Kentler, nüfus artışı, göçler, doğal afetler, teknolojik gelişmeler, ekonomik faaliyetlerdeki çeşitlenen iş kolları ve geleneksel arazi kullanımının değişimi ile birlikte sürekli bir değişim ve dönüşüm içindedir. Kentlerin değişim ve dönüşüm süreci, kimi zaman yaşamsal kaliteyi artırırken kimi zamanda fiziksel, çevresel, ekonomik ve sosyal yapının bozulması ve çökmesine yol açabilmektedir. Bu bakımdan, kentsel dönüşüm, tüm kentlerde ihmal edilmiş, düşük gelirli, mimari ve sosyal açıdan dezavantajlı alanlar için uygun bir çözüm olarak görülmektedir. Stratejik dönüşüm kararlarında etkili olan aktörler, ortaklıklar, yasal mevzuat ve mekânsal özellikler, kentsel dönüşümün kendiliğinden bir süreci içinde barındırmadığını göstermektedir. Farklı bileşenleri içinde barındıran kentsel dönüşüm, kentsel alanın uğradığı pek çok farklı müdahalenin genel bir ifadesidir. Özellikle tarihi kent merkezleri, gecekondular, kentin içinde kalmış sanayi ve liman bölgelerinde kentsel dönüşüm uygulaması, bu alanların mekânsal ve sosyo-ekonomik özelliklere bağlı olarak şekillenmektedir.

Bu çalışmada, Antalya kentinin tarihi kent merkezinde çöküntü alanlarına dönüşüm ve kentsel dönüşüm sürecini yaşamış Kaleiçi Bölgesi ve bitişiğindeki çöküntü alanı özelliği taşıyan Balbey Mahallesi ile gecekondular yerleşiminin yoğun olarak bulunduğu Güneş Mahallesi'ndeki Toplu Konut İdaresi (TOKİ) Konutları ve Kepez Toptancı Hali Konut Projesi) kentsel dönüşüm projelerinde izlenen süreç, gerçekleştirilen ve gerçekleştirilmeye başlanacak olan projeler bakımından karşılaştırılmaktadır. Ayrıca, ilgili alanlardaki kentsel dönüşüm sürecinin arka planında bulunan faktörlere (kamu-belediye-sermayedar ilişkisi, yasa, mevzuat), uygulama biçimlerine, gerekçelerine, sosyo-ekonomik ve mekânsal etki düzeylerine odaklanılmaktadır.

## 2. KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMI VE TÜRKİYE'DE UYGULAMA STRATEJİLERİ

Roberts'a göre (2000, s. 17) kentsel dönüşüm, kentsel sorunların çözümüne imkan tanıyan ve değişime uğramış bir alanın ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel şartlarında kalıcı bir iyileşmeyi hedefleyen kapsamlı ve bütünlük vizyon ve eylemler bütünüdür. Kısaca, kentsel dönüşüm, kentsel yaşamın bir gereği olarak kentleşmenin yarattığı sorunların çözümüne yönelik çabaların bütünüdür. Bir başka ifadeyle, kentsel alanların bozulmuş kısımlarının yenilenmesi, atıl durumda olan kentsel alanların tamamen dönüştürülmesi, altyapının yeniden geliştirilmesi,

terk edilmiş kentlerdeki mahallelerin canlandırılması, yaşam kalitesinin ve çevrenin iyileştirilmesi, yasadışı konut gelişiminin önlenmesi ile tarımsal alanların, çevresel varlıkların ve kültürel ve tarihi mirasın korunmasını kapsamaktadır (Birleşmiş Milletler Çevre Programı [UNEP], 2004, s. 7-8; Gül ve Dulupçu, 2009). Başka bir tanımla ise kentsel dönüşüm, bir iç kentin az kullanılmış ve deforme olmuş bölümlerini, suçu azaltma, çevreyi iyileştirme, arazi değerlerinin daha fazla değer kaybetmesini önleme ve ekonomik aktiviteyi teşvik etme umuduyla canlandırma stratejisidir (Tomeldan, Antonio, Arcenas ve Caccalda, 2014, s. 45).

Kentsel dönüşüm, birkaç temel prensibi içeren yerel olma, farklı zaman dilimlerini içinde barındırma ve çok boyutlu olma yaklaşımlarıyla uygulanmaktadır (UNEP, 2004, s. 8). Ayrıca, kentsel alanlar fiziksel, sosyal, çevresel, yönetsel ve ekonomik geçişi sağlayan birçok boyutu içinde barındırmaktadır. Kentsel dönüşüm, bu birçok etki kaynağı arasındaki etkileşimin bir sonucudur ve en önemlisi, kentsel yozlaşma tarafından belirli bir zaman diliminde sunulan fırsat ve zorluklara bir cevaptır (Roberts, 2000, s. 9). Bu bakımdan kentsel dönüşüm tek başına fiziksel değil, sosyal, ekonomik, ekolojik ve güvenlik gündemlerini birleştiren kapsamlı ve bütünlük stratejiler süreci olarak ifade edilmektedir (Adair, 1999, s. 2031; Couch, Sykes ve Börstinghaus, 2011, s. 3-4; Mehdipour ve Nia, 2013, s. 179; Oyinloye vd. 2017, s. 230; Roberts, 2000, s. 17; UNEP, 2004). Kentsel dönüşüm uygulama stratejileri, müdahaleci ve korumacı eylem biçimleri şeklinde olabilmektedir. Uygulamanın türü; dönüşüme uğrayacak alanın özelliklerine, o alanın sürdürülebilirliğinin sağlanmasına ve sosyoekonomik, çevresel ve yönetsel bütünlüğünün korunmasına bağlıdır. Bu uygulama yöntemleri kentsel yenileme, koruma, sağlıklaştırma, canlandırma, yeniden canlandırma, yeniden oluşum, düzenleme, tazeleme-parlatma ve soylulaştırma şeklinde sıralanabilmektedir (Babahan ve Güler, 2015; Keleş, 1998; Özden, 2016; Şahin, 2015).

Ülkemizde kentsel dönüşüm süreçleri tarihsel olarak kırılma noktaları yaşamıştır. Cumhuriyet'in kuruluş yılından II. Dünya Savaşı'na kadarki sürede imar planlarıyla, kentlerde caddelerin, meydanların, yeni yerleşim ve kullanım alanlarının geliştirilmesi sağlanmış, modern kentin yeni parçaları yönetim, ticaret, konut, kentsel hizmetler gibi işlevlerle boş araziler üzerinde geliştirilmeye çalışılmıştır (Akkar Ercan, 2015, s. 401). 1950'lerden sonra devlet konut üretimine müdahil olsa da, konut üretimi konusunda sağlanan destekler, kente göç eden dar gelirli kesimler açısından yeterli olmamıştır. Bu dönemde mevcut konut stokunun yetersizliği de gecekondulaşmanın artmasına yol açmıştır (Yenice, 2014, s. 80).

1960'lı yıllarda gelişen planlama anlayışı sonucu, gecekondu bölgelerinin önlenmesi, iyileştirilmesi, hizmet ve altyapı ihtiyaçlarının giderilmesi amacıyla büyük

kentlerdeki iş imkânları ile göç arasında bir denge sağlanması çabası öne çıkmıştır. 1970'li yıllarda sosyal devlet anlayışıyla gelişen sosyal demokrat hareketin özellikle yerel yönetimlerde önem kazanmasıyla birlikte, belediyeler kent yaşamında daha aktif rol almış ve kentsel sosyal hareketler başlamıştır. Ancak, kentlerdeki çarpık yapılaşmanın önemli sebeplerinden biri olan hızlı kentleşmeye cevap verecek düzeyde konut üretilememiş ve gecekondulaşma devam etmiştir (Alparslan ve Tüter, 2016, s. 19). 1980'lerde hızlanarak artan kente göç ve gecekondulaşma kontrol edilememiş, gecekondulaşmaya göz yumulmuş ve hatta gecekonduya sırtını yaslayan bir anlayış egemen olmuştur (Özden, 2016, s. 261). Bu anlayış, gecekonduların bölgelelerinde yaşayan büyük nüfus kitlesinin siyasi iktidar için, bir oy rantı devşirme alanına dönüşmesine ve dolayısıyla, gecekondulaşma sorununun çözümsüzleşmesine yol açmıştır.

1980'lerin ortalarından itibaren gecekonduların alanlarına ıslah imar planlarıyla tapu tahsis belgesi verilmeye başlanmış ve yapılan değişikliklerle birlikte bütün kaçak yapıları içerecek şekilde kapsamı genişletilerek sürdürülmüştür (Yenice, 2014, s. 82). 2000'li yılların başına kadar, kentsel dönüşüm süreçlerinde ortaya çıkan rantın küçük üreticiler ve gecekondularda yaşayan yoksul ve dar gelirli kentli nüfus arasında paylaşılmasına izin verilmiştir. 2000'li yıllar ise kamu arsalarının metalaştırılarak özelleştirildiği, kentsel dönüşümde kontrolün daha çok merkezi yönetim ve yerel yönetimlere bağlı kurumların eline geçtiği ve kentsel dönüşümle doğrudan ilgili yasal mevzuatların düzenlendiği bir dönem olmuştur (Akkar Ercan, 2015, s. 403)

Kent, birbirinden farklı işlevlere sahip alanların bütününden oluştuğu için farklı alt bölgelerinde farklı türden müdahale biçimleri gerekmektedir (Özden, 2016, s. 204). Farklı özelliklere, işlevlere ve ihtiyaçlara sahip kentsel alanlarda dönüşümü tek bir yöntemle gerçekleştirmek mümkün değildir. Kentler içinde barındırdıkları gecekondular, riskli konut alanları, tarihi yapılar, kamusal binalar, kent merkezinde kalan sanayi alanları ve liman ve dok alanları ile bir mozaik görünüm sergilemektedir. Çalışma kapsamında belirlenen alanların kent içindeki yerleşim özellikleri bakımından tarihi kent merkezi ve gecekondular bölgesinde bulunmasından dolayı yukarıda belirtilen uygulama biçimlerinden bu iki tür detaylı olarak ele alınmaktadır.

### 3. ÇALIŞMA ALANI, AMAÇ VE YÖNTEM

Çalışmanın alan araştırmasını Antalya kent merkezindeki tarihi yerleşim özelliklerine sahip Kaleiçi ve Balbey Mahallesi ile gecekondular yerleşiminde olan Güneş Mahallesi TOKİ Konutları ve Kepez Toptancı Hali Konut Projesi oluşturmak-

radır. Kaleiçi ile Balbey ve Güneş Mahallesi TOKİ Konutları ile Kepez Toptancı Hali Konut Projesi birbirlerinin devamı niteliğinde olduğu ve farklılaşan özellikleri nedeniyle seçilmiştir.

**Tablo 1:** Çalışma Alanının Genel Özellikleri

	<b>Balbey Kentsel Yenileme Alanı</b>	<b>Kaleiçi Bölgesi</b>	<b>Kepez Toptancı Hali Konut Projesi Alanı</b>	<b>TOKİ Konutları</b>
<b>İlçe</b>	Muratpaşa	Muratpaşa	Kepez	Kepez
<b>Proje Durumu</b>	Devam Eden	Tamamlanan ve kısmen devam eden	Devam Eden	Tamamlanan
<b>Yapı Özelliği</b>	Tescilli, ruhsatlı ve ruhsatsız yapı	Tescilli yapı	Gecekondu	Gecekondu
<b>Proje Türü</b>	Kentsel Koruma ve Yenileme	Kentsel Koruma ve Sağlıklaştırma	Kentsel Dönüşüm	Kentsel Dönüşüm
<b>Yasal Dayanak</b>	5366 sayılı kanun	5366 sayılı kanun	6306 sayılı kanun	5393 sayılı kanunun 73. Madde gereği
<b>İlgili Aktörler</b>	Antalya Büyükşehir Belediyesi ve ANTEPE Belediye Şirketi	Anıtlar Kurulu, Antalya Büyükşehir ve Muratpaşa Belediyesi	Antalya Büyükşehir Belediyesi, Belediye Şirketi ve Özel Sektör	Antalya Büyükşehir Belediyesi ve TOKİ

Antalya'nın kentsel sit alanı içinde yer alan Kaleiçi Bölgesindeki tescilli yapılar, Anıtlar Kurulu onayı ile mülkiyet durumlarına göre restore edilerek kentsel dönüşümün uygulama biçimlerinden olan kentsel koruma ilkelerine göre dönüşümüne uğramış bir alandır. Bu bakımdan çöküntü sürecini yaşamış Kaleiçi, doğrudan bir kentsel dönüşüm projesi kapsamında ele alınmamış ve tarihsel süreç içerisinde doğrudan veya el değiştirmeler ile dönüşüm sürecini yaşamış ve hala bu süreci yaşamaktadır. Balbey Mahallesi ise, Kaleiçi yerleşiminden sonraki gelişen ilk mahalle olma özelliği ile kentin organik tarihi mimari dokusuna sahip bir yerleşim yeridir. Çöküntü sürecini yaşamaya devam eden bu mahalle, kentsel sit alanı ve etkileşim alanı olarak ikili bir yapıya sahiptir. Balbey Kentsel Yenileme Projesi olarak etaplar halinde dönüşüme girecek olan bu mahalledeki yenileme projesinden sorumlu olan aktör, belediye ve belediyeye ait bir şirkettir. Başka bir çalışma alanı olan Güneş mahallesindeki tamamlanmış TOKİ konutları ve yeni başlayacak olan Kepez Toptancı Hali Konut Projesi gecekondu alanındaki kentsel dönüşüm uygulamaları için örnek teşkil etmektedir. Her iki alanında önceki imar planlarında Hal Sahası içinde yer alması ve yıllar içinde revize edilen imar planları ile konut ve ticari alana



dönüştürülmesi, TOKİ ve Antalya Büyükşehir Belediyesi için gecekondular alanının dönüşümüne imkan tanımıştır.

Bu doğrultuda araştırmanın amacı, Antalya kent merkezinde gerçekleştirilen ve gerçekleştirilecek olan kentsel dönüşüm projelerine ilişkin fiziksel, sosyal, çevresel, ekonomik ve yasal yapının Kaleiçi, Balbey Mahallesi ve Güneş Mahallesi özelinde açıklanarak karşılaştırılmasıdır. Bu bağlamda, kentsel dönüşüm politikalarının, aktörler arası nasıl bir stratejiyle ortaya konulduğu ve ortaya çıkardığı/çıkaracağı sosyo-mekansal etkilerin neler olduğu ve/veya olacağı üzerinde durulmaktadır.

Sahaya yönelik verilerin toplanması, nitel araştırma yöntemlerinden olan doküman incelemesi ve gözlem teknikleri kullanılarak sunulmuştur. Dönüşüm proje alanlarında görsel materyallerden yararlanılarak, ilgili alanlardan çekilen fotoğraflar ve Google Earth haritaları aracılığıyla alanların fiziksel çevre ve konum özellikleri sunularak araştırma verilerinin desteklenmesi amaçlanmıştır. Araştırmanın devamında ise, ilgili alanlardaki dönüşüm sürecine bağlı olarak dönüşüm öncesi ve sonrası mevcutta devam eden sorunların çözümüne yönelik öneriler geliştirilmiştir.

## 4. ANTALYA KENT MERKEZİNDE KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİ

Antalya kent merkezinde gerçekleştirilen ve gerçekleştirilecek olan kentsel dönüşüm uygulamaları farklı yasal mevzuatlar kapsamında ele alınmaktadır. Kentsel dönüşüm projelerindeki önemli aktörler belediye, TOKİ, Anıtlar Kurulu ve yüklenici firmalardır. Kentsel dönüşümün uygulama biçimlerinden olan kentsel koruma, kentsel yenileme, kentsel sağlıklaştırma / rehabilitasyon ve canlandırma gibi türler ve yukarıda belirtilen yasal mevzuat, dönüşüme girecek alanın niteliğine bağlı olarak değişmektedir. Bu gelişmeler bağlamında çalışma, Antalya kentindeki tarihi kent merkezi ve gecekondular bölgesinde gerçekleştirilen ve gerçekleştirilmeye devam edilen kentsel dönüşüm projeleri kapsamında ele alınmaktadır.

### 4.1. Kaleiçi Kentsel Sit Alanı Dönüşüm Süreci

Kaleiçi dar sokakları, konakları ve tarihsel-kültürel ve anıtsal yapılarıyla çok boyutlu ulusal ve uluslararası önemi sahip bir yerdir (Hatami, 2013, s. 49). Kaleiçi; batıda Akdeniz, kuzeyde Cumhuriyet Caddesi, doğuda Atatürk Caddesi, güneyde Karaalioğlu Parkı ve cadde boyunca günümüze kadar ayakta kalabilen surlar ile sınırlandırılmıştır (Gül, 2006, s. 125). Kaleiçi bölgesi Selçuk, Kılınçarslan, Barbaros ve Tuzcular olmak üzere 4 adet mahalleyi içinde barındırmaktadır. Günümüzde

Antalya kentinin tam merkezinde bulunan Kaleiçi, eski doku ile yeni şehrin birleşme yerinde ve Muratpaşa İlçesi sınırları içerisinde yer almaktadır.

Şekil 1: Antalya Kaleiçi'nin Konumu



#### 4.1.1. Kaleiçi Bölgesinin Gelişimine Yönelik Yapılan Planlama Çalışmaları ve Dönüşüm Süreci

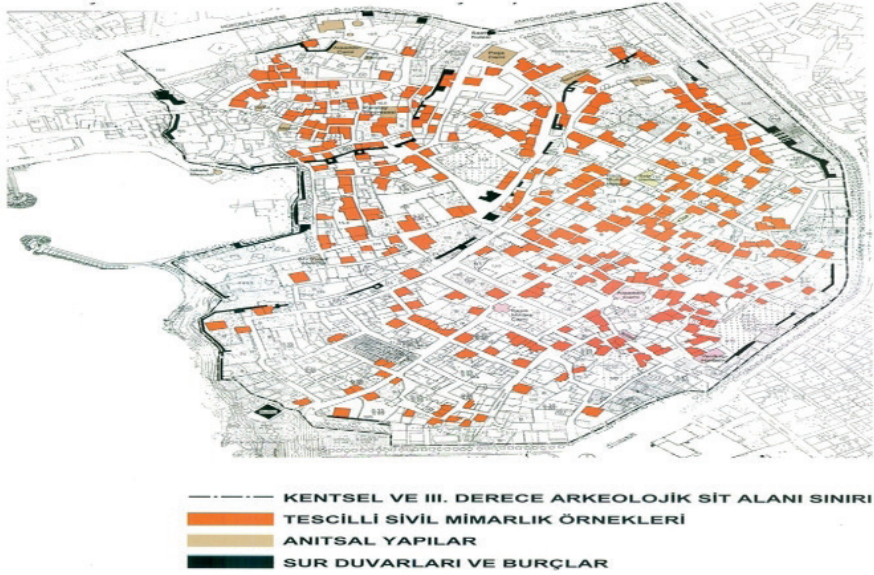
Kaleiçi'nin Yat limanı proje alanı dışında bulunan kısım genel olarak "Kaleiçi" olarak adlandırılmaktadır. Bu bölge de Yat Limanı ile aynı tarihte 1710 sayılı Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulunca sit alanı olarak belirlenmiştir (Gül, 2006, s. 128). Sit alanı olarak ilan edildikten sonra koruma amaçlı imar planının hazırlanması istenmiş ve bunun üzerine Turizm ve Tanıtma Bakanlığı'na Ortadoğu Teknik Üniversitesi (ODTÜ) Şehir ve Bölge Planlama Bölümüne Kaleiçi Koruma-Geliştirme İmar Planı hazırlanmıştır (Subaşı, 1990, s. 60). Kaleiçi'ne özel hazırlanan koruma planında alanın yaşatılması ve geliştirilmesi amacıyla turizm fonksiyonu temel araç olarak kabul edilmiştir (Türk, 2013, s. 116). Antalya'ya yönelik olarak yapılan planlara ek olarak, yalnız Kaleiçi Kentsel Sit Alanına ilişkin olarak aynı kurul tarafından 22.09.1979 gün ve A-1850 sayılı kararla Kaleiçi Koruma İmar Planı kabul edilmiştir (Subaşı, 1990, s. 60). 1979 yılında uygun bulunarak kabul edilen bu plan, 1982 tarihinde İmar İskân Bakanlığınca onanmıştır (Gül, 2006, s. 127).

**Şekil 2:** 1979 Yılı Kaleiçi Koruma Geliştirme Planı

**Kaynak:** (Antalya Büyükşehir Belediyesi [ABB], 2018a, s. 38)

1982 yılından sonra yürürlüğe giren planda turizm faaliyetlerinin bilinçli bir biçimde dağılımının yapılmaması ve planın daha çok turizm sektörüne önem vermesi ile sosyal yapıda ortaya çıkan olumsuzlukları içermesi sebebiyle planda münferit kararlar almak yerine, 1989 yılında bu sorunların bütün bir plan içinde değerlendirilmesi gerektiği gerekçesi ile Antalya Koruma Kurulu'nca, Koruma İmar Planının revize edilmesi talep edilmiştir. Planın revize edilmesine kadarki geçen sürede uygulamaların Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'nca onanan Koruma İmar Planı çerçevesinde yürütülebileceği belirtilmiştir (ABB, 2018a, s. 39). 1990 yılında Antalya Tarihi Kent Merkezi'nin bölgesel olarak dönüşümünü sağlamak için "Kalekapısı ve Çevresi Kentsel Tasarım Yarışması" yapılmıştır (ABB, 2018a, s. 32). Söz konusu planın revizyonu Antalya Koruma Kurulu'nun 13.05.1992 gün ve 1442 sayılı kararıyla uygun bulunmuştur (Gül, 2006, s. 129). 1992 yılında hazırlanan Koruma Amaçlı İmar Planı Revizyonu'nda Kaleiçi'nin konut alanı özelliğini sürdürmek için getirilen kararlar, turizme daha az imkân tanıyacak biçimde tekrar düzenlenmiştir (Hatami, 2013, s. 52).

**Şekil 3:** 1992 Yılı Kaleiçi Koruma Amaçlı Revize İmar Planı



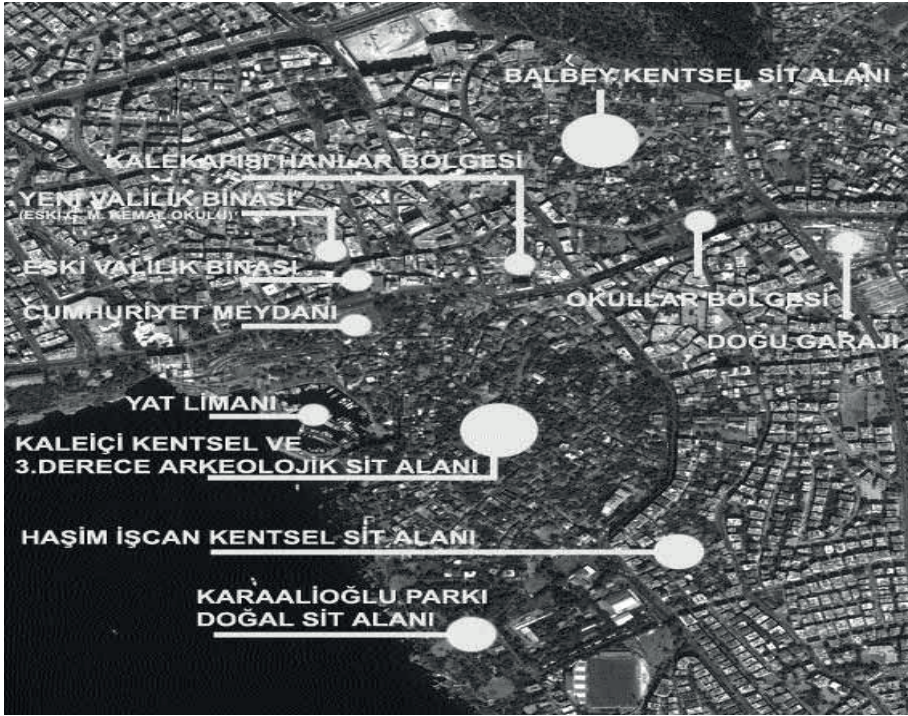
**Kaynak:** (Antalya Valiliği, 2003, s. 27)

2000’li yıllardan itibaren Kaleiçi’ndeki eski yapıların gerekli müdahale yöntemleri ile onarılması ve özellikle son dönemde ön planda olan aktif koruma ilkesi gereğince tekrardan turizm eksenli işlev verilen alan, yaşayan bir kent parçasına dönüşmüştür. Ancak son yıllarda Kaleiçi köhneme, çöküntü alanına dönüşme, otopark alanlarının yetersizliği ve kullanıcı kitlesinin olumsuz yönde değişimi gibi sorunlarla karşı karşıya kalmış ve bu durum alanın turizme yönelik özelliğini tehlikeye atmaya başlamıştır (Kamacı ve Ömercioğlu, 2005, s. 556). Zaman içinde koruma planının revize edilmesine rağmen, özellikle iç kısımlardaki küçük ölçekli konut dokusu dikkate alınmamıştır. Bunlara ilaveten sosyal ve kültürel yapıdaki değişimler, Kaleiçi ve Yat Limanı bölgesinin tamamen eğlence mekanı haline dönüşmesini hızlandırmıştır (Türk, 2013, s. 116). Kaleiçi’nde yaşanan bu hareketlilik geçmişte olduğu gibi bugün de Kaleiçi’nde ikamet eden sakinler üzerinde önemli problemlerin kaynağını oluşturmaktadır.

2004 yılında Kaleiçi, Yat Limanı, Balbey ve Haşım İşcan tarihi mahalleleri, Kalekapısı Hanlar Bölgesi ve Karaalioğlu Parkı (Kent Müzesi dahil) Bakanlar Kurulu’nun 2004/8311 sayılı kararı ile ‘Antalya Kent Merkezi Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi’ olarak ilan edilmiştir (Alpan, 2016, s. 407). Kent merkezine yönelik alınan bu karardan sonra, Antalya 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında; kent merkezi “Merkez Koruma ve Dönüşüm Alanı” olarak belirlenmiştir. Belirle-

nen alandaki projeler: Kent Meydanı ve Valilik Binası, Kalekapısı Kent Merkezi Yenileme ve Sokak Sağlıklaştırma Uygulama Projesi, Vakıf İşhanı, Sobacılar Çarşısı ve Okullar Bölgesi Mimari ve Mühendislik Uygulama Projeleri, Doğu Garajı ve Halk Pazarı Alanı Düzenlemesi, Kaleiçi Düzenlemeleri, Yat Limanı, Kent Surları, Balbey Mahallesi ve Haşimişcan Mahallesi olarak sıralanmıştır (Yağcı, 2009, s. 41-43). Bu doğrultuda, Cumhuriyet Meydanı ve Valilik Binası, Hanlar Bölgesi ve Kalekapısı Çevresi, Sobacılar Çarşısı ve Okullar Bölgesinde alt bölge projeleri hazırlanarak çalışmalara başlanmıştır (Gül, 2006, s. 125).

**Şekil 4:** Antalya Tarihi Kent Merkezi Koruma ve Dönüşüm Alanları



**Kaynak:** (Uyar ve Erdoğan, 2008, s. 12)

Kaleiçi genelindeki yaşanan sorunların, geleneksel Kaleiçi'ni olumsuz yönde etkilemeye başlaması, yerel idareleri, kurumları, sivil toplum örgütlerini ve Kaleiçi halkını bir araya getirerek çözüm önerileri aramaya itmiştir. Bu çözüm önerilerinin geliştirilmesinde hem Kaleiçi hem de yakın çevresi kapsamında birden çok projenin tasarlanmasına ve uygulama alanı bulmasına yol açmıştır. Bu kapsamda, kent merkezinin "Merkez Koruma ve Dönüşüm Alanı" olarak belirlenmesi aşağıda belirtilen projelerin hayata geçirilmesini kolaylaştırmıştır (ABB, 2018a, s. 45-49).

- 2007 yılı Kaleiçi Düzenleme–Yenileme–Sirkülasyon Mimari Uygulama Projesi,  
2007 yılı Yat Limanı Koruma Amaçlı İmar Planı,  
2011 yılı Yat Limanı Kentsel Tasarım Projesi,  
2010 yılı Üç Kapılar Çevre Düzenleme Projesi (Kısmen)  
2011 yılı Kaleiçi Kullanım Yönergesi” taslağı,  
2016 yılı Cumhuriyet Meydanı-Tophane Çay Bahçeleri Düzenlemesi Revizyon Projesi ve Millet Bahçesi Projesi’dir.

## 4.2. Balbey Mahallesi Dönüşüm Süreci

Günümüzde Antalya kentinin tam merkezinde yer alan Balbey Mahallesi, eski doku ile yeni şehrin birleşme yerinde ve Muratpaşa İlçesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Balbey Mahallesi; batıda Tahıl pazarı mahallesinden başlayarak, güneyde sur duvarları, doğu kesiminde ise Yüksekalan Mahallesi ve Andızlı Mezarlığı sınırına kadar uzanan bir yerleşimdir. Mahalleyi çevreleyen önemli caddeler ise; batıda İsmet Paşa Caddesi, doğu ve kuzeyde Fahrettin Altay Caddesi, güneyde ise Ali Çetinkaya ve Cumhuriyet Caddeleridir. Mahalle sınırları içinde ayrıca Sobacılar Çarşısı, Eski Okullar Bölgesi olarak bilinen İsmet İnönü Kentsel Yaşam Alanı ve Vakıf İşhanı da bulunmaktadır.

Şekil 5: Balbey Mahallesinin Konumu



Mimari dili, Kaleiçi Osmanlı sivil yapılarıyla benzerlik gösteren yapıların duvarlarla bütünleşik örgüsü görüntüye egemen olmaktadır (Uçar ve Gültekin, 2010, s. 85). Balbey Mahallesi geleneksel dokusu, iki katlı yapılardan oluşmakta olup bazı yapıların ara katları da mevcuttur. Yaşam alanının bulunduğu birinci katlar; iki odalı, dış sofalı ve eyvanlı plan şeması şeklinde genel plan özellikleri göstermektedir (ABB, 2013, s. 9).

**Fotoğraf 1:** Balbey Mahallesiindeki Geleneksel Konut Örnekleri



**Kaynak:** (ABB, 2013, s. 8-10)

Mahalle, geleneksel dokunun dışında kaçak yapılaşmayla oluşmuş betonarme yapılarla da dikkat çekmektedir. Bu bakımdan hem tescilli yapılar hem de betonarme yapıların iç içe girdiği bir görünüm sergilemektedir. Kent merkezinin çekirdeğinde bulunan bu alan diğer merkezi alanlara yakınlık bakımından büyük bir avantaja sahip olmasına rağmen mahallenin günümüze kadar önemli bir dönüşüm sürecine girmediği görülmektedir. Yapılan planlama çalışmalarının tam olarak alanda uygulanamaması özellikle işlek caddeler boyunca yüksek katlı yapılaşmanın önünü açmıştır.

**Fotoğraf 2:** Balbey Mahallesi'nin Genel Görünümü



Bunun yanı sıra özellikle kuzey yönüne doğru gidildikçe yer yer konut kullanımının da yer aldığı görülmektedir. Mahallenin kuzey bölgesinde, Andızlı Kent Mezarlığı'nın etkisiyle mezarlık hizmetlerinin yoğunlaştığı görülmektedir. Ayrıca mezarlık hattında lastikçi ve kömürcüler yoğun olarak ticari faaliyette bulunmaktadır. Alanın güneyinde yer alan Cengiz Toytunç Caddesi cephesinde ise züccaciye, mefruşat, unlu mamulleri, halı vb. ürünlerinin satıldığı dükkanlar ve dersane gibi çeşitlilik gösteren kullanımlarda mevcuttur. Ayrıca kent merkezindeki yapılaşma ve trafik yoğunluğu, ilgili alanlara erişimin yakın olmasından dolayı Balbey Mahallesi'nin bir otopark alanı gibi görünmesine sebep olmaktadır.

**Fotoğraf 3:** Balbey Mahallesi'nin Ana Caddeler Boyunca Yüksek Yapılaşması



Mahallenin kendi haline bırakılması özellikle kentsel sit alanı sınırları içinde bulunan tescilli yapıların korunmasını zorlaştırmış, tinerciler, kimsesizler, çöp toplayanlar ve yasadışı göçmenler gibi gruplar tarafından yağmalama, yakma ve tahrip etme eylemleri alanda kendisini göstermiştir. Mahallede yaşayan yerlilerin alanı



terk etmesi ve yerlerine alt gelir grubundaki kiracı ve/veya yakınların yerleşmesi, alanın çöküntü sürecini hızlandırmış ve bir dizi planlama çalışmaları yapılarak dönüşüm sürecinin başlatılması ve diğer kent merkezi bölgeleri gibi cazibesinin artırılması öncelikli bir hedef olmuştur. Mahallede kendiliğinden yaşanan sosyo-e-konomik ve mekânsal dönüşüm kent merkezindeki tarihi bir değere sahip olan mahalle için kentsel koruma ve yenilemeye yönelik politikaların üretilmesini gündeme getirmiştir.

#### 4.2.1. Balbey Mahallesinin Gelişimine Yönelik Yapılan Planlama Çalışmaları ve Dönüşüm Süreci

Balbey bölgesi 29.01.1992 tarih ve 1300 sayılı karar ile Kentsel Sit Alanı ve Etkileme Geçiş Alan sınırları belirlenmiştir. (ABB, 2014, s. 21). Bu doğrultuda, Kaleiçi'nden başlayan Antalya kent merkezinin kuzeydoğu bölümünü oluşturan Balbey, Yüksekalan ve Tahıl Pazarı Mahallerini kapsayan alana ilişkin hazırlanan Koruma Amaçlı İmar Planı; Antalya Koruma Kurulu'nun 06.01.1994 gün ve 2098 sayılı kararıyla uygun bulunmuştur. Uygun bulunan bu planda, Antalya Koruma Kurulu Kararı'yla tescil edilen Kentsel Sit Alanı ve Etkileme Geçiş Alanı sınırlarıyla birlikte tescilli iki adet cami, üç adet çeşme ve otuz sekiz adet tescilli yapı da yer almıştır (Uçar ve Gültekin, 2010, s. 85).

**Şekil 6:** 1994 Yılı Balbey Mahallesi Koruma Amaçlı İmar Planı



· · · · · KENTSEL SİT ALANI SINIRI  
 - - - - - ETKİLEME GEÇİŞ ALANI SINIRI

**Kaynak:** (Antalya Valiliği, 2003, s. 63)

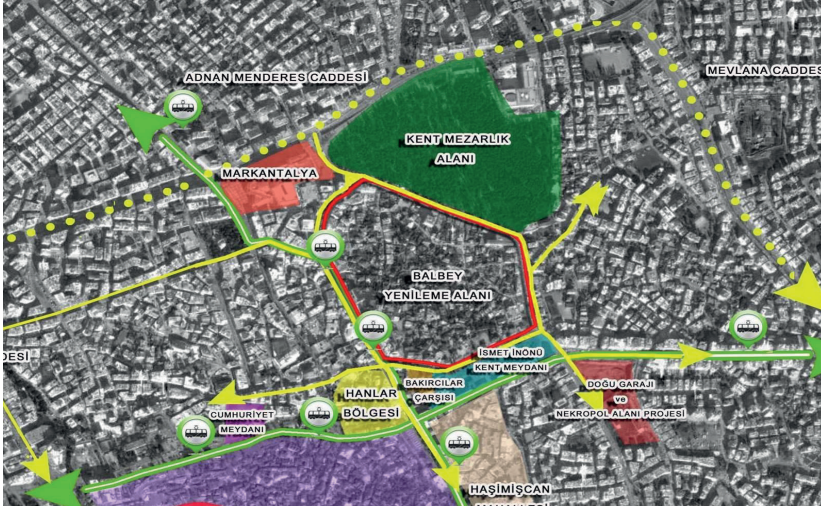
Muratpaşa Belediye Başkanlığı'nca 2003 yılında hazırlanan Balbey Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı İmar Planı revizyonunda sit alanı sınırının daraltılması ve yeni yapılaşmaların kat yüksekliğinin artırılması önerilmiş, ancak bu revizyon planı Antalya Koruma Kurulu'nun 17.09.2003 tarih ve 6000 sayılı kararı ile uygun bulunmamıştır. Balbey kentsel sit alanı dışındaki Sobacılar Çarşısı, Kalekapısı Kentsel Tasarım Projesinde, ticari alt merkez olarak gelişeceği belirtilen alanlardan birisi olmuştur. Sobacılar Çarşısı ve Okullar Bölgesi, Antalya Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca başlatılan "Kent Merkezi Alt Bölge Proje Çalışmaları" kapsamında bir alt proje olarak belirlenmiştir (Gül, 2006, s. 132-133). 2004 yılında "Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi" ilanı kapsamında; Balbey, Haşimişcan Mahalleri ile Karaalioğlu Parkı ve Hanlar Bölgesini kapsayan alanda turizm ve ticaret kenti niteliğini geliştirmek amaçlanmıştır (Manavoğlu, 2009, s. 41). 2005 yılında Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca onaylanan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında, Balbey Mahallesi'nin de yer aldığı Kent Merkezi Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi, "Merkez Koruma ve Dönüşüm Alanları" olarak tanımlanmıştır (Gül, 2006, s. 123-125). Bu kapsamda Balbey Mahallesi'nin sınırları içinde yer alan ve mülkiyet açısından problemlenmeyen Sobacılar Çarşısı, Okullar Bölgesi, Hanlar Bölgesi ve Vakıf İşhanı'na yönelik alt dönüşüm projeleri öncelikli olarak uygulanmaya konmuştur.

1/5000 ve 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon Nazım İmar Planı, Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 15.08.2013 tarih 1927 sayılı kararıyla uygun bulunmuş olup 19.12.2013 tarihinde Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca onaylanmıştır. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında bölgenin Koruma Ağırlıklı Projeler kapsamında değerlendirilmesi ön görülmüş, kent merkezinin bir bölümünü oluşturan alanda "pansiyon" ölçeğinde "turizm kullanışları"nın da yer alabileceği kararı getirilmiştir (ABB, 2016a, s. 18). Bu plan ile alanda önceki uygulamalarda yaşanan sorunlara çözüm olarak parsel bazında plan kararları üretilmiştir (ABB, 2018b, s. 15).

Balbey Mahallesi'nin genelinde yaşanan ekonomik, sosyal, çevresel, mülkiyet ve kaçak yapılaşma sorunlarının giderilmesi ve kent merkezindeki diğer alanlarla etkileşiminin artırılarak ekonomik aktivitenin yoğunlaşması için koruma yaklaşımının göz önüne alınarak bir kentsel dönüşüm projesinin hayata geçirilmesi, Antalya Büyükşehir Belediyesi tarafından gündeme getirilmiştir. Sonuç olarak, 2015 yılında bahsi geçen alanda kentsel dönüşüm projesine yönelik ilk adımı atılmıştır. Bu gerekçelerle 5366 sayılı kanun kapsamında 08.01.2015 tarihli ve 69 sayılı Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile Balbey Kentsel Sit alanı ve çevresinde Yenileme Alanı kararı alınmıştır. Balbey Kentsel Sit Alanı ve Çevresini kapsayan yaklaşık 16 ha'lık

alan 23.03.2015 tarihinde Bakanlar Kurulu Kararı ile Yenileme Alanı ilan edilmiş ve 24.04.2015 tarihinde Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir (ABB, 2018b, s. 17).

**Şekil 7:** Balbey Mahallesi Kentsel Yenileme Proje Alanı ve Yakın Çevresinin Ulaşım Etüdü



**Kaynak:** (ABB, 2018b, s. 2)

2015 yılında Bakanlar Kurulu tarafından onaylanan Balbey Yenileme Alanı, 23.10.2018 tarihinde onan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli 1. Etap Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Revizyonu sonrası kentsel çalışma alanı olarak belirlenmiştir. Bu alan Balbey Kentsel Yenileme Projesinin 1. Etap kısmını oluşturmuştur. Proje alanı, Cengiz Toytunç Caddesi üzerinde bulunan 6636 ve 6722 adalarında tasarlanmıştır.

**Şekil 8:** 1/1000 Ölçekli 1. Etap Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Revizyonu ve Uydur Görünümü



**Kaynak:** (Antalya Büyükşehir Belediyesi Kent Estetiği Daire Başkanlığı Arşivi; Google Earth)

1. Etap Balbey Kentsel Yenileme Projesi alanı, genel olarak konut yerleşiminin bulunduğu bir alandır. 16 adet konut bulunmakta ve bunlardan 7 adet korunması gereken tescilli, geleneksel ve dönemsel yapıyı barındırmaktadır (ABB, 2018b, s. 2). Ayrıca, alanda boş ve otopark olarak kullanılan alanlarda yer almaktadır. Proje alanının batı kısmında ise ticari faaliyette bulunan dükkanlar bulunmaktadır.

2017 yılında Antalya Büyükşehir Belediyesi tarafından Kent Estetiği Daire Başkanlığı ve ANET yüklenici firma eliyle yenileme süreci başlatılmıştır. 31 Mart 2019 yerel seçimler sonucunda Antalya Büyükşehir Belediye Başkanının değişmesi ile proje alanının ihalesi ANTEPE İnşaat yüklenici firmasına devredilmiş ve alan için hazırlanan yenileme projesinin tasarımı bu firma tarafından tekrar ele alınarak güncellenmiştir.

Koruma Eksenli Kentsel Yenileme projesi kapsamında “projeden uzlaşya” süreci olarak adlandırılabilir yaklaşımından kaçınılmış ve “uzlaşyadan projeye” yaklaşımı benimsenmiştir. Proje süresince uygulanan en etkin iletişim çalışması, uzlaşya ekibi bünyesinde görevlendirilen saha çalışanlarının mülk sahiplerinin tamamını ziyaret etmesi ve proje hakkında birinci elden bilgi vermesidir. Projesinin duyurulması kapsamında Antalya Büyükşehir Belediyesi ev sahipliğinde 3 adet yemekli davet toplantısı gerçekleştirilmiş ve proje ekibi projeye ilişkin mülk sahipleri ve kamuoyunu bilgilendirmiştir.

Mahalle sınırları içinde “Kentsel Yenileme Ofisi” kurulmuştur. Ayrıca mahalle sakinleri bir araya gelerek BALDER (Balbey Mahallesi ve Bölgesi Koruma Kentsel Yenileme Geliştirme Güzelleştirme Kültür ve Dayanışma Derneği) derneğini kurmuş ve kendi aralarında kentsel yenileme projesi hakkında bilgi alışverişinde bulunarak ortak karar alma süreçlerini başlatmışlardır.

**Fotoğraf 4:** Kentsel Yenileme Ofisi



1.Etap proje alanının belirlenmesi ardından özellikle 10 metrekareden küçük ve ulaşılamayan hak sahiplerinin varlığı projenin uygulanabilmesi önünde büyük bir engel olarak görülmüştür. Bu sorunların giderilmesi için 06.02.2019 tarihinde 712 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile Balbey Yenileme Alanında acele kamulaştırma kararı çıkarılmıştır. Acele kamulaştırma kararı, Balbey Mahallesi'nde Muratpaşa Belediyesi'nin, çeşitli vakıfların ve özel mülkiyetlerin bulunduğu ada-parselde, 118 bin metrekarelik alanı kapsamıştır. Yaşanan bu gelişmeler sonucunda, Balbey mahallesi sakinleri acele kamulaştırma kararını kabul etmediğini belirtmiş ve BALDER Derneği öncülüğünde Danıştay'a acele kamulaştırma kararının kaldırılması yönünde dava açmıştır. 07.03.2019 tarihinde 808 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı yayınlanmış ve acele kamulaştırmanın 1. Etap'ta sadece 10 metre kareden küçük hisseleri kapsayan 8 adet parselde geçerli olacağı ilan edilmiştir. Bu gelişmeler ışında uzlaşıdan projeye sloganıyla başlanan projenin sekteye uğramadan başlatılabilmesi ve mahallenin diğer kısımları için örnek oluşturması Balbey Yenileme Alanının gelecek dönem için de önemli bir kentsel politika imkanı sunacağını göstermektedir.

### 4.3. Güneş Mahallesi: TOKİ Konutları ve Kepez Toptancı Hali Konut Projesi

Güneş Mahallesi, Antalya'nın merkez Kepez İlçesinde yer alan ve kentin gelişimine paralel olarak 1980'lerden sonra kurulmaya başlanmış bir gecekondu alanıdır. Mahallenin batısında Sütçüler Mahallesi, doğusunda Beşkonak Mahallesi, kuzeyinde Hüsnü Karakaş Mahallesi ve güneyinde Demirgül ve Göksu Mahalleleri yer almaktadır. Ayrıca konum itibarıyla mahallede bulunan Kepez Yeni Hal, yakın çevresindeki Kepez Devlet Hastanesi ve Çevreyolu gibi yerler, kentin doğu yakasından Kepez bölgesine geçişi kolaylaştıran bir yerdendir.

**Şekil 9:** Güneş Mahallesi'nin Konumu



Alanda özellikle kamu ve hazine arazileri üzerine vatandaşlar barınma ihtiyaçlarını gidermek için sağlıksız konutlar inşa ederek yerleşim göstermiştir. Mahallenin konut dokusu bakımından sağlıksız ve niteliksiz oluşu özellikle deprem gibi afet tehlikesi için bir gerekçe oluşturmuştur. Bu gerekçe ile 2008 yılında Antalya Büyükşehir Belediyesi ve TOKİ arasında işbirliği yapılarak mahallenin ilk kentsel dönüşüm projesi olan “Güneş Mahallesi Sütçüler 1. Bölge 336 Konut Projesi” hayata geçirilmiştir. İlgili alan Antalya Büyükşehir Belediyesi adına kayıtlı iken 25.08.2010 tarihinde tamamı satış işleminden TOKİ adına tescil edilmiştir. Projenin hedefi, alandaki gecekondu sorununun çözümlenmesi ve gecekondu sahiplerine kat mülkiyeti karşılığı tapularının verilmesi olarak hedeflenmiştir (ABB, 2016b, s. 5).

**Fotoğraf 5:** TOKİ Konutları ve Kepez Toptancı Hali Konut Projesinin Genel Görünümü



**Kaynak:** (ABB, 2016b, s. 18; Yazarın fotoğraf arşivi)

TOKİ Konutlarının da bulunduğu aynı alanda Antalya Büyükşehir Belediyesi mülkiyetinde bulunan bir parsel özel bir firmaya satılmıştır. Yukarıdaki görselde inşaat halinde görülen proje aynı alan içerisinde özel firma tarafından yapılan bir konut projesidir. Bu projenin yanında boş olarak görülen 25505 ada 8 parsel sayılı taşınmaz üzerinde Antalya Büyükşehir Belediyesi ve yüklenici firma ortaklığında bir kentsel dönüşüm projesinin yapılması için adımlar atılmıştır. İlgili alan 2016 yılında 6306 sayılı yasayla riskli alan ilan edilmiştir. Alandaki gecekondu sahipleri ile anlaşmaya varılması sonrası gecekondu yıkılmış ve inşaatın başlaması için

yapılması planlanan “Kepez Toptancı Hali Konut Projesi” o tarihten bugüne değin bir ihale sürecine girmiştir.

**Fotoğraf 6:** Kepez Toptancı Hali Konut Projesi Alanının Dünden Bugüne Görünümü



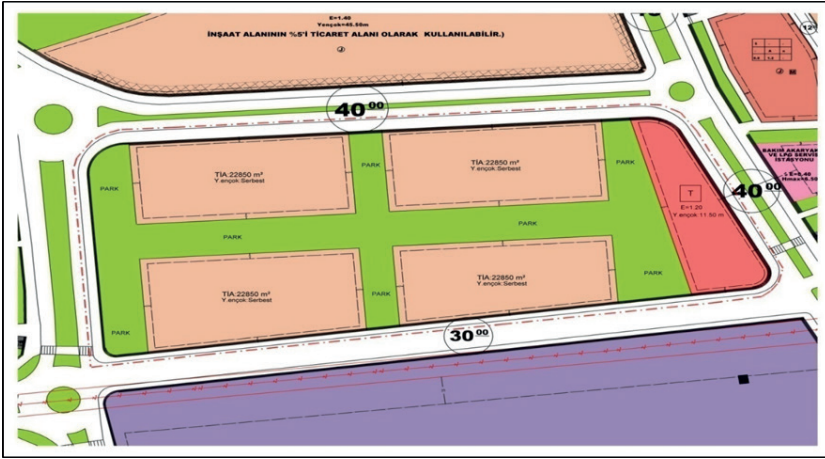
**Kaynak:** (ABB, 2016b, s. 18; Yazarın fotoğraf arşivi)

### 4.3.1. Kepez Toptancı Hali Konut Projesi Alanı Planlama Çalışması ve Dönüşüm Süreci

Proje alanındaki mevcut yapı stokunun tamamı mühendislik hizmeti görmemiş yapılardan oluşmaktadır. Alanın içerisinde 284 adet gecekondü ve yaklaşık 1000 kişi ikamet etmektedir. Bu doğrultuda konut alanlarının oluşturulması ve parselin kalan kısmının ise hal alanı olarak kullanılabilmesi amacıyla Kepez Belediyesi tarafından hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu, 19.02.2015 tarihinde Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisi tarafından onaylanmıştır. 21 hektarlık alanda hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu ile 25505 ada 8 parsel, kuzeyinde yer alan Doğu-Batı doğrultusunda bulunan 40 metrelik yol ile kuzeyinde yer alan parseller ve konut alanı sınırları yeniden düzenlenmiştir. Söz konusu yolun doğu bağlantısı güneye doğru kaydırılarak 25505 ada 8 parseli ikiye bölecek şekilde 30 metre olarak yeniden düzenlenmiştir. Bu doğrultuda yeni planlanan 30 metrelik yolun kuzey kısmında, konut ve ticaret alanları oluşturulmuştur. Planlama alanın güney kısmı Toptancı Hal Alanına dâhil edilmiştir. Planlama alanında yaklaşık 2250 kişinin yaşayacağı öngörülerek, nüfusun ihtiyacı olan 20.100 m<sup>2</sup> park alanı ve 2150 m<sup>2</sup> cami alanı ayrılmıştır (Kepez Belediyesi, 2015, s. 1-2).

Gecekondu alanlarında yaşayan hak sahiplerine konut verilebilmesi ve ihtiyaçlarına yönelik donatı alanlarının da oluşturulması amacıyla 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Nazım İmar Planında yeni bir revizyon çalışması yapılmış, bahsi geçen revizyon planları 09.10.2015 tarihinde Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisi tarafından onaylanmıştır. Ancak imar planının kesinleşmesi sonrasında devam eden proje çalışmaları neticesinde daha önce taslak olarak hazırlanan projede değişiklik yapılması gerekliliği doğmuştur. Bu bağlamda yeni hazırlanan taslak proje doğrultusunda 1/5000 ve 1/1000 ölçek Uygulama İmar Planı Revizyonu tekrar hazırlanmıştır. 15.07.2016 tarih ve 773 sayılı karar ile hazırlanan plan revizyonu ile konut alanları, ticaret alanı, cami ve park alanları olarak planı bulunan 25505 ada 8 parsel, yeniden düzenlenerek yenilenen proje doğrultusunda bölgede yeterli miktarda ibadet alanı bulunması sebebiyle daha önceki revizyon kararı getirilen cami alanı kaldırılmıştır. Ortalama kişi başına alanı 35 m<sup>2</sup> olarak alındığında, planlama alanında yaklaşık 2611 kişinin yaşayacağı öngörülmüş, nüfusun ihtiyacı olan park alanı 26.110 m<sup>2</sup> iken planlama alanında 26.992 m<sup>2</sup> park alanı oluşturulmuştur. Ayrıca bölgenin ihtiyaçlarına yönelik ticaret alanı da planlama da yer almıştır (ABB, 2016b, s. 13).

**Şekil 10:** Proje alanının 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu



**Kaynak:** (ABB, 2016b, s. 12)

Alanda mevcut imar planı revize edilerek tasarlanan projenin alanları ve fonksiyonlarının belirlenmesi sonrası, 20 Ocak 2017 tarihli Resmi Gazete'de ilgi alan 6306 sayılı yasa gereği kentsel dönüşüm alanı olarak ilan edilmiştir. Daha sonra Plan Bütçe Komisyonu, "Güneş Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi Hak Sahipliği Uygulama Yönergesi" hazırlayıp 07.02.2017 tarihli Antalya Büyükşehir Bele-



diyesi Meclis toplantısına sunmuştur. Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 15.09.2017 tarih 769 sayılı kararla riskli alan sınırları içinde bulunan hak sahipleriyle ilerde imzalanacak nihai sözleşmeye yönelik olarak hazırlanan ön protokol uygun bulunmuştur. (ABB, 2017, s. 9). 207 hak sahibinin tamamı ve belediye arasında ön protokol imzalanmıştır. Proje alanı içerisinde bulunan gecekondular yıkılmıştır.

05.03.2018 tarihinde uygun bulunan ön protokole bağlı kalınarak hazırlanan nihai sözleşme, büyükşehir belediye meclisinde kabul edilmiştir. Bu kapsamda, sözleşme eki içerisinde bulunan mimari avam proje doğrultusunda projelerin hazırlanması, hazırlatılması ve uygulamasının sorumluluğun ve bedelinin belediyeye ait olacağı, belediyenin inşaat işlerinin tamamını veya bir kısmını yaptırmak için yüklenici, müşterek, özel sektör ve taşeronlar kullanarak yaptırabileceğine değinilmiştir. Yine nihai sözleşmeye göre, Antalya Büyükşehir Belediyesi teknik şartnamede belirtilen inşaat ruhsatı alındığı ve yıkım işleminin yapılmasından sonraki tarihten itibaren 24 ayda, bu tarihte bitmez ise ek 6 aylık bir sürede tamamlanacağı ifade edilmiştir. Aynı protokolde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın kira yardımına yönelik yönetmelik, yönerge ve kılavuzlarına uygun olarak hak sahiplerine kira ve tahliye yardımının yapılacağına yer verilmiştir (ABB, 2018c). Ayrıca uzlaşma formu ve tahliye taahhütnamesinin şartları da yine bu meclis kararında yer almıştır.

Alanda hazırlanan sözleşme, uzlaşma formu ve tahliye taahhütnamesinin hak sahipleri tarafından kabul edilmesi ve belediye ile anlaşma sağlanmasının ardından, 16.08.2018 tarihinde projenin inşası için kat karşılığı inşaat ihalesi yapılmıştır. İhale öncesi inşaat paylaşım oranları, %45 büyükşehir belediyesi ve %55 yüklenici firma şeklinde belirlenmiştir (Bayraktar ve Bayraktar, 2019, s. 29). Kepez Toptancı Hali Konut Projesi Kat Karşılığı Yapım İşi İhalesi sonrası projenin ihalesi Antepe İnş. ve Tic. A.Ş. tarafından yapılacağı kamuoyuna duyurulmuştur. Sonraki süreçte projenin belirtilen tarihlerde başlayamamasından dolayı ihaleyi alan ANTEPE belediye şirketi projenin tasarım kısmından sorumlu tutulmuş ve başka bir tarihte yeni ihale yapılması için Belediye Encümeni yetkilendirilmiştir.

## 5. SONUÇ VE DEĞERLENDİRME

Antalya kent merkezinde gerçekleştirilen ve uygulamaya konan kentsel dönüşüm projeleri özellikle tarihi kent merkezi, gecekondular alanları ve terk edilmiş sanayi alanlarında kentsel yenileme, koruma, canlandırma ve sağlıklaştırma gibi yöntemlerle ele alınarak kente kazandırılmıştır. Bu doğrultuda, Kaleiçi koruma ve sağlıklaştırma temelinde bir dönüşüm süreci geçirirken, Balbey mahallesinde kent-

sel yenileme ve koruma ekseninde bir dönüşüm projesinin hayata geçirilmesi için adımlar atılmıştır. Güneş mahallesi sınırları içinde bulunan gecekondu alanlarından Kepez Toptancı Hali Konut Projesi alanında ise 6306 sayılı yasa kapsamında riskli alan ilan edilerek kentsel dönüşüm süreci içine girmiş ve aynı mahallede bulunan ve tamamlanan TOKİ Konutları ise 5393 sayılı belediye kanununun 73. maddesi gereği bir dönüşüm süreci yaşamıştır.

Turizm faaliyetlerinin yoğun olarak yapıldığı Kaleiçi'nde yerel yönetimler ve Koruma Kurulu'nun belirledikleri standartlar doğrultusunda organik dokunun korunması ve alanın cazibesinin sürdürülebilmesi için alt projeler yapılarak gri dokunun birbirini etkilemesi ve canlı kalması hedeflenmektedir. Bu projeler daha çok alanda yaşayan yerli halkın yaşam kalitesini artırmak yerine alanı ziyaret eden yerli ve yabancı turistler odağındaki gelişimi ile sonuçlanmaktadır. Bölge için yapılan koruma amaçlı imar planları ve 5366 sayılı yasa kapsamında Anıtlar Kurulu'nun belirlediği ölçütlerin mekânsal dönüşüm için korumacı yaklaşımı, fiziksel çevrenin özgünlüğünü sürdürmesi açısından örnek teşkil etmektedir. Ancak alanda yoğunlaşan turizm faaliyetleri, bölgenin tarihi göz önüne alındığında mekânsal dönüşümü konut kullanımından ticari kullanıma dönüştürmekte ve tescilli yapıların el değiştirme sürecini rant odağında gerçekleştirmektedir. Kaleiçi'nin özünde barındırdığı, kültürel değerler, sosyal yaşantı, ekonomik aktivite çeşitliliği gibi sosyo-ekonomik dönüşüm süreci, yerel kimliğin sürdürülebilirliği konusunda büyük sorunlar oluşturmaktadır.

Balbey mahallesinde yürürlüğe konan koruma amaçlı imar planlarının pratikte uygulamaya kon(a)maması ruhsatsız ekleme yapıların sayısını artırarak özellikle iç çeperin korunmasını tehlikeye atmıştır. Balbey Kentsel Yenileme alanının ikili bir yapıya sahip olması mahallenin iç ve dış çeper yapılaşmasında gözle görülebilir farklılığa sebep olmuş ve özellikle dış çeper boyunca yüksek yapılaşmaya gidilmiştir. Bu durum kent merkezinde bulunan bir alanı dış çeper üzerinden dönüştürerek konut özelliğine sahip mülkleri ticari ve ofis niteliğine geçirmiştir. Mahallede devam eden çöküntü süreci, el değiştirme ile dönüşüm sürecini hızlandırmakta ve alandaki tarihi dokunun mekânsal ve sosyal açıdan korunmasını tehlike sokmaktadır. Alanda baş gösteren problemlerin çözüme kavuşturularak kent merkezindeki tarihi bir değeri içinde barından bu mahalle özelinde bir yenileme projesini gündeme getirilmiştir. Bu süreçte mahalleli bir araya gelerek, mahallenin korunarak yaşatılabilmesi amacıyla BAL-DER derneğini kurmuş ve hak arama sürecini bu örgütlenme üzerinden gerçekleştirmeye devam etmektedir. Ada parsel bazında yapılan araştırmalar sonucu en sorunsuz olarak belirlenen iki ada da yenileme projesinin 1. Etabı için bir anlaşmaya varılmıştır. Cumhurbaşkanlığı tarafından tüm yenileme

alanı için çıkartılan kamulaştırma kararının mahalle ve kamuoyu nezdinde büyük yankı uyandırması sonucu, dernek üyeleri bir araya gelerek Danıştay'a kararın iptali için dava açmıştır. Ancak tüm alan için çıkarılan kamulaştırma kararı çok kısa bir süre içinde iptal edilerek 1. Etap alanında bulunan 10 metrekaleden daha az olan parseller için yeniden kararlaştırılmıştır. Proje alanı için Anıtlar Kurulu'nun şekil ve şartlarını belirlediği kütle maketi üzerinden belediyeye ait ANTEPE şirketi tarafından bir tasarım yapılmıştır. Konut ve ticari alanların bulunduğu projede hak sahiplerine metrekaresi üzerinden konut, dükkân ve/veya ofis seçenekleri sunulurak uzlaşma sağlanması amaçlanmıştır. Ayrıca, Antalya Büyükşehir Belediyesi mahal- lenin iç çeperindeki kentsel sit alanı için kentsel koruma temelinde bir projenin tar- sarlanması ve mahalleli ile yeni bir sürecin başlatılması içinde adımlar atmaktadır.

Güneş mahallesinde tamamlanan TOKİ Konutlarında yaşanan kentsel dönü- şüm süreci ise, mülkiyeti Antalya Büyükşehir Belediyesine ait olan proje alanında tapuları bulunmayan yaklaşık 130 gecekondü sahibi üzerinden başlatılarak, belediye ve TOKİ işbirliğinde gerçekleştirilmiştir. Mülkiyet sorunun çözümü için numarataj ve elektrik-su aboneliklerine bakılması sonrası her bir aboneye bir konut verilmiş ve tapuların alınabilmesi için vatandaşlar belediyeye karşı 10.000 TL borç- landırılmıştır. Aynı alan içinde bulunan ve Antalya Büyükşehir Belediyesi ve yük- lenici firma ortaklığında gerçekleştirilecek olan Kepez Toptancı Hali Konut Projesi alanı da tapuları olmayan gecekondü sahiplerinden oluşmaktadır. Bu alandaki vatandaşların hak sahibi olabilmesi için TOKİ Konutlarında olduğu gibi numarataj, elektrik-su aboneliklerine bakılarak karar verme süreci başlamıştır. Antalya Büyükşehir Belediyesi alanda mülkiyet sorununu çözüp hak sahiplerini belirledikten sonra, belediye ve hak sahipleri arasında bir ön protokol anlaşması yapılmıştır. Anlaşmada hak sahiplerinin kaç metrekareye sahip olduğu ve bu hak doğrultusunda projeden kazancının ne olacağı belediye tarafından belli koşullara bağlanmıştır. Ayrıca dönüşüm projesi boyunca hak sahiplerine tanınan maddi imkanlarda belli şartta bağlanmıştır. 6306 sayılı kanun kapsamında dönüşüme giren alanda 600 TL kira ve iki kere verilmesi planlanan 750 TL'lik tahliye yardımı yapılmıştır. Ancak 36 ay sonunda ihale sürecinin tamamlanmaması ve inşaatın başlamasından dolayı kira yardımı kesilmiştir. Bu durum, alanda yaşayan düşük gelirli vatandaşlar açısından büyük bir mağduriyet oluşturmuştur.

Genel olarak, küreselleşme sonrası sermayenin yeni kullanımı, kentler üzerinde yıkıcı etkiler yaratırken özellikle tarihi değere sahip alanları turizm ekonomisi üzerinden etkileyerek mutasyona uğratmakta ve turizm soylulaştırmasının önünü açmaktadır. Eskinin yok edilerek yerine yeni dinamiklerin empoze edilmesi, bugünün yenisini eskiden de böyle olduğu normallığı ile benimsetmekte ve asıl olan

kentsel-mekansal kimlik kaybını derinleştirmektedir. Tarihi kent merkezlerindeki çöküntü alanlarının ortadan kaldırılması için yapılan projelerin tek boyuta indirgenmesi, dönüşüme konu olan alanın bir kısır döngü içine girerek çöküntü sürecini tekrar yaşama ihtimalini düşündürmektedir. Gecekondu alanlarındaki dönüşüm sürecinde ise mekânsal dönüşüm doğrudan fiziksel temelli bir kentsel yaşam kalitesinin hedeflenmesi üzerine tasarlanmaktadır. Bu alanların özellikle rant ekseninde dönüştürülmesi, eski ve yeni kullanıcılar arasında sosyo-ekonomik farklılıklara neden olmakta, sonuç olarak kentsel ayrışmaların önünü açarak uygulanan projelerin sürdürülebilir mekanlar üretmedeki çok boyutluluk özelliğini tehlikeye atmaktadır.

---

**Etik Beyanı:** Bu çalışmanın tüm hazırlanma süreçlerinde etik kurallara uyulduğunu yazarlar beyan eder. Aksi bir durumun tespiti halinde Kamu Yönetimi ve Politikaları Dergisinin hiçbir sorumluluğu olmayıp, tüm sorumluluk çalışmanın yazarlarına aittir.

**Yazar Katkıları:** Ahmet Özaslan ve Hüseyin Gül çalışmanın tüm bölümlerinde ve aşamalarında katkı sağlamışlardır. Yazarlar esere eşit oranda katkı sunmuştur.

**Çıkar Beyanı:** Yazarlar ya da herhangi bir kurum/ kuruluş arasında çıkar çatışması yoktur.

**Ethics Statement:** The authors declare that the ethical rules are followed in all preparation processes of this study. In the event of a contrary situation, the Journal of Public Administration and Policy has no responsibility and all responsibility belongs to the author of the study.

**Author Contributions:** Ahmet Özaslan and Hüseyin Gül have contributed to all parts and stages of the study. The authors contributed equally to the study.

**Conflict of Interest:** There is no conflict of interest among the authors and/or any institution.

## KAYNAKÇA

- Adair, A.S., Berry, J.N., McGreal, W.S., Deddis, W.G. ve Hirst, S.M. (1999). Evaluation of Investor Behavior in Urban Regeneration. *Urban Studies*, 36(12), 2031-2045.
- Akkar Ercan, M. (2015). İstanbul'da Tarihi Mahallelerde Sürdürülebilir Topluluk Gelişimi: Stratejiler, Çelişkiler ve Çıkmazlar. B. Duman ve İ. Coşkun (Ed.). *Neden, Nasıl ve Kim İçin Kentsel Dönüşüm*. (s. 401-429) içinde İstanbul: Litera Yayıncılık.
- Alp, İ. (2005). *Kentsel Dönüşüm-Kentsel Mekânın Yeniden Üretilmesi Sürecinde Yönetişim ve Uygulama Araçları*. (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi). Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi. İstanbul.
- Alpan, A. (2016). 1980 Sonrası Ulusal Turizm Politikalarının Antalya Kaleiçi'nin Turizm Odaklı Dönüşümü Üzerindeki Etkisi. *Seksen Sonrası Mekân ve Planlama*. (s. 401-409) içinde Ankara: Gazi Üniversitesi Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü.
- Alpaslan, H. İ. ve Tüter, A. (2016). Kentsel Dönüşüm Sürecinde TOKİ Uygulamaları ve Halkın Algılarına Göre Değerlendirilmesi. *İstanbul Sosyal Bilimler Dergisi*, (12), 11-44.
- Antalya Büyükşehir Belediyesi. (2013). *Antalya Balbey Mahallesi Kentsel Sit Alanı ve Çevresi 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı – Plan Raporu*. KUDEB. İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı.
- Antalya Büyükşehir Belediyesi. (2014). *Balbey Mahallesi Kentsel Sit Alanı ve Çevresi Yenileme Alanı İlanı Gerekçe Raporu*. Kent Estetiği Dairesi Başkanlığı.
- Antalya Büyükşehir Belediyesi. (2016a). *Balbey Yenileme Projesi İmar Planı Revizyonu ve Kentsel Tasarım Projesine Yönelik Analiz Çalışması Raporu*. İlke Planlama Ltd. Şti.
- Antalya Büyükşehir Belediyesi. (2016b). *Kepez Toptancı Hali Konut Projesi Teknik Rapor*. Kent Estetiği Dairesi Başkanlığı.
- Antalya Büyükşehir Belediyesi. (2017). *Güneş Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi Hak Sahipliliği Uygulama Yönergesi*. Plan ve Bütçe Komisyon Raporu. Kent Estetiği Dairesi Başkanlığı.
- Antalya Büyükşehir Belediyesi. (2018a). *Antalya İli, Muratpaşa İlçesi Kaleiçi Kentsel ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanı 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı – Plan Açıklama Raporu*. İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Planlama Şube Müdürlüğü.

- Antalya Büyükşehir Belediyesi ve Anet. (2018b). *Balbey Yenileme Projesi 1. Etap Fizibilite Raporu*. 870 Sayılı Meclis Kararı. Kent Estetiği Dairesi Başkanlığı.
- Antalya Büyükşehir Belediyesi. (2018c). *304 Sayılı Karar: Kepez İlçesi, Güneş Mahallesi Riskli Alan Sınırları İçerisinde Hak Sahipleri İle Antalya Büyükşehir Belediyesi Arasında Yapılacak Sözleşme*. Kent Estetiği Dairesi Başkanlığı.
- Antalya Valiliği. (2003). *Antalya Kültür Envanteri (Merkez)*. (1. Cilt). Antalya.
- Babahan, A. ve Güler, Z. (2015). Kentsel Dönüşüm, Sürdürülebilir Kalkınma ve Sosyal Çeşitlilik/Karışım. B. Duman ve İ. Coşkun (Ed.). *Neden, Nasıl ve Kim İçin Kentsel Dönüşüm*. (s. 471-496) içinde İstanbul: Litera Yayıncılık.
- Bayraktar, D. ve Bayraktar, E. A. (2019). Antalya Kent Merkezinde Kentsel Dönüşüm Uygulamaları. *Beykent Üniversitesi Fen ve Mühendislik Bilimleri Dergisi*, 12(1), 19-35.
- Couch, C., Sykes, O. ve Börstinghaus, W. (2011). Thirty Years Of Urban Regeneration In Britain, Germany And France: The Importance of Context and Path Dependency. *Progress in Planning*, (75), 1-52.
- Çetin Z., R. ve Sönmez Ö., İ. (2014). Tarihi Kent Merkezlerinde Yeniden Canlandırma Stratejileri. *Ege Mimarlık*, 18-21.
- Gül, M. (2006). Antalya Kent Merkezi Kültür ve Turizm Gelişim Bölgesinde Yer Alan Sit Alanları ve Bu Alanlarda Antalya Büyükşehir Belediyesince Başlatılan Çalışmalara İlişkin Genel Bir Değerlendirme. *Planlama*, (4), 121-145.
- Gül, H. ve Dulupçu, M. A. (2009). Local Economic Development, Urban Change and Regeneration in Turkey: Possibilities for Transcending beyond Modernism. J. Diamond (Ed.). *Urban Regeneration Management: International Perspectives*. (s. 154-171) içinde London: Routledge Publications.
- Hatami, M. (2013). *Tarihi Kent Merkezlerinin Koruma Sorunları, Urmiye Tarihi Kent Merkezi Üzerine Bir Araştırma*. (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi). İstanbul Teknik Üniversitesi. İstanbul.
- Kamacı, E. ve Örmecioglu, H. T. (2005). Kentsel Sit Alanlarında Kentsel Dönüşüm Problematiği Antalya Kaleiçi. *Antalya Yöresinin İnşaat Mühendisliği Sorunları*, 550-558.
- Keleş, R. (1998). *Kentbilim Terimleri Sözlüğü*. Ankara: İmge Kitabevi.
- Kepez Belediyesi. (2015). *25505 Ada 8 Parsel ve Kuzeyine İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu*. İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Planlama Şube Müdürlüğü.

- Manavoğlu, E. (2009). Antalya Kenti'nin Geçmişten Günümüze Mekânsal Gelişimi ve Planlama Çalışmalarının Değerlendirilmesi. *Planlama*, (2), 19-30.
- Mehdipoura, A. ve Niab, H. R. (2013). Industrialization and City Change; the Concept and Historical Evolution of Urban Regeneration. *International Journal of Sciences: Basic and Applied Research (IJSBAR)*, 12(1), 176-181.
- Oyinloye, M.A, Olamiju, I.O. ve Popoola, O.O. (2017). Urban Renewal Strategies In Developing Nations: A focus on Makoko, Lagos State, Nigeria. *Journal of Geography and Regional Planning*, 10(8), 229-241.
- Özden, P.P. (2016). *Kentsel Yenileme Yasal-Yönetmelik Boyut Planlama ve Uygulama*. (2. baskı). Ankara: İmge Kitabevi.
- Roberts, P. (2000). The Evolution, Definition and Purpose of Urban Regeneration. P. Roberts ve H. Sykes (Ed.). *Urban Regeneration A Handbook*. (s. 9-36) içinde London: SAGE Publications Ltd.
- Subaşı, H. (1990). *Yerel Yönetimlerin Koruma Etkinliklerinde Rolü ve Önemi Yerel Ölçekte Karşılaşılan Sorunlar ve Çözüm Önerileri*. Kültür Bakanlığı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurultayı Bildiriler Kitabı (s. 59-61) içinde Ankara: Kültür Bakanlığı.
- Şahin, S. Z. (2015). Yaşanabilirlik İlkesi Üzerinden Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Sürecinin Bir Kamu Politikası Aracı Olarak Değerlendirilmesi. M. Yıldız ve M.Z. Sobacı (Ed.). *Kamu Politikası Kuram ve Uygulamaları*. (s. 499-520) içinde Ankara: Adres Yayınları. 2. Baskı.
- Tomeldan, M. Antonio, M. Arcenas, J. ve Caccalda, P. A. (2014). "Shared Growth" Urban Renewal Initiatives in Makati City, Metro Manila, Philippines. *Journal of Urban Management*, 3(1-2), 45-65.
- Türk, A. (2013). Antalya Kenti Konut Dışı Tescilli Sivil Mimari Yapılar ve Özellikleri. *Süleyman Demirel Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü*, 17(1), 113-132.
- Uçar, A. ve Gültekin, E. (2010). *Toplumsal Değişime Bağlı Mekânsal Değişim; Antalya'da İki Konut Örneği. Mekan Tasarımında Kültürel Yaklaşımlar*. 2. Ulusal İç Mimarlık Sempozyumu Bildiriler Kitabı (s. 82-93) içinde İstanbul: Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi.
- UNEP. (2004). Guidelines for Urban Regeneration in The Mediterranean Region. Priority Actions Programme Regional Activity Centre Split. 1-45. Erişim Adresi: <https://iczmplatform.org/storage/documents/XCmLirwA3zfA07EMzztS7c69qM0Wy-CAsjJPY00db.pdf>

- Uyar, M. ve Erdoğan, M. (2008). *Antalya Kaleiçi Neden Korunamıyor, Ne Yapılmalı?. Kent-Müze-Tarih Söyleşileri Dizisi-II*, Antalya: Antalya Kent Müzesi Projesi Yayınları.
- Yağcı, Ö. (2009). Antalya Tarihi Kent Merkezi Gelişim Süreci. *Planlama/2*, (46), 31-49.
- Yenice, M. S. (2014). Türkiye'nin Kentsel Dönüşüm Deneyiminin Tarihsel Analizi. *BAÜ Fen Bil. Enst. Dergisi*, 16(1), 76-88.