

Türkiye'de Toplumsal Gelişme Sürecinde, "Kentsel Koruma"nın İşlevinin Yeniden Tanımlanmasına Yönelik Öneriler*

Koruma Komisyonu**

* Bu bildiri MSÜ 3. Kentsel Yenileme ve Uygulamalar Kolokyumu'na sunulmuştur.

** Şehir Plancıları Odası Koruma Komisyonu: Elif Aksu, A. Mustafa Ayten, Melike Eerdoğan ve Mehmet Tuncer'den oluşmaktadır.

Günümüze kadar izlenen tarihsel çevreyi koruma politikaları, ya da bir başka deyişle "**politikasızlığın politikası**" kentsel koruma olgusunu günümüzdeki yetersiz, başarısız ve kamuoyunun tepkisini çeker hale getirmiştir.

"**Sürdürülebilir**" gelişme veya kalkınma fikri çerçevesinde; tarihsel çevreler bir tarih ve kültür mirası olduğu kadar, değerlendirilmesi gerekli bir doğal kaynak, bir başka deyişle, yapı ve malzeme stoğu olarak ele alınmalı ve bu yönde yeni/gerçekçi politikalar geliştirilmelidir. Bilindiği gibi, doğal çevrelerde insan eliyle oluşturulan tahribatın yenilenmesi, düzeltilmesi bir ölçüde olasıdır. Ancak, tarihsel çevrelerin yeniden oluşturulması, tarihsel sürecin yeniden yaşanması olanaksızdır. Bu nedenle, aynı anda hem doğal kaynakların, hem de kültür varlıklarının korunmasını içerdiğinden, tarihsel çevrelerin korunması hayati önem kazanmaktadır.

Ülkemizde, özellikle 1950 sonrasında izlenen kentleşme politikaları, doğal ve tarihsel kaynakların erozyonuna ve giderek yok olmasına neden olmuştur.

Tarihsel çevrenin korunmasının ülke düzeyinde gerçekleştirilebilmesi amacıyla "**Ulusal Fiziki Planlama Politikaları**" saptanamamış ve kalkınma planlarına fiziksel boyutun katılması sağlanamamıştır. Kentleşme sürecinde gözlenen çarpık kentleşme ve **metropolitenleşme**, bir yandan gelişme ve sanayileşmeyi, öte yandan da çevre kirliliğini (hava, su-toprak), kaynak yetersizliğini ve tü-

kenmesini, tarihsel çevrelerin bozulmasını ve zaman içinde yok olmasını beraberinde getirmektedir.

Kentleşme hızının yüksel olduğu kentlerde tarihsel çevrelerin daha hızlı yok olduğu görülmektedir. Politik kararlarla kentsel sit alanlarının daraltılması, kayıttan (tesçilden) düşme, kent merkezinde ve yakın çevresindeki toprağın, üstünde bulunan yapılardan daha değerli olması ve çok katlı, çevreyle uyumsuz yapılaşma istemleri; yapıların dayanıksız, eski ve günümüz konfor ve kültür koşullarına uygun olmamaları, onarımın zor ve pahalı olması gibi nedenlerle tarihsel çevrenin gereği gibi korunması mümkün olamamaktadır.

1. ÜLKEMİZDE KORUMAYA

GENEL BİR BAKIŞ :

Ülkemizdeki Korumanın Tarihçesi :

Anadolunun kültür mirasının bilinçli ve kurumsal olarak korunmasına ilişkin çalışmalar, Osmanlı İmparatorluğu'nda Tanzimat sonrası döneminde başlatılmış, ülkede her alandaki yenileşme koruma olgusunda da kendini göstermiştir. 1869 yılında çıkarılan, 1874, 1884 ve 1906 yıllarında da düzeltilen Asar-ı Atika nizamnameleri ile koruma olgusu yasallaşmış, 1951 tarihli G.E.E. ve A.Y. Kurulunun Kuruluş Yasası, 1973, 1983 ve 1987 tarihli 1710, 2863 ve 3386 sayılı yasalar günümüzdeki koruma yaklaşımlarını tanımlamaya çalışmıştır. Buna göre, taşınmaz kültürel ve doğal varlıklar devlet malı niteliğindedir, yapı ve alan ölçeklerinde koruma plan ve projeye gerçekleştirilir, devlet taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları sahiplerine

bakım ve onarım için teknik ve parasal yardımda bulunabilir, gereğinde kamulaştırabilir, korunacak taşınmazlarla ilgili karar alma yetkisi bölge kurullarındadır ve tüm kamu kuruluşları kurul kararlarına uymak zorundadır, korumayı sağlamak için önlem almak ve denetimi sağlamak Kültür Bakanlığı'nın yetkisindedir.

Uluslararası düzeyde geçerli tarihsel çevre koruma politikaları gözden geçirildiğinde, konunun teknik olarak çözümlendiği, bütünleşmiş koruma politikaları yaklaşımıyla tarihsel çevre korumanın kent planlamanın temel hedefleri arasına girdiği, merkez ve yerel yönetimlerin koruma olgusunda uyum içinde çalıştığı, uzun bir dönem devletin korumada finans sorununun çözümlenmesini üstlendiği ancak özellikle 80'li yıllarda korumaya özel sermayeyi çekmek için çalışmalara başlandığı, korumayı gerçekleştirmekte en önemli unsurun halk katılımının sağlanması olarak algılandığını görmekteyiz.

Ülkemizdeki duruma baktığımızda ise çok farklı bir görüntüyle karşılaşmaktayız. Korumayla ilgili mevzuatın ülke gerçeklerine ve korumayı özendirici olmaya uzak olması, ayrıca korumada yetki, görev ve sorumluluk dağılımında merkez ve yerel yönetimler arasında dengenin kurulamaması, ayrıca kuruluşlararası eşgüdüm-süzlük, plan ve projelendirme ve uygulama, denetleme aşamalarında teknik ve finansman sorunlarının çözümlenememesi, tarihsel çevre korumada hem karmaşa yaratmakta, hem de korumayı engellemekte, olanaksızlaştırmaktadır.

2863 ve 3386 sayılı yasaların ve tamamlayıcı yönetmelik, yönerge, vs. nin yetersiz ve çelişkilerle dolu olduğu bugüne kadar çok fazla tartışıldığından buna değinmeyeceğiz. Devletin yetersiz koruma politikaları neleri içermektedir ve sonuçları nelerdir bunlara değineceğiz.

2. YETERSİZ KORUMA POLİTİKALARI

Ülkemizde, kalkınmış ülkeler düzeyinde kent planlaması ve uygulaması olamadığı gibi, tarihsel çevrenin korunması konusunda da anıtsal yapı, geleneksel tek yapı ve çevre ölçeklerinde koruma uygulaması yapılamamaktadır. Tarihsel çevrelerin korunmasına yönelik planlama çalışmaları ise çok gecikmiş, uzun süren ve uygulama boyutu yetersiz çalışmalardır. Tarihsel çevrelerin korunmasındaki başarısızlığın kökeninde, ülkenin şu anda geçmekte olduğu gelişme sürecinden kaynaklanan sosyal ve ekonomik nedenler yer almaktadır. Bu sosyal ve ekonomik gerçeklerden kaynaklanan ve buna çözüm ge-

tirmeyi amaçlayan belirgin bir tarihsel çevre koruma politikası bulunmamaktadır.

Kamunun tarihsel çevre korunması ile ilgili konulara yaklaşımının, hem planlama, hem de uygulamada yetersiz, belirgin bir politikadan yoksun ve zaman içinde değişken olduğu gözlenmektedir.

Saptama ve belgeleme çalışmaları ile korumaya yönelik planlama çalışmalarından, uygulamaya kadar uzanan süreç incelendiğinde, politikasızlık, kararsızlık ve belirsizlik gibi tutum ve tavırların yoğun olduğu gözlenmektedir. Uygulama : günlük kararlara, kişilerin etkilerine, politik baskı ve tercihlere göre yönlendirilmekte, baskı gruplarının, mülk sahiplerinin ve kamuda görev yapanların kararlar üzerinde ağırlığı gözlenmektedir.

3. YETERSİZ POLİTİKALARIN DEĞİŞKENLİĞİ

Tarihsel çevre korunmasına ve geliştirilmesine ilişkin yetersiz politikalar, merkezi ve yerel yönetimlere, kişilere göre sürekli olarak değişkenlik göstermektedir. Yerel yöneticilerin ya da Koruma Kurulu üyelerinin değişmesi ile korumaya ilişkin yaklaşımlar da değişmektedir. Alınan kararlarda, planlama ve uygulamalarda, en azından tarihsel çevre korunmasına ilişkin belirli doğruların saptanmış olması ve güncel çağdaş düzenlemeler dışında bunların değişikliğe uğratılmaması gereklidir. Bu bağlamda bu politikaların değişkenliği 3 ana bölümde incelenebilir :

1. Kurumsal Düzey:

Korumaya ilişkin karar alma yetkisi ve görevi özerk kurullara verilirken, uygulama ve denetleme kimi zaman merkez yönetimin kendisi, kimi zaman merkezin taşra örgütleri veya yerel yönetimlere verilmiştir. Doğal olarak kuruluşlar yetki-görev-sorumluluk bütünlüğü içinde çalışmadıklarından karmaşa çıkmakta, bunun sonucunda aşırı kırtasiyecilik, örgütlere karşı çatışma ve uyumsuzluk, hizmette etkinlik ve etkililik ve bütünlük sağlanamamakta, zaten çok kıt olan korumaya ayrılmış kaynaklar israf edilmektedir. (Kültür Bakanlığı'nın 1995 yılı bütçesi Genel Bütçenin %0,5 civarındadır.)

1.a. Yasal Çerçeve Değişkenlik :

Yasaların ve kurul kararlarının sürekli olarak değiştirilmesi, yasalardan doğan görev ve yetki kargaşası yaratacak karışıklıklar da politika eksikliğinin bir göstergesidir.

1.b. Koruma Kurul Kararlarında

Değişkenlik :

Sit sınırlarında, tek yapıya ilişkin tescil kararlarında, planlama ve uygulama kararlarında

Tarihsel çevrelerin korunmasındaki başarısızlığın kökeninde, ülkenin şu anda geçmekte olduğu gelişme sürecinden kaynaklanan sosyal ve ekonomik nedenler yer almaktadır. Bu sosyal ve ekonomik gerçeklerden kaynaklanan ve buna çözüm getirmeyi amaçlayan belirgin bir tarihsel çevre koruma politikası bulunmamaktadır.

PLANLAMA
9 5 / 1 - 2

görülen değişkenlik, tarihsel çevrenin korunması amacına ters düşen karar ve uygulamalara neden olmaktadır.

Koruma Kurullarının tarihsel çevrenin korunmasına yönelik belirgin politikaları olmadığı gibi, bu kurulların üyelerinin sık sık değişmesine bağlı olarak karar mekanizmaları ve kararların nitelikleri de değişmektedir. Ayrıca, koruma kurullarının aldığı kararların uygulanması izlenmemektedir.

2. Finansal Düzey:

2863 ve 3386 sayılı yasalarla getirilen devletin koruma altına alınan mülkleri kamulaştırılabileceği (11. madde) yetkisi kaynak yokluğu nedeniyle işlememektedir. Ayrıca, "Korunması Gereklî Kültür Varlıklarının Onarımına Katkı Fonu" ve "Takas Yönetmelikleri" de işlememekte, sonuçta koruma altındaki tarihsel çevredeki yapıların sahipleri cezalandırılmış olmaktadır. Kamunun, mülk sahiplerinin kayıplarını karşılayamaması, Kurulların uygun parsellerde 2. yapı izni vermesine, veya yapıların gruplandırılması sonucu rantlar kazanılmasına yol açmakta, sonuçta tarihi çevre bütüncül olarak korunamamaktadır. (Bakınız Tablo)

3. Teknik Düzey (Planlama Kararlarında Değişkenlik) :

Koruma amaçlı planlama tekniklerine, yöntemlerine ve uygulama araçlarına ilişkin yetersizliklerin yanı sıra, planlama kararlarının sık sık değişmesi de önemli bir politikasızlık göstergesidir.

Planlarda yapılan değişiklikler, uygulamada

genellikle tarihsel çevrenin korunması aleyhine sonuçlar yaratmaktadır. Yasal çerçevede, Koruma Kurulu kararlarında ve planlama kararlarında gözlenen ve belirgin bir "Tarihsel Çevre Koruma Politikası"nın bulunmamasından kaynaklanan belirsizlik, kargaşa ve değişkenlik, sonuçta, tarihsel çevrelerin korunamamasına yol açmaktadır.

Bu kent kesimlerinde, spekülasyona yönelik uygulamalar ağırlık kazanmakta, tarihi çevreler yok olurken, kamu yararı zedelenmektedir. Yeterli politikaların bulunmamasına, hızlı nüfus artışı ve aşırı kentleşme de eklenince, sürdürülebilir kalkınma için bir doğal kaynak olarak nitelendirilen tarihsel çevreler giderek yok olmaktadır.

Günümüzde, ülkemizde kuramsal olarak korumanın plansız olmayacağı fikri kabul edilmiştir. Bu nedenle plana konu her tarihi yöre için tesbit ve tescil çalışmalarının tamamlanmasının ardından, bir koruma amaçlı imar planı hazırlanması yasa hükmü haline getirilmiştir. Koruma planlaması bir çok kuruluş tarafından gerçekleştirilmeye çalışılmakta, sonuçta farklı dillerde, değişik yaklaşımlarla koruma sağlanmaya çalışılmaktadır. Koruma planlarının içerdiği bazı fiziksel hükümler (örneğin kat adedinin azaltılması, planla korunması gereken yapıların rutin bakımları, teknik altyapıya ilişkin kararlar) ve ekonomik kararlar (örneğin kooperatifleşme; yerel yönetim maliyetini karşılaması gereken proje paketleri, kamulaştırma) uygun planlama araçlarının ve ekonomik düzenlemelerin olmaması nedeniyle gerçekleştirilmekte uygulamaya yansımaları ye-

Bölgeler ve kentler ölçeğinde tarihi ve doğal kaynak kullanımını içeren ve kentleşme ile bütünleşen koruma politikaları, örgütsel, parasal ve yasal önlemlerle bütünleştirilmelidir

KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIKLARININ ONARIMINA KATKI FONUNDAN 1985-1994 YILLARI ARASINDA YARARLANAN KÜLTÜR VARLIKLARININ İLLER BAZINDA DAĞILIMI

İLİN ADI	TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI ADEDİ	İLİN ADI	TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI ADEDİ
Istanbul	10	Kütahya	2
Antalya	5	Niğde	1
Trabzon	2	Akşehir	1
Bursa	7	Isparta	1
Izmir	3	Çankırı	1
Kastamonu	4	Zonguldak	3
Kayseri	1	Mersin	2
Diyarbakır	4	Bitlis	1
Balıkesir	3	Adapazarı	1
Nevşehir	1	Muğla	1

tersiz kalmaktadır. Bu durumda, ciddi bir uygulama ve denetimle söz konusu tarihi yöreyi tüm değerleri ile koruyup yaşatacak plan onca çabaya ve hazırlığa karşın uygulamaya geçememektedir. Tarihsel kent dokuları, korunması gerekli niteliklerini yitirmekte, tescilli ya da tescilsiz birçok yapı yıkılıp yerine yenisi yapılarak kimliksiz ve niteliksiz ortamlara dönüşmektedir. Sorun; tarihsel merkezlerin asıl sahibi ve denetçisi olması gerekli yerel yönetimlerin konuya yaklaşımlarındaki bilgisizlik, isteksizlik, hatta karşıtlık, halkın bu konudaki bilinçsizliği, eğitimsizliği ve ekonomik yetersizliklerden kaynaklanmaktadır.

4. TÜRKİYE'DE TOPLUMSAL GELİŞME SÜRECİNDE "KENTSEL KORUMA" NIN İŞLEVİNİN YENİDEN TANIMLANMASINA YÖNELİK ÖNERİLER

Tarihsel çevrenin korunması için, ülkemizin gerçeklerine uygun, sosyal ve ekonomik yapı ile uyumlu politikalar geliştirilmelidir. "Kentsel Koruma"nın işlevi yeniden tanımlanmalı, buna göre uygulama politikaları gerçekçi ve uygulanabilir olmalıdır. Bu politikalar uluslararası güncel koruma, sürdürülebilir kalkınma fikirleri ile uyum içinde olmalıdır. Ulusal fiziksel planlama politikaları içerisinde, tarihsel çevre korumasının nitelikleri belirlenerek, kalkınma planlarına fiziki boyut kazandırılmalıdır.

Bölgesel ölçekte ya da il ölçeğinde yapılmakta olan Turizm Envanterleri, Turizm Master Planları, Çevre Düzeni Planları, Nazım Planları gibi çalışmalar, yerel ölçeklerde yapılacak olan koruma ve geliştirme çalışmalarına yol gösterecek makro kararlara dayanmalıdır. Tarihi çevrenin aktif ve etkin kullanımı ile sürdürülebilir bir gelişme sağlayacak potansiyelin; turizm, konut, sosyo-kültürel yapı stoğunun değerlendirilmesi amaçlanmalıdır.

Bölgeler ve kentler ölçeğinde tarihi ve doğal kaynak kullanımını içeren ve kentleşme ile bütünleşen koruma politikaları, örgütsel, parasal ve yasal önlemlerle bütünleştirilmelidir.

Nüfus ve gelişme baskısı altında, spekülasyona açılan ve yanlış planlama kararları ile bozulan ve yer yer yok olan tarihsel kent dokularının, desantralizasyon politikaları ile korunmasına çalışılmalıdır.

Doğal, tarihsel, kültürel, sosyal ve ekonomik vb. her türlü kaynağın korunması ve geliştirilmesi "Sürdürülebilir Planlama Yaklaşımları" ile sağlanabilir.

Kentleşme politikaları yeniden gözden geçirilmeli; kaynakların korunmasına ve değerlendirilmesine ve israfın önlenmesine yönelik her türlü kentsel politika yaşama gerçekleştirilmelidir.

Mevcut konut alanlarının (tarihsel/imarlı) korunması ve iyileştirilmesi, kalkınmayı destekleyici bir etmen olarak ele alınmalıdır.

Konut politikalarının Cumhuriyetin başlangıcından bugüne kadar olan gelişmesinde; tarihi kent dokularının korunması ve değerlendirilerek konut stoğu olarak kullanımına ilişkin bir çalışma gözlenmemektedir. Hızlı kentleşmenin getirdiği konut ihtiyacı sorununa çözümler aranmış ve önemli sayıda konut üretilmiş olmasına rağmen konut sorunu tam olarak çözülememiştir. Gecekondu, yap-satçılık ve toplu konut süreçleri konut sorununun çözümünde yetersiz kalmış ve kaynakları tüketen bir sistem olarak günümüze kadar süregelmiştir. Türkiye hem kentleşme hem de sanayileşme sürecini aynı anda yaşadığı için konut gereksinimi için yapılan yatırımlar yeterli düzeyde olmamıştır.

1950'lerden bu yana hızlanan kentleşmenin, kat mülkiyeti olgusunun bir sonucu olarak yık-yap-satçı konut ve yapı üretim süreci bu olguyu hızlandırmıştır.

1970 sonrası 1710 sayılı "Eski Eserler Yasası", 1980 sonrasında ise 2863 sayılı "Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yasası" ve 3386 No'lu yasalar ile korunmaya çalışılan tarihi kent dokuları giderek yıpranmakta ve yer yer yok olmaktadır. Ülkemizin kentlerinde, yerleşik konut dokusunu oluşturan yapı ve çevrelerden, geleneksel yapı teknolojisiyle üretilen ya da daha sonraki dönemlere ait olanlar, tarihsel kimlik taşıyan ya da taşıyanlar- hızlı kentleşme ve değişme süreci öncesinde oluşan yapı ve çevreler daha sonra bu yerleşik dokularda yıkılıp yenilenme yoluyla ortaya çıkan yeni oluşumlardan daha sağlıklı eve yeterli kentsel çevrelerdir.

Bunun nedeni, yerleşik kentsel konut yapı ve çevrelerinin başlangıçta saygılı ölçüleri ile belirli kurallara uyularak, gerçek gereksinimlere göre biçimlenmiş olmalarıdır.

Aşağıda ana hatları verilen önerilerin, Şehir Plancıları Odası tarafından Kentsel Koruma Yenileme ve Uygulamalar Kollokyomuna sunulması ve üzerinde tartışılması uygun görülmüştür:

- Koruma, imar, çevre vb. mevzuatın birbirleriyle karşılaştırılarak uyumlu hale getirilmesi,
- Tarihsel dokuların korunması ve ıslahı konusunda, bu alanların bir konut stoğu olarak değerlendirilmesi amacıyla konut konusunda

Yerleşmelerde uygulayıcı ve denetleyici olan yerel birimlerin teknik ve ekonomik açılardan güçlendirilmesi, Merkezi Yönetimin önemli kentsel/arkeolojik/doğal sit alanlarında yerel birimlerinin oluşturulması, var olanlarının güçlendirilmesi gerekmektedir.

PLANLAMA
9 5 / 1 - 2

*Koruma, bakım,
islah vb.
operasyonlar için
gerekli uzman,
teknisyen, usta,
çırak vb.
elemanların
yetiştirilmesi ve
örgütlenerek
çalıştırılması
amacıyla teknik ve
uygulamalı eğitim
kuruluşlarında
gerekli
düzenlemelerin
yapılması
gereklidir.*

- uygulayıcı kurum ve kuruluşlar arasında (Toplu Konut, Bayındırlık İskan Bakanlığı, Emlak Bankası vb) eşgüdümün sağlanması,
- Türkiye çapında geleneksel dokularda ve yapılarda yapılan tespit ve tescil işlemlerinin yeni boyutlar kazanması, sadece değerlendirilmeyi gözeten (tesbitin) belgeleme yönteminin değişmesi, ya da buna eklerin gelmesi. Yeni bir envanter yapılarak yoğunluk, risk faktörleri, müdahale biçimleri vb nin gösterilmesi,
- Yerleşmelerde uygulayıcı ve denetleyici olan yerel birimlerin teknik ve ekonomik açıları güçlendirilmesi, Merkezi Yönetimin önemli kentsel/arkeolojik/doğal sit alanlarında yerel birimlerinin oluşturulması, var olanlarının güçlendirilmesi,
- Yeni konut üretimi için oluşturulan kaynakların önemli bir bölümünün mevcut konutların sağlıklı duruma getirilmesi amacıyla kullanımının sağlanması, bu amaçla hazırlanan Toplu Konut İdaresi Başkanlığı yönetmeliğinin bir an önce hayata geçirilmesi,
- İmar planlarında yeni yerleşme alanları tasarlanmadan önce mevcut konut stoğunun (tarihsel/diğer) kullanılabilme potansiyelinin araştırılması, daha sonra yeni yerleşme alanlarının tanımlanması ve oluşturulması. Bu konuda imar planlarında karar ve hükümlerin getirilmesi, konuya yönelik terminolojinin oluşturulması.
- Mevcut konut dokusunda dönüşüm potansiyeline sahip konutların korunması ve değerlendirilmesinde, konut dışı kullanımların da gözönünde tutulmasının gerekli olduğu (turizm, kültür, ticaret vb). Ancak, mevcut dokunun sosyal-kültürel yapısının bozulmadan ve yozlaşmadan korunma-kullanma dengesinin kurulması,
- Yapıların sağlıklı olarak yaşamlarını sürdürebilmeleri için sürekli bakımını sağlayan mekanizmaların oluşturulması, bu konuda halk kitlelerinin bilinçlendirilmesi ve buna yönelik açıklayıcı aydınlatıcı yayınların yapılması,
- Mevcut geleneksel konutların üreyebilir nitelik ve boyutlarının yinelenmesi (onarımında), çağdaş teknolojinin "endüstrilemiş bina üretimi" özelliklerine uymaktadır. Böylece tüm alan için geçerli müdahale biçimleri ve iç düzenleme standartlaşabilir. Sonuç olarak, maliyetler düşer, toplu uygulamalar yapılabilir, yerel halk tarafından uygulanabilir modeller gelişir.
- Geleneksel yapım tekniklerinin can-

landırılması, geliştirilmesi ve çağdaşlaştırılması,

- Mevcut yapı stoğunun korunmasına, bakım ve onarımına yönelik teknik ve ekonomik yardım araçları ile örgütlerinin geliştirilmesi, Bu amaçla, Toplu Konut Fonu benzeri bir "Onarım/bakım Fonu" oluşturularak, yerel yönetimlerin öncülük ve denetiminde koruma, islah, onarım nitelikli projeler desteklenmelidir. Isı yalıtımı sistemlerinin kullanılması, güneş enerjisi kullanımı, daha sağlam ve yenilenebilir yapı malzemelerinin kullanımını destekleyen yasal önlemlerin acilen alınması, Planlarda yerleşik alan ve gelişme dengesi, mevcut konut stoğunun korunması ve geliştirilmesine yönelik kurulmalıdır,
- Bu stoğun saptanması, belirli bir envanter çalışması yapılarak sağlanmalıdır,
- Belirli ölçeklerde (1/500, 1/200 vb) koruma, islah ve geliştirmeye yönelik analiz, sentez, değerlendirme ve planlama çalışmalarının yapılması gereklidir, Bu çalışma sonucunda, yapıların ekonomik ömürlerinin saptanarak, her bir yapıya müdahale biçimlerinin belirlenmesi, bakım, onarım ve yeni yapılaşmaya ilişkin yöntemlerin ve koşulların belirlenmesi ve yerel yönetimlerce yapı onarım, bakım ve yenilenmeye ilişkin kriterlerin geliştirilerek uygulanması gerekmektedir. Bu çalışma, aynı zamanda çevreye ilişkin sosyal ve teknik alt-yapıyı iyileştirici (upgrading) ve kentsel yaşam çevresini arttırmaya yönelik verilerin saptanması ve uygulamaya ilişkin yöntem ve modellerin geliştirilmesi sağlanmalıdır.
- Koruma, bakım, islah vb. operasyonlar için gerekli uzman, teknisyen, usta, çırak vb. elemanların yetiştirilmesi ve örgütlenerek çalıştırılması amacıyla teknik ve uygulamalı eğitim kuruluşlarında gerekli düzenlemelerin yapılması gereklidir. Bakım, onarım, tadilat, konfor koşulları vb. konularında uzmanlaşmanın sağlanması ve yetki belgeli ustaların yetiştirilmesi, zaman, malzeme ve para tasarrufu sağlayacaktır. Bu konuda; islahı ve bakımı öngörülen konut alanlarında yaşayanların çevre ve yapılarının bakımı, islahı, korunması, çağdaşlaştırılması vb. konularda bilinçlendirilmesi, eğitilmesi ve projelerin uygulama süreçlerine aktif olarak para ve emekle katılmalarının sağlanması gerekmektedir.