

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**İSTANBUL KENT MERKEZİNDE TİCARİ BÖLGELERİN YENİDEN
CANLANDIRILMASI: KARAKÖY – PERŞEMBE PAZARI ÖRNEĞİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Nadin DEMİRCİOĞLU

Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı

Şehir Planlama Programı

ŞUBAT, 2012

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**İSTANBUL KENT MERKEZİNDE TİCARİ BÖLGELERİN YENİDEN
CANLANDIRILMASI: KARAKÖY – PERŞEMBE PAZARI ÖRNEĞİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

**Nadin DEMİRCİOĞLU
(502071809)**

Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı

Şehir Planlama Programı

Tez Danışmanı: Prof. Dr. Nilgün ERGUN

ŞUBAT, 2012

İTÜ, Fen Bilimleri Enstitüsü'nün 502071809 numaralı Yüksek Lisans Öğrencisi **Nadin DEMİRCİOĞLU**, ilgili yönetmeliklerin belirlediği gerekli tüm şartları yerine getirdikten sonra hazırladığı “**İSTANBUL KENT MERKEZİNDE TİCARİ BÖLGELERİN YENİDEN CANLANDIRILMASI: KARAKÖY – PERŞEMBE PAZARI ÖRNEĞİ**” başlıklı tezini aşağıda imzaları olan jüri önünde başarı ile sunmuştur.

Tez Danışmanı : **Prof. Dr. Nilgün ERGUN**
İstanbul Teknik Üniversitesi, SBP

Jüri Üyeleri : **Prof. Dr. Mehmet OCAKÇI**
İstanbul Teknik Üniversitesi, SBP

Doç. Dr. Yegan KAHYA
İstanbul Teknik Üniversitesi, MİM

Teslim Tarihi : **06 Mayıs 2011**
Savunma Tarihi : **22 Şubat 2012**

Aileme,

ÖNSÖZ

Yüksek lisans eğitimime başladığım günden bugüne, tez çalışmam süresince beni yönlendiren, destekleyen, bilgi ve deneyimlerini benimle paylaşıp yardımcı olan çok değerli tez danışmanım, hocam Sn. Prof. Dr. Nilgün ERGUN'a sonsuz teşekkürlerimi sunarım.

Eğitim – öğretim hayatımın ilk gününden bugünlere, hayatımın her döneminde yanımda olduğunu hissettiren ve bana sürekli destek veren anneme, maddi ve manevi her konuda desteğini esirgemeyen aileme,

Tez çalışmamın, alan çalışmaları bölümünde sabırla yanımda olan ve bana yardım eden sevgili kardeşime ve değerli arkadaşım İpek Çetin'e çok teşekkür ederim.

Şubat 2012

Nadin Demircioğlu
(Şehir Plancısı & Mimar)

İÇİNDEKİLER

Sayfa

ÖNSÖZ.....	vii
İÇİNDEKİLER	ix
KISALTMALAR	xiii
ÇİZELGE LİSTESİ.....	xv
ŞEKİL LİSTESİ.....	xvii
ÖZET.....	xxi
SUMMARY	xxiii
1. GİRİŞ	1
1.1 Tezin Amacı	5
1.2 Tezin Kapsamı.....	5
1.3 Tezin Yöntemi.....	6
2. KENTSEL YENİLEME	7
2.1 Kentsel Yenileme Kavramı	7
2.2 Kentsel Yenileme Yöntemleri	9
2.2.1 Şehir yenileme (Urban renewal)	9
2.2.2 Alan temizleme (Urban clearance).....	10
2.2.3 Yeniden geliştirme (Redevelopment)	10
2.2.4 Yeniden canlandırma (Regeneration, Revitalization).....	10
2.2.5 Sağıklaştırma (Rehabilitation)	11
2.2.6 Soylulaştırma (Gentrification)	11
3. TİCARET MERKEZİ ALANLARINDA YENİLEME – YENİDEN	
CANLANDIRMA.....	13
3.1 Ticaret Merkezi	13
3.1.1 Ticaret merkezi tanımı ve kavramı	13
3.1.2 Tarihsel süreç içinde ticaret merkezi kullanımı	14
3.2 Ticaret Merkezi Yenilemesi ve Örnekler	15
4. İSTANBUL / PERŞEMBE PAZARI’NA İLİŞKİN İNCELEME VE	
ARAŞTIRMALAR.....	23
4.1 Perşembe Pazarı’nın Konumu ve Önemi	25
4.2 Perşembe Pazarı’nın Doğal Çevre Analizi.....	27
4.2.1 Topoğrafik yapı	27
4.2.2 İklim	27
4.2.3 Jeolojik yapı	28
4.3 Galata ve Perşembe Pazarı’nın Tarihsel ve Mekansal Gelişimi.....	29
4.3.1 İlk Çağda Galata.....	29
4.3.2 Bizans Döneminde Galata.....	30
4.3.3 Ceneviz Döneminde Galata	32
4.3.4 Osmanlı Döneminde Galata	33
15. yüzyılda Galata	35
16. yüzyılda Galata	37
17. yüzyılda Galata	38

18. yüzyılda Galata	38
19. yüzyılda Galata	39
4.3.5 Cumhuriyet Döneminde Galata	41
4.3.6 Günümüzde Galata	42
4.4 Perşembe Pazarı'nda Daha Önce Hazırlanmış Haritalar	42
4.4.1 Huber – 1895	43
4.4.2 Charles Edouard Goad – 1904 – 1906	43
4.4.3 Lacey Sillar, Leigh Westminster – 1909	44
4.4.4 Alman Mavileri – 1909 – 1913	45
4.4.5 Baedeker – 1914	46
4.4.6 Necip Bey Haritası – 1918	47
4.4.7 Wolfgang Müller – 1922	48
4.4.8 Nomidis – 1944	49
4.4.9 Jacques Pervititch – 1922 – 1945	49
4.4.10 Suat Nirven Haritaları – 1946 – 1950	50
4.5 Galata ve Perşembe Pazarı'nın Planlama Süreci	51
4.5.1 Kauffer ve Le Chevalier Planı	51
4.5.2 Moltke Planı	52
4.5.3 H. Prost Planı	52
4.5.4 Beyoğlu Nazım Planı	52
4.5.5 İstanbul Metropoliten Alan Nazım Planı	52
4.5.6 Kentsel Sit Alanı olarak ilanı	53
4.5.7 İstanbul 1/100.000 Çevre Düzeni Planı	54
4.5.8 Yenileme alanı olarak ilanı	55
4.6 Perşembe Pazarında Daha Önce Hazırlanmış Analizlerin Değerlendirmesi	57
4.6.1 Bina kat kullanımları	58
4.6.2 Bina kat adedi	60
4.6.3 Bina yapım cinsi	62
4.6.4 Bina durumları	63
4.6.5 Mülkiyet	65
4.6.6 Ulaşım	66
4.6.7 Tarihi eserler envanteri	67
4.6.8 Kaynaklarla mevcut kayıp eski eser envanteri	69
4.7 1966'dan 2010'a hava fotoğrafları	70
4.7.1 Hava fotoğrafı – 1966	71
4.7.2 Hava fotoğrafı – 1982	73
4.7.3 Hava fotoğrafı – 2006	74
4.7.4 Hava fotoğrafı – 2009	76
4.7.5 Hava fotoğrafı – 2010	77
4.7.6 Hava fotoğrafı 1966 ile 2012 mevcut durum farkı	78
5. PERŞEMBE PAZARI BÖLGESİ ALAN ARAŞTIRMASI, YENİDEN CANLANDIRILMASI	79
5.1 Fiziksel Yapıya İlişkin Bulgular	79
5.1.1 Arazi kullanımları	80
5.1.2 Bina kat adedi	81
5.1.3 Bina durumları	83
5.1.4 Ulaşım	85
5.1.5 Önemli tarihi eserler	87
5.1.6 Alandan fotoğraflar	93
5.2 Sosyo - Ekonomik Yapıya İlişkin Bulgular	97

5.2.1 Anketler.....	97
5.2.2 Arsa/arazi değerleri	125
5.2.3 Derinlemesine görüşmeler	128
5.2.4 Dönemin gazete haberleri	128
6. DEğERLENDİRME VE SONUÇ	131
KAYNAKLAR	141
EKLER.....	145

KISALTMALAR

Cad.	: Cadde
CCDC	: Centre City Development Corporation
İBB	: İstanbul Büyükşehir Belediyesi
İTÜ	: İstanbul Teknik Üniversitesi
İKSV	: İstanbul Kültür Sanat Vakfı
m²	: Metrekare
MİA	: Merkezi İş Alanı
MSGSÜ	: Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi
Müd.	: Müdürlük
NGO	: Non-Governmental Organization
NİP	: Nazım İmar Planı
T.C.	: Türkiye Cumhuriyeti
Üniv.	: Üniversite
YTÜ	: Yıldız Teknik Üniversitesi

ÇİZELGE LİSTESİ

Sayfa

Çizelge 4.1 : Kiralık bina 1	126
Çizelge 4.2 : Kiralık bina 2.....	126
Çizelge 4.3 : Kiralık bina 3.....	127
Çizelge 4.4 : Kiralık/Satılık bina 4	127

ŞEKİL LİSTESİ

Sayfa

Şekil 3.1 : Gaslamp Quarter, San Diego	17
Şekil 3.2 : Faneuil Hall Pazar alanı, Boston	18
Şekil 3.3 : Elephant & Castle Projesi, Londra	20
Şekil 3.4 : Covent Garden.....	21
Şekil 3.5 : Haussmann'ın açtığı yollar, Paris	21
Şekil 3.6 : La Defense bölgesi, Paris	22
Şekil 4.1 : Perşembe Pazarı'nın kentsel ölçekte değerlendirilmesi	23
Şekil 4.2 : Beyoğlu İlçe Sınırı, Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Plan Sınırı ve Çalışma Alanı Sınırı	26
Şekil 4.3 : Beyoğlu Kentsel Sit Alanı, Koruma Amaçlı İmar Planında Sınırlar Paftası	27
Şekil 4.4 : Perşembe Pazarı Kentsel Sit Alanı koruma amaçlı NİP analitik etüd paftası "Yerleşime Uygunluk Analizi"	28
Şekil 4.5 : I. Constantinus döneminde, kentin 14 bölgesi ve 13. Bölge olarak kent kapsamına alınan Galata	30
Şekil 4.6 : 1711 tarihli Vrbis Constantinopolitae Haritası. Şehir sınırları içinde, Sykæ - 8. Bölge	30
Şekil 4.7 : Bizans Döneminde İstanbul'un yol ve topoğrafyası ile bazı diğer önemli yapıların haritası.....	31
Şekil 4.8 : Galata'nın Büyüme Evreleri.....	32
Şekil 4.9 : Pera/Galata bölgesini 5 bölgeye ayıran surlar ve yapılaş tarihleri.....	33
Şekil 4.10 : 1455 yılında Galata Planı	34
Şekil 4.11 : Fatih tarafından oluşturulan İstanbul bölgeleri	35
Şekil 4.12 : Osmanlı döneminde İstanbul, Shepherd William R.....	35
Şekil 4.13 : Cristoforo Buondelmonti'nin 15. yy Galata bölgesi	36
Şekil 4.14 : Cristoforo Buondelmonti'nin 15. yüzyılda çizdiği İstanbul.....	36
Şekil 4.15 : Matrakçı Nasuh'un minyatüründen alınan ayrıntıda Galata, 1537	37
Şekil 4.16 : İmalatçı ve zanaatkar esnafın yerleri.....	38
Şekil 4.17 : 1857'de İstanbul'un daireleri.	39
Şekil 4.18 : 1800'lerde Eminönü'nden Galata'ya bakış.....	40
Şekil 4.19 : Nüfusun dağılımı.....	41
Şekil 4.20 : Huber Planı, 1895	43
Şekil 4.21 : Charles Edouard Goad Haritaları	43
Şekil 4.22 : Lacey Sillar, Leigh Westminster – Bayazıt Taksim Metro projesi	44
Şekil 4.23 : Alman Mavileri	45
Şekil 4.24 : Baedeker haritası	46
Şekil 4.25 : Necip Bey Haritası	47
Şekil 4.26 : Wolfgang Müller - Wiener Haritası	48
Şekil 4.27 : Nomidis	49
Şekil 4.28 : Pervititch haritası	49

Şekil 4.29 : Suat Nirven Haritaları – Nadin Demircioğlu tarafından birleştirilmiştir.	50
Şekil 4.30 : 1807 tarihli, Kauffer ve LeChevalier Planı	51
Şekil 4.31 : Henri Prost Planı	53
Şekil 4.32 : İstanbul İl Çevre Düzeni Planı 1/100.000	55
Şekil 4.33 : İstanbul İl Çevre Düzeni Planında Beyoğlu (Perşembe Pazarı) Merkezi İş Alanı ve Bütünleşme	55
Şekil 4.34 : Perşembe Pazarı Kentsel Sit Alanı, Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı	57
Şekil 4.35 : Zemin Kat Kullanımı	58
Şekil 4.36 : Zemin Kat Kullanımı	59
Şekil 4.37 : Zemin Kat Kullanımı,	59
Şekil 4.38 : Kat Yükseklikleri Paftası	60
Şekil 4.39 : Bina Kat Adetleri	61
Şekil 4.40 : Bina Kat Adetleri	61
Şekil 4.41 : Bina Yapım Cinsi	62
Şekil 4.42 : Bina Yapım Cinsi	62
Şekil 4.43 : Bina Durumları	63
Şekil 4.44 : Bina Durumları	63
Şekil 4.45 : Bina Durumları	64
Şekil 4.46 : Bina Durumları	64
Şekil 4.47 : Mülkiyet Durumları	65
Şekil 4.48 : Mülkiyet Analizi	65
Şekil 4.49 : Mülkiyet Analizi	66
Şekil 4.50 : Yaya Hareketleri Analizi	66
Şekil 4.51 : Ulaşım Analizi	67
Şekil 4.52 : Tarihi Eserler ve Tarihi Esere Komşuluk Durumu	68
Şekil 4.53 : Tarihi Eserler Analizi	68
Şekil 4.54 : Kültür ve Tabiat Varlıkları Envanteri	69
Şekil 4.55 : Yerinde Olmayan Tescilli Yapılar	69
Şekil 4.56 : Kaynaklarla Mevcut, Kayıp Eski Eser Envanteri	70
Şekil 4.57 : Hava Fotoğrafı – 1966	71
Şekil 4.58 : Tershane Caddesi ile Tünel Caddesi arasında kalan yapı adası (Yıkılmadan önce) ~ 1950	72
Şekil 4.59 : Hava Fotoğrafı – 1982	73
Şekil 4.60 : 1980 ve 1990larda, Galata'ya bakış	73
Şekil 4.61 : Hava Fotoğrafı – 2006	74
Şekil 4.62 : 1984 öncesi sahil şeridi	75
Şekil 4.63 : Hava Fotoğrafı – 2009	76
Şekil 4.64 : Hava Fotoğrafı – 2010	77
Şekil 4.65 : 1966 yılı Hava Fotoğrafı ile 2012 yılı mevcut durum farkı	78
Şekil 5.1 : Çalışma alanının havadan görünümü	79
Şekil 5.2 : Bina Kullanım Durumları	80
Şekil 5.3 : Bina Kat Adetleri	81
Şekil 5.4 : Çalışma alanının genel görünümü, silüeti	82
Şekil 5.5 : Bina kat adetleri tespitindeki yanıltıcı durum	82
Şekil 5.6 : Bina Durumları	83
Şekil 5.7 : Çalışma alanından, bina durumlarına örnekler	84
Şekil 5.8 : Ulaşım Analizi	85
Şekil 5.9 : Otopark olarak kullanılan boş parseller	86

Şekil 5.10 : Gece ve gündüz kullanımında, yoğunluk farkları, Kürekçiler Kapısı Sok.	86
Şekil 5.11 : Mevcut Tarihi Eserler	87
Şekil 5.12 : Sokullu Mehmed Paşa Camii	88
Şekil 5.13 : Makbul İbrahim Paşa Camii	88
Şekil 5.14 : Farklı dönemlerde (kış ve bahar) Kurşunlu Han/Rüstem Paşa Hanı	89
Şekil 5.15 : Sütun Başlığı	89
Şekil 5.16 : Yelkenciler Han	90
Şekil 5.17 : Kuyumcular Han	90
Şekil 5.18 : Nordstern Han	91
Şekil 5.19 : Galata (Fatih) Bedesteni	91
Şekil 5.20 : Saliha Sultan Sebili ve Çeşmesi	92
Şekil 5.21 : Yahya Paşa (Kethüda) Çeşmesi	92
Şekil 5.22 : Verdina (Gülnaz) Kadın Çeşmesi	93
Şekil 5.23 : Alanda değişen kullanımlara örnek – 1	94
Şekil 5.24 : Alanda değişen kullanımlara örnek – 2	94
Şekil 5.25 : Alanda değişen kullanımlara örnek – 3	95
Şekil 5.26 : Çevre kirliliği	95
Şekil 5.27 : Farklı dönemlerde (kış ve yaz) Kurşunlu Han/ Rüstem Paşa Hanı	96
Şekil 5.28 : Sahil bölümündeki seyyar lokantalar	96
Şekil 5.29 : Anketlerin dağılımı ve yapıların doluluk boşluk durumları	98
Şekil 5.30 : Anket yapılan kişilerin doğum yerleri	99
Şekil 5.31 : Anket yapılan kişilerin yaşları	99
Şekil 5.32 : Anket yapılan kişilerin eğitim durumları	100
Şekil 5.33 : Mesleklere göre dağılım	100
Şekil 5.34 : İstanbul içinde oturan çalışanların yakalara göre dağılım	101
Şekil 5.35 : Çalışanların, işyeri – konut arasında kullandıkları ulaşım araçları	102
Şekil 5.36 : İşyerini kurmak için neden bu çevreyi tercih ettikleri	102
Şekil 5.37 : İşyerinin kuruluş tarihi	103
Şekil 5.38 : Anket yapılan kişilerin ne kadar süredir bu işte çalıştıkları	104
Şekil 5.39 : Satışının toptan mı perakende mi olduğu	104
Şekil 5.40 : Sattıkları malları temin ettikleri yerler	105
Şekil 5.41 : Malları nakledilme türleri	106
Şekil 5.42 : Yükleme – boşaltma için tercih edilen saatler ve işlemin ne kadar sürdüğü	106
Şekil 5.43 : Çevrede eksikliği duyulan/şikayet edilen konular	107
Şekil 5.44 : Şikayet edilen konulardan bazıları	107
Şekil 5.45 : Memnuniyet düzeyi	108
Şekil 5.46 : Geçen yıllara oranla cirolarındaki değişiklik durumları	108
Şekil 5.47 : Kullanılan mülkün taban alanı	109
Şekil 5.48 : Kullanılan mülkün toplam alanı	109
Şekil 5.49 : Anket yapılan en küçük dükkan. Toplam alanı: 2 m²	110
Şekil 5.50 : Dükkanın, mekan ihtiyaçlarını karşılayıp karşılamadığı	110
Şekil 5.51 : İmkanları olsa, dükkanlarını büyütmeyi isteyip istemedikleri ve Dükkan büyüklüğü ciro ilişkisi	111
Şekil 5.52 : Mülkiyet durumu	111
Şekil 5.53 : İşyerinde çalışan kişi sayıları	112
Şekil 5.54 : İşyerinin önceki kullanımı	112
Şekil 5.55 : Kullanmakta olduklarını yapının tescil durumu	113
Şekil 5.56 : Yapıya onarım ya da ek yapıp yapılmadığı	113

Şekil 5.57 : Yapıya yapılan onarımın türü.	114
Şekil 5.58 : Depo sahipliği.....	114
Şekil 5.59 : Depoların konumları.....	115
Şekil 5.60 : Depo sahibi olmayı isteyip istemedikleri.	115
Şekil 5.61 : İkinci işyeri sahipliği	116
Şekil 5.62 : İkinci işyerinin konumu.....	116
Şekil 5.63 : İkinci işyerine sahil olmayı isteyip istemedikleri.	117
Şekil 5.64 : Yeni bir yerde iş kurmaları gerekirse nereyi tercih edecekleri.....	118
Şekil 5.65 : Yeni kurulacak işyerinin konumunu tercih etme nedenleri.....	118
Şekil 5.66 : Sektör değiştirip değiştirmeyecekleri.	119
Şekil 5.67 : PerPa'ya taşınmayı isteyip istemedikleri.....	119
Şekil 5.68 : PerPa'ya gitmeyi niçin tercih etmedikleri.	120
Şekil 5.69 : Perşembe Pazarı'nın yenileme alanı ilan edildiğini, bilip bilmedikleri.	121
Şekil 5.70 : Karaköy'de iyileştirme yapılacak olursa projeye katılıp katılmayacakları.	122
Şekil 5.71 : Belediye ya da özel sektörün, bölgede projeleri olması durumunda ne düşünecekleri.	123
Şekil 5.72 : Mülkiyeti / kullanım hakkı kendilerinde olmak koşulu ile yenilenen binayı ne amaçla kullanacakları.	124
Şekil 5.73 : Fonksiyon değiştirmeleri gerekirse hangi amaçla kullanacakları.	125
Şekil 5.74 : Gazete Haberi, 1985	128
Şekil 5.75 : Gazete Haberi, 1985	128
Şekil 5.76 : Gazete Haberi, 1985	129
Şekil 5.77 : Gazete Haberi, 1986	129

İSTANBUL KENT MERKEZİNDE TİCARİ BÖLGELERİN YENİDEN CANLANDIRILMASI: KARAKÖY – PERŞEMBE PAZARI ÖRNEĞİ

ÖZET

Küreselleşmenin etkisi ile Dünya’da özellikle 1980’lerden itibaren küresel kent – dünya kenti kavramları çalışılmaya başlanmıştır. Türkiye’de bu süreç 1990’lardan günümüze kadar İstanbul’un bir dünya kenti olma arayışı ile gündeme gelmiştir. İstanbul tüm bu gelişmelere ayak uydurabilmek için yeniden yapılanma sürecine girmiştir. Konut alanları, liman ve kıyı bölgeleri ile kent merkezlerinde dönüşüm süreci başlamıştır.

Kentler, değişen ekonomik, politik, siyasi, sosyal ve kültürel koşullara bağlı olarak değişim/dönüşüm geçiren, yaşayan organizmalardır. Tarihte sürekli, merkezi iş alanı olarak anılan Karaköy – Perşembe Pazarı bölgesi üzerinde, yakın çevresinin gelişmesi ile tarihi yarımada ve özellikle Galata bölgesindeki projelerin varlığının baskı oluşturduğu tespit edilmiştir. Perşembe Pazarı’nın konumu ve önemi vurgulanmıştır.

Bu çalışmada, öncelikle yenileme kavramı ve yöntemlerinden bahsedilmiştir. Tarihsel süreç içinde ticaret merkezi kullanımı ve yenilemeleri ile dünyadan örneklerle yer verilmiştir. İstanbul’da işlevini yitirmekte olan Perşembe Pazarı ticaret merkezinin yeniden canlandırılma süreci incelenmiştir.

Bölgedeki ilk değişim 1950’lerdeki olaylar ile başlamıştır. 6-7 Eylül olaylarından sonra bölgeden ayrılan Rum ve Ermenilerin yerini, Anadolu’nun çeşitli illerinden gelmiş olan vatandaşlar almıştır. Ardından 1984’te başlayan “Dalan Yıkımları” ile alanda sahile paralel olan yapıların büyük bir bölümü yıkılarak ortadan kaldırılmıştır. Yıkım öncesinde, sanayinin / imalat fonksiyonunun yer aldığı alanda, yıkımlardan sonra, süreç içinde kullanım değişiklikleri olduğu vurgulanmıştır.

Perşembe Pazarı’nda yenileme/dönüşüm yavaş da olsa başlamıştır ve devam etmektedir. imalathane/üretim sektörü, yerini hizmet sektörüne bırakmaktadır. Çevresindeki gelişmelerin de etkisi ile kendiliğinden başlamış olan yenileme çalışmaları, zaman içinde artarak devam edecek ve alanın kendi kendini yenileyeceği öngörülmektedir. Bölgede değişimin kaçınılmaz olduğu, alanda çalışanların da ortak fikri olduğu ancak yapılacak yenileme çalışmalarında “buldozer hareketlerinin” bu bölge için uygun olmadığı belirtilmiştir.

Alandakiler, yenileme çalışmalarına karşı olmadıkları gibi aynı zamanda yapılacak olan planlama çalışmalarına kendilerinin de katılmak istediklerini ancak çalışmaların katılımcı bir planlama anlayışı ile yapılmadığı tespit edilmiştir. Değişim sürecinde bölge halkının da fikirleri alınarak, planlama sürecine dahil edilmeli, katılımları sağlanarak ve geçmişten izler taşıyarak yapılmalıdır. Perşembe Pazarı’nda yapılmakta olan ve bundan sonra da yapılacak planlama çalışmalarında, katılımcı bir planlama anlayışı benimsenmeli, yeniden canlandırma sürecinde kamu ve özel sektör

katılımının yanında aynı zamanda toplumun farklı kesimleri ile sivil toplum örgütlerinin katılımını sağlayan, çok aktörlü bir planlama anlayışı benimsenmelidir.

Sonuç olarak; Kentsel yenileme, fiziksel mekanın dönüşümünün yanında aynı zamanda, sosyal dokunun gelişimi, ekonomik kalkınma, sürdürülebilirliğin sağlanması, ekolojik ve doğal dengenin korunması ile birlikte kapsamlı ve bütünlük bir yaklaşımla ele alındığında başarılı olabilir.

Yerleşik halkın, çevrenin geleceğinde söz sahibi bulunan aktörlerin yenileme projelerine dahil edilmesi ve ilgili gruplar tarafından projelerin sahiplenilmesinin ve ortak çabanın devamlılığının sağlanması yenileme projelerinin sürdürülebilirliği açısından son derece önemlidir.

URBAN REVITALIZATION OF COMMERCIAL AREAS IN ISTANBUL CITY CENTER: KARAKÖY – PERŞEMBE PAZARI CASE

SUMMARY

As a result of globalization, it has been started to be studied on the concepts of global city – world city in the world especially in early 1980's. This process became into agenda in Turkey since 1990's with intend of İstanbul to be a global city. Istanbul has started to a new process in order to adapt itself to those developments. Renewal process began with residential areas, ports, coastal areas and in city centers.

Cities are living organisms which changes/transforms according to the economic, politic, social and cultural changes. It is determined that there is a pressure of projects developed around Galata, historical peninsula and nearby surroundings on Karaköy – Perşembe Pazarı area which is mentioned as the central business district in the history. Therefore, the location and importance of Perşembe Pazarı is emphasized in the study.

In this research, the notion and methods of renewal are discussed primarily. Worldwide cases are explained together with the usage and renewal of commercial area in historical process. In addition, the revitalization process of Perşembe Pazarı commercial center which is close to lose its function in Istanbul is analyzed in the context of the study.

The first alteration in the region has started with the events in 1950's. The citizens coming from different cities of Anatolia took the place of Armenians and Greeks who left the area after the events on the 6th and 7 th of September. After that, most of the buildings parallel to the cost were demolished with “Dalan Yıkımları” which started in 1984. It is indicated that several usage changes occurred in the area which used to have an industrial / manufacturing function before the destruction.

Renewal /transformation in Perşembe Pazarı has started and still continuing. Manufacturing/production sector isshited to the service sector. It is projected that the renewal works which are started by itself with the effect of developments around, will continue increasingly and renew itself. The change in the area is inevitable according to the emplyees agreed on. But “bulldozer movement” is not appropriate for the area during renewal works.

It is determined that the people in the area are not against to renewal projects, also they intend to participate to the process. However, the studies are not implemented with a participatory planning approach. The personal ideas of residents should be asked and incorporate to the planning process with historical values. A multi-actor participatory approach should be adopted in existing and future planning studies for Perşembe Pazarı together with the participation of private and public sectors and NGO's. (Non-governmental organization)

As a result; urban renewal can be successful if it is discussed in a comprehensive and integrated approach with the transition of physical environment, development of social pattern, economic development, sustainability and conservation of ecological and natural balance.

Public participation to the renewal projects of the actors who determine the future of environment and continuity of common efforts are crucial for the sustainability of the projects together with project ownership by related groups.

In this context, the scope of this thesis is to investigate the development of commercial areas in historical process in İstanbul city center, Karaköy – Perşembe Pazarı case study.

This study consists of 6 sections. In the introduction part, the purpose of thesis, scope and the methodology is presented. In the second section urban renewal concept, historical development and the renewal methodologies are detaily explained.

Commercial areas, usage of commercial city centers, and the revitalization of city centers are explained with the worldwide cases in the next section. İn the fourth section, İstanbul / Karaköy – Perşembe Pazarı case is studied. The location, importance of the area, physical environment analysis, historical and spatial development of Galata and Perşembe Pazarı are introduced. Planning process, previously prepared site analysis, historical maps and satellite images are also presented in this section. In the fifth section of the thesis, which is concentrated on the site study; physical and socio-economic analysis and interviews are presented.

According to the analysis, data and the research in the preview sections, suggesstions are given in the conclusion and evaluation part.

1. GİRİŞ

Küreselleşme süreci kentler arası etkileşimi arttırmış, ortaya çıkan kentsel ihtiyaçlar veya günümüzde kentleşme geleceğin kentlerini belirlemeye devam ederken bir yandan da geleceğin kentinin nasıl olacağı konusu gündeme gelmiştir. (kentsel düzenlemeler birçok ortak paydaya göre şekillenmeye başlamıştır.)

Şehirlerde ekonominin yeniden yapılandırılması ile dünyada sermayenin dolaşımı, endüstri sonrasında ve küresel entegre olma dönemi ile hızla yükselen bir ivmeye sahip olmuştur. 1980 ve 1990'lı yıllarda küresel ve yerel değişimlerin analizi yeniden önem kazanmıştır. Ekonomik yeniden yapılanma sürecinde, endüstrisizleşme ve bunun şehrin mekansal ve sosyal yapısına getirdiği dönüşümler araştırılmıştır. Küreselleşme sürecinde sadece bazı kentler ön plana çıkarak cazibe merkezi/noktası olma yolunda küresel ekonominin getirilerinden yararlanabilmişlerdir. Kentlerin küresel süreçte yer alabilmek için çeşitli girişimlerde bulunmaları gerekmiştir. Avrupa'da bu süreç, kendilerini yenileyemeyen eski sanayi kentlerinin küresel ilişkiler ağının dışında kalmalarına neden olmuş ve bu ilişkiler ağının ortaya çıkardığı varlıktan pay alamamalarına sebep olmuştur. (Smith, 1996)

Tekeli (2001) "Modernite Aşılırken Kent Planlaması"nda; Modernizmin etkisiyle kimlik değiştirme sürecine giren kentlerde, endüstriyel üretimin şeklinin ulusal ölçekten uluslararası ölçeğe geçtiğini, kent nüfusunun arttığını, yeni ulaşım ağlarının sağlandığını ve ülkeler çapında limanların şehrin endüstri merkezi haline geldiğini belirtmiştir. I. Dünya Savaşı sonrası yeni ekonomiye dayalı olarak kurulmaya başlanan ilişkilerle, serbest sermaye hareketleri, rekabet ve ekonomideki büyüme kentler için büyük ölçüde yeniden yapılanmanın temellerini oluşturmuş, ulus-devletler yükselişe geçmiştir.

Türkiye için küresel yeniden yapılanma süreci; 1980 sonrası ifade etmektedir. 1980 sonrası Türkiye için bir kırılma noktası olmuştur. Bu dönemde liberal ekonomi anlayışlarıyla yönlenen politika mimarlık ve yapı üretim alanlarında mevcut kural ve değerleri değiştirmiştir. (Tekeli, 2005)

Küreselleşme sürecinde dünya küçülürken bir yandan da parçalanmakta, farklılıkların altı çizilmektedir. Bu anlamda küreselleşme bir taraftan dünyanın tek bir yer haline gelme süreci ile tanımlanırken diğer taraftan; ekonomik, siyasal ve kültürel düzlemde toplumsal değişmeye ilişkin tartışmaların arka planını oluşturmaktadır. (Aslanoğlu, 2000)

Akın (2000) Küreselleşme sürecinin bir sonucu olarak kentsel mekan organizasyonlarında bir çok değişim meydana geldiğinden, bunların; büyük ölçekli üretimin şehir dışına çıkma eğiliminin artmasıyla şehir için sanayi sektörünün de farklı fiziksel fonksiyonlara dönüşmesi, dünyayı dolaşan sermayenin kar amaçlı yatırımlarla kentin mekansal, sosyal ve ekonomik yapısını değiştirmesi, 1980’lerde hizmet sektörünün payının artmasıyla yeni iş alanlarının ortaya çıkması olarak sıralamıştır. Kentler küreselleşmenin rekabet gerektiren süreçlerinde dünya kentleri içindeki konumlarını kazanabilmek için, varlıklarını; ekonomik, sosyal ve politik güçlerle birlikte sürdürmek zorunda, küresel dönüşüme ayak uydurmak durumunda kalmışlardır.

Küreselleşmenin de etkisi ile hiçbir şehir uluslar arası uyum süreçlerini oluşturan dış etkilere ve kentin gelişimi ve bozulma süreçlerini kontrol eden iç etkilere uzak değildir. Fiziksel, sosyal, çevresel ve ekonomik süreçler, kentlerin dönüşümünde önemli rol oynamıştır. (Roberts ve Sykes, 2000)

1960’larda dünya kentiyle ilgili çalışmalar başlamış ve özellikle 1980’lerde küreselleşme süreciyle birlikte küresel kent – dünya kenti kavramları kent araştırmalarının temel konu başlıklarından biri haline gelmiştir. Türkiye’de ise bu süreç 1990’larda başlamıştır.

Dünya kenti kavramının, günümüzdeki anlamıyla ilk kullanımı Peter Hall’un “The World Cities” kitabında yer almıştır. Hall’a (1966) göre, dünyada önemli şirketlerin ve önemli organizasyonların yöneldiği ve toplandığı büyük kentler vardır. Dünya kentlerinin sahip olduğu bazı karakteristik özellikleri, bu kentleri diğer kentlerden ayırmamızı sağlar. Dünya kentleri, genellikle politik güç merkezleridir ve büyük yönetim kuruluşları, her türlü uluslar arası niteliklere sahip yönetimler arası organizasyonlar bu kentlere yerleşir. Bunların etrafında yönetimlerle iş yapan birçok şirket, büyük ticari organizasyon, ticaret birlikleri, işveren federasyonları, endüstri ile ilgili büro merkezleri toplanır. Dünya kentleri önemli yönetim merkezleri

olmalarının yanı sıra büyük ticaret merkezleridir. Bu kentler, büyük limanlar ve bu limanlarda ürünlerin toplandığı ve dünyaya yeniden dağıtıldığı ihracat alanlarıdır. Merkez bankaları ve diğer önemli bankaların merkezleri büyük sigorta şirketlerinin ofisleri bu kentlerde bulunur. Dünya kentlerinde, nüfus büyüklüğü önemli bir unsurdur, ancak tek başına belirleyici değildir. Büyük ve prestijli mağazalar ve bunların farklı departmanları, uzmanlaşmış ve birçok ihtiyaca cevap verebilen alışveriş merkezleri, büyük hastaneler, eğitim kuruluşları, bilim ve teknoloji merkezleri, kültür ve sanat faaliyetleri, kütüphane ve müzeler ile ulaşım ve haberleşme ağlarının merkezleri konumunda olmaları bu şehirleri dünya kenti yapmaktadır. Bu kentler aynı zamanda büyük hizmet organizasyonlarına sahiptirler.

Dünya kenti kavramı Friedman'a göre; dünya kentlerindeki ekonomik, sosyal ve alansal gelişim süreçlerinin onların dünya ekonomisi ile bütünleşme biçimine bağlıdır. Kentin dünya ekonomisine eklenme biçimi ve bu süreçteki mekansal fonksiyonlar kentte oluşan yapısal değişiklikleri etkilemektedir. Kentte meydana gelen söz konusu yapısal değişiklikler kentler arasında hiyerarşik ilişkilerin oluşmasına neden olmaktadır. Hiyerarşinin en üst noktasında dünya kentleri olarak adlandırılan sınırlı sayıdaki kentler yer alır, doğal olarak kontrol ve denetimin olduğu alanlardır. (Friedman ve Wolf, 1982)

Sassen (1991) dünya kentlerini sadece kontrol ve yönetim merkezleri olarak değil, aynı zamanda ticaret ve hizmet sektörü ile finansal yeniliklerin üretiminin de gerçekleştiği kentler olarak tanımlamaktadır.

Dünya kenti olgusunun getirdiği kavramlar arasında; yarışabilirlik, kentsel kimlik, kentsel imaj, çevresel kalite, kentsel turizm, tüketim ve kültür endüstrisi olarak değerlendirilebilir.

Müze ve kongre merkezleri gibi tekil yapılanmalar dışında olimpiyat oyunları gibi kültürel aktiviteler için ortaya konan kentsel projeler de dünya kenti olma yolunda kenti dönüştürme etkisi büyük olan projeler olarak nitelendirilebilir. Dünya kenti projeleri; kent için yeni bir imaj yaratmak, kentsel turizmi canlandırmak, kent için yeni bir kimlik ortaya koymak olarak genellenebilir.

Küreselleşmeden söz ederken bir yandan da yerelleşmeden sıkça söz edilmektedir. Köksal (1993), her iki eğilimi yaratan sürecin, sermayenin hareketliliği ya da ulusallaştırılması olarak nitelendirmektedir. Kentler, küreselleşme sürecinde,

sermayeyi çekebilmek için gerekli altyapıyı oluşturmaının yanında, yerel özelliklerini ve değerlerini de ön plana çıkartarak farklılıklarını vurgulamaktadırlar. Bu durum, küreselleşmenin diğer bir yüzü olan yerel kimliklerin tanınması ve kabul edilmesini içeren yerelleşme süreçlerinin önemini ortaya koymaktadır. Kültürel mirasın ele alınıp değerlendirildiği birçok projede; kentler, tarihsel dokunun korunması, geliştirilmesi ve böylelikle tarihsel sürdürülebilirliğin sağlanması yönünde dönüşümler gerçekleştirmektedirler.

Tekeli'ye (1998) göre; bir kentin dünya kenti olabilmesi için çok uzmanlaşmış, çok farklılaşmış ve çok çeşitlenmiş bir ekonomiye sahip olması gerekmektedir. İstanbul önceki dönemlerde, özellikle, coğrafi ve tarihi özellikleri ile bir dünya kenti olmuştur. Özellikle I. Dünya Savaşına kadar 1500 yılı aşkın bir süre dünya kenti olarak görülmüş, daha sonra bu niteliğini kaybetmiştir. Türkiye'de, kentleşme süreçlerinin en hızlı yaşandığı ve dönüşümlerin mekana yansıdığı kent olarak İstanbul, dünya kenti olma yolunda önemli bir noktadadır. 1980'lerde İstanbul'un nüfusunun 9 milyonu aştığını ve bu süreçte ön plana çıktığını belirtmiştir. Bunlardan dolayı 1990'lardan günümüze İstanbul'un bir dünya kenti olma arayışının yeniden gündeme geldiğini söylemek mümkündür. (Tekeli, 1998)

"A Roster of World Cities" makalesinde, İstanbul dünya kentleri sıralamasında *Gama Dünya Kenti* kategorisinde yer almaktadır. (Beaverisstock ve diğerleri, 1999)

Türkiye'de, özellikle de İstanbul'da gelişmelere ayak uydurabilmek için yapılanma sürecine girilmiştir. Konut alanlarında, liman ve kıyı bölgelerinde, kent merkezlerinde dönüşüm süreci başlamıştır.

İstanbul genelinde, Beyoğlu özelinde son yıllarda yapılan, yapılmakta olan ve fikir aşamasında projeler mevcuttur. Özellikle kuzeyindeki Galata bölgesinde yenileme çalışmaları, Tophane'deki Galataport (Salıpazarı-Karaköy Kurvaziyer Liman Turizm Kompleksi) ve liman projeleri ile, karşı kıyıda; Fener, Balat ve Cibali bölgesinde tekil yapı ölçeğinde restorasyon/yenileme çalışmaları mevcuttur. Haliç'teki irili ufaklı projelerin varlığı, Haliç'in dönüşümünü başlatmış, bölgede yenileme çalışmaları artan bir ivme ile devam etmekte ve kullanımlara yönelik değişiklikler ön plana çıkmaktadır.

1.1 Tezin Amacı

Önceki bölümde bahsedilen, değişen kullanımlar çevrelerine artı değer katmaktadır. Tarihte sürekli olarak merkezi iş alanı olarak anılmış Karaköy ise, günümüzde bu özelliğini yitirme sürecine girmiş, eski durumunu koruyamamış ve yapıların çoğu köhnemiştir. Kendisine yakışmayan işlevlere sahip olan alan, yakın çevresindeki projelerin varlığı bölgeyi ayrıca özellikli bir konuma getirmektedir. Gündemdeki projeler ve çevresinin gelişmesi ile çalışma alanının kendi kimliğinin değişeceği/dönüşeceği öngörülmektedir.

Bu çalışmanın amacı, işlevini yitirmekte olan ticaret merkezini yeniden canlandırılma sürecini incelemek ve İstanbul'a artı değer sağlamak için geleceğe yönelik durum değerlendirmesi yapmak ve günümüzden veri bırakmaktır.

1.2 Tezin Kapsamı

Tezin kapsamı; ticaret merkezlerinin tarihsel süreç içinde gelişiminin ortaya koyularak İstanbul/Karaköy–Perşembe Pazarı örneğinde irdelenmesidir.

Çalışma 6 ana bölümden oluşmaktadır. Giriş bölümünde, çalışmanın konusu, tezin amaç ve kapsamı ile tezin çalışma yöntemi tanımlanmaktadır. İkinci bölümde; kentsel yenileme kavramı üzerinde durulmakta, tarihsel gelişimi ve yenileme yöntemleri detaylı bir şekilde açıklanmaktadır. Ticaret merkezi alanlarında yenileme ve yeniden canlandırma başlıklı üçüncü bölümde ise ticaret merkezi tanımı, tarihsel süreç içinde ticaret merkezlerinin kullanımı ile ticaret merkezi yenilemesi ve dünyadan örneklerle yer verilmiştir. Dördüncü bölümde, İstanbul/Karaköy – Perşembe Pazarı'na ilişkin inceleme ve araştırmalar yapılmıştır. Bu bölümde Perşembe Pazarı'nın konumu ve önemi, doğal çevre analizleri, Galata ve Perşembe Pazarı'nın tarihsel ve mekânsal gelişiminden bahsedilmiş, daha önceden alana ilişkin hazırlanan tarihi haritalara yer verilmiştir. Planlama süreci, daha önceden hazırlanmış analizlerin değerlendirilmesi ve hava/uydu fotoğraflarına da yine bu bölümde değinilmiştir.

Özgün çalışmalardan oluşan beşinci bölümde, Karaköy – Perşembe Pazarı'nda fiziksel ve sosyo-ekonomik yapıya ilişkin araştırmalar yapılmış, sosyal yapının değerlendirilebilmesi amacı ile anket ve derinlemesine görüşmelere de bu bölümde yer verilmiştir.

Sonuç ve değerlendirmenin olduğu bölümde ise Karaköy – Perşembe Pazarı bölgesi mevcut durum tespiti, anket ve röportaj değerlendirmeleri ve elde edilen veriler doğrultusunda çalışma alanının yeniden İstanbul’a nasıl katılabileceğine yönelik öneriler ortaya konulmaktadır.

1.3 Tezin Yöntemi

Tez alışması kapsamında literatür araştırmasının yanı sıra, birçok kamu kurumu ile görüşülmüş, özel büro ve şahışlar ile doğrudan görüşmeler yapılarak kaynaklar taranmıştır. Tezin amacına uygun olarak, öncelikle; kentsel yenileme kavramı, yenilemenin tarihsel gelişimi, kentsel yenilemenin yöntemlerine yönelik literatür araştırması yapılmıştır. Çalışma alanının İstanbul’un en eski ticaret merkezi olması sebebi ile, özellikle ticaret bölgelerindeki değişim süreçleri incelemek amacı ile literatür çalışması yapılmıştır.

Çalışma alanı olarak seçilen, Karaköy – Perşembe Pazarı’nın geçmişten günümüze (tarihsel süreç içinde) tüm alanın gelişimi ile ilgili kaynaklar taranmıştır. Dönemler ve alan için önemli dönüm noktaları tespit edilmiş, süreç içindeki değişimi gösterecek şekilde kullanımlar / fonksiyonlar belirlenmiştir. Tarihsel süreç içinde alan ile ilgili değişimi bize gösteren özellikli haritalar; Osmanlı Bankası, Arşiv ve Araştırma Merkezi, Atatürk Kitaplığı, İT Kütüphanesi, İstanbul Byşehir Belediyesi ile Beyoğlu Belediyesinden temin edilmiş ve incelenmiştir.

Çalışma alanına, hafta içi – hafta sonu, günün farklı saatlerinde, birçok defa gidilerek alanda detaylı çalışmalar yapılmıştır. Fiziki evreye ilişkin yerinde tespit çalışmaları yapılmış ayrıca sosyal dokuya yönelik olarak anket çalışmaları ile derinlemesine görüşmeler de yapılmıştır. Anket alışmaları ve derinlemesine görüşmeler günümüzde mevcut alanda (Karaköy /Perşembe Pazarı) alışanlar ile yapılmıştır. Okmeydanı / PERPA’ya taşınanlar ve iş hayatlarını orada srdrenlerden de bir kişi ile derinlemesine görüşme gerçekleştirilmiştir.

2. KENTSEL YENİLEME

Kentler dinamik bir organizmaya benzetilebilir. Zaman içinde birçok değişkene bağlı olarak şekillenir, farklılaşırlar. Kentlerin şekillenmesinde önemli rol oynayan nedenlerin başında; sanayi devrimi, II. Dünya Savaşı, banliyöleşme ve küreselleşme yer almaktadır. Bu önemli kırılma noktalarının her birinin kendine özgü gereklilikleri olduğu gibi aynı zamanda kentlerin dönüşümünde farklı şekillerde etkilemişlerdir. (Baransü, 1978; Ergun, 2008; Ozden, 2008)

Özellikle, II. Dünya Savaşı sonrasında Avrupa’da bozulan ekonomi ve sosyal sorunların yarattığı kentsel çöküşler kentlerin yoğun bir şekilde yeni bir yapılanma sürecine girmesine sebep olmuştur. 1950’lerde şehirlerin tamamen yıkılıp yeniden inşa edilmesi ile başlayan kentsel dönüşüm süreci, günümüzde kentlerde farklı yaklaşımların geliştirilmesini gerekli kılmıştır.

2.1 Kentsel Yenileme Kavramı

Roberts ve Sykes (2000), kentsel dönüşüm kavramını; kapsamlı ve bütünlük bir vizyon ve eylem olarak, bir alanın ekonomik, fiziksel, toplumsal ve çevresel koşullarının sürekli iyileştirilmesini sağlamaya çalışmak olarak tanımlar. Özetle kentsel yenileme; yeni kentsel alanların planlanması ve geliştirilmesinden ziyade, varolan kentsel alanların planlanması ve yönetimi ile ilgilidir.

Kent yenileme kamu girişimi ya da yardımıyla yoksul komşulukların yenilenmesi, yapıların iyileştirilmesi, daha iyi barınma koşulları ticaret ve sanayi olanakları, kamu yapıları sağlaması amacıyla yerel plan ve programlar uyarınca kentlerin ve kent merkezlerinin tümünü ya da bir bölümünü günün değişen koşullarına daha iyi yanıt verebilecek bir duruma getirmek, ekonomik ve yapısal özellikleri iyileştirilmesine olanak vermeyecek ölçüde kötüleşmiş olan yoksul konutların yıkılması ve bunların oluşturduğu kent bölümlerinin yeni bir planlama düzeni içinde geliştirilmesidir. (url.1)

Yabancı yayınlarda, köhneme – decay – kelimesine yakın bir anlamdadır. Aynı zamanda; kötüleme – deterioration, perişanlık – blight, mutsuzluk bölgeleri – gray areas, gibi yakın anlamlı kelimelere de köhneme ile ilgili yayınlarda rastlanmaktadır. Köhneme kelimesi fiziksel doku ve fiziksel çevre için kullanılmakta, slum kelimesi sosyal doku ile ilgili olan durumlarda karşımıza çıkmaktadır. Baransü (1978) bir bina veya binalar grubunun, genellikle bir şehrsel bölge veya alt bölgenin, göstermiş oldukları fiziksel eskimeye ilave olarak, sosyo-ekonomik, sağlıksal, kültürel vb. konularda bölgenin, kendi içinde yaşayanlar için olduğu kadar, yakın çevrede yaşayanlar için de problem teşkil etmesi durumuna köhneme olarak tanımlamaktadır. Ekonomik açıdan bir şehrsel bölgenin köhnemesi, ekonomik faaliyetlerin, bu bölgede şehrin diğer bölgelerine oranla, etkinliklerini önemli ölçüde kaybetmeleri anlamındadır.

Özellikle endüstri sonrası ortaya çıkan, son yıllarda Türkiye’de sıkça kullanılan bir terim olan kentsel dönüşüm ve kentsel yenileme kavramlarının temelinde, eskiyen, yıpranan veya çöküntü haline gelmiş kent parçalarının yeniden ele alınarak değerlendirilmesi ifade edilmektedir. Kentlerin bu yenileme ihtiyaçları fiziksel olduğu kadar sosyal gereksinimlerden de doğabilmektedir. (Keleş, 2006) Avrupa’da sanayileşmenin getirdiği hızlı değişimler ve II. Dünya Savaşı kentsel çöküntünün ortaya çıkış sebepleri olarak sayılabilirken Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelerde, sanayileşmenin etkisiyle kontrolsüz büyüyen şehirlerin karşı karşıya kaldığı durum kentsel çöküntünün ortaya çıkmasına sebep olmuştur. (Kıray, 1998)

Kentsel mekandaki değişim ve dönüşümler, mekan ve yaşam kalitesini arttırırken, mekanın ekonomik, toplumsal, çevresel ve fiziksel çökme ve bozulması şeklinde de olabilir. Kavram ile ilgili olarak farklı kaynaklarda birbirine yakın tanımları bulmak mümkündür. Baransü (1978) şehrsel yenilemeyi, “eskiyen şehir bölgelerinin yıkılarak yeniden yapılması” olarak tanımlamakta ancak konumsal, demografik, ölçeksel ve fonksiyonel yönlerine bağlı olarak yenilemenin şehrsel mi yoksa şehrsel olmayan yenileme mi olduğuna karar verilebileceğini belirtmiştir. Kentsel yenileme kavramını Ergun (2008) zaman içinde eskimiş ve yıpranmış kent dokularının günün sosyal ve ekonomik şartlarına uygun olarak değiştirilmesini sağlayan süreç olarak tanımlamaktadır.

2.2 Kentsel Yenileme Yöntemleri

Kentler, değişen ekonomik, politik, siyasi, sosyal ve kültürel koşullara bağlı olarak değişim/dönüşüm geçiren, yaşayan organizmalardır. Bu bölümde farklı kentsel/şehirsel yenileme yöntemlerine yer verilecektir.

Baransü (1989) yenilemenin tanımını şu şekilde yapmaktadır: “ekonomik açıdan yenileme, bir köhneme bölgesinin şehrin genel ekonomik dengesi içinde uyumlu bir birim oluşturması için gerekli yatırım kararlarının gerçekleştirilmesidir.”

Şehir yenileme, İngilizce Urban renewal kelimesinin karşılığı olarak kullanılmaktadır. Aynı zamanda “redevelopment”, “renewing”, “rehabilitation”, “regeneration”, “renovation”, “revitalization” ve “gentrification” kelimeleri de yenileme kavramı için sıkça kullanılmaktadır.

Alan temizleme – land/urban clearance; slum temizleme – slum clearance; yeniden geliştirme – redevelopment; koruma – preservation, conservation; restorasyon – restoration; sıhhileştirme – rehabilitation; soylulaştırma – gentrification; yeniden canlandırma – regeneration, revitalization kavramlarının tümünü birden içermektedir.

2.2.1 Şehir yenileme (Urban renewal)

İngilizce’de şehir yenileme “Urban Renewal” olarak kullanılmaktadır.

Keleş (2006), şehir yenilemeyi; kamu girişimi ya da yardımıyla, yoksul komşulukların temizlenmesi, yapılarının iyileştirilmesi, korunması ile daha iyi barınma olanakları ve kamu yapıları sağlanmasının çeşitli yöntemlerle, şehirlerin merkezlerinin tümünün ya da bir bölümünün günün değişen koşullarında daha iyi yanıt verecek duruma getirilmesi olarak tanımlamaktadır. Şehir yenileme ile kentsel dönüşüm günümüzde eş anlamda kullanılmalarına rağmen içeriksel anlamda tanım farklılığı bulunmaktadır. İngilizce’de kentsel dönüşüm “Urban Transformation” olarak kullanılmaktadır. Keleş (2006), kentsel dönüşümü; özellikle toplumsal, ekonomik, kültürel ve politik amaçlarla kent parçalarına yapılan müdahale biçimi olarak tanımlanmaktadır. Avrupa’da kentsel dönüşüm çalışmaları 1950’lerden itibaren gündeme gelmiş ve politikalar ile desteklenerek uygulanmaya başlanmıştır.

2.2.2 Alan temizleme (Urban clearance)

İngilizce’de, alan temizleme için “Urban Clearance” terimi kullanılmaktadır. Çöküntüye uğrayan bir alandaki fiziksel dokunun ortadan kaldırılıp yerine yeni bir doku getirilmesi ile gerçekleştirilir. Temizleme kararının alınması için; alanda insan yaşamı için uygun olmayan yapıların bulunması, kötü yerleşim düzeni, dar ya da kötü düzenlenmiş sokaklar nedeniyle insan sağlığı için tehlikeli ya da zararlı konutların ve yapıların bulunması, alandan taşınacaklar için uygun yerleşim yerlerinin temin edilmesi ve programı yürütecek yeterli kaynağın olması gerekmektedir. (Diacon 1991, aktaran Özden 2008) Bu yöntemin maliyetinin yüksek olması, sosyal sorunlar oluşturmaya ve önemli tarihi yapıların kaybedilmesine sebep olmasından dolayı, koruma gereksinimi olan alanlarda uygulanması tercih edilmemelidir.

2.2.3 Yeniden geliştirme (Redevelopment)

İngilizce’de yeniden geliştirme için “Redevelopment” terimi kullanılmaktadır.

Kentsel yeniden geliştirme projelerinde, kentlerde boşaltılmış, atıl ve çöküntü haline gelmiş alanların ekonomik anlamda canlanması sağlanmaktadır. Bu amaçla kentlerde öncü projeler geliştirilmektedir. Padisson’a (1993) göre, *öncü projeler*; geniş alanları kapsayan, kentsel işlev çeşitliliği içeren, kamu yararından çok yatırımcısının karını ön plana çıkaran projelerdir. Aynı zamanda çöküntü alanlarına yepyeni imajlar geliştirerek, bu alanlara ve kente hem yatırımcı hem de turist çekmektedir. Öncü projeler kentlerin pazarlanmasında sıklıkla kullanılmaktadırlar.

Çetiner (1981) yeniden geliştirmeyi, “uzun dönemde arazi kullanışı ve nüfus politikalarını yansıtan, kent ölçeğinde bir nazım plana uygun olarak evvelce inşa edilmiş bir alanı istimlak etme, bu alanı temizleme ve yeniden yapma, mevcut arazi kullanımını ve nüfus dağılım şeklini değiştirme ve elden geçirme olayı” olarak tanımlamaktadır.

2.2.4 Yeniden canlandırma (Regeneration, Revitalization)

İngilizce’de yeniden canlandırma terimi için “Regeneration” ve “Revitalization” terimleri kullanılmaktadır.

Yeniden canlandırma çalışmaları en basit hali ile, “kentten kopan parçaların yeniden canlandırılarak kente entegre edilmesi” olarak tanımlanabilir. Özden (2008), yeniden

canlandırmayı; ekonomik, sosyal ya da fiziki açıdan çöküntü dönemi yaşayan ya da bu çöküntü dönemi sonucunda terkedilmiş kent parçalarının – özellikle de kent merkezlerinin – çöküntünün kaynağı olan etmenlerin ortadan kaldırılması ya da değiştirilmesiyle tekrar hayata döndürülmesi olarak açıklamaktadır.

Günümüzde kentsel canlandırma projeleri, kentlere yeni imajlar yaratmaktan çok, kentlerin var olan tarihi ve kültürel mirasını ön plana çıkaracak imajlarını kullanmaktadır. Tarihi ve kültürel miras ile ekonomik gelişme arasındaki güçlü bağın öneminin anlaşılması kentsel korumanın ön plana çıkmasını sağlamıştır.

2.2.5 Sağlıklaştırma (Rehabilitation)

İngilizce’de, eski haline getirme kavramı “Rehabilitation” terimi ile açıklanmaktadır.

Keleş’e (1998) göre sağlıklaştırma/esenleştirme, bir yerleşim yerinin tümünü ya da bir bölümünü işlevlerini gereği gibi yerine getiremez durumdan kurtarmak, daha üstün özellikli alanlara kavuşturmak, olarak açıklanabilir. Özden’e göre ise rehabilitasyon; “Bozulmanın, sağlıklı ve nitelsiz gelişmelerin başladığı ancak özgün niteliğini henüz kaybetmemiş olan kentsel alanların yeniden eski haline kavuşturulmasıdır” (Özden, 2008).

2.2.6 Soylulaştırma (Gentrification)

İngilizcede, soylulaştırma için genellikle “Gentrification” terimi kullanılmaktadır. Soylulaştırma, özellikle yüksek gelirli kesimin, dar gelirli yerleşimcilerin yaşadığı mahallelere yerleşerek, burada yaşayanları yerlerinden ettikleri bir süreç olarak tanımlanabilir. Geleneksel mahallelerin zaman içinde terk edilmesi ya da kullanıcı değiştirmesi ile bu alanların kimliksizleşmesi ve korunamaması ile ortaya çıkan bir sorunun ürünüdür. Ergun (2006) soylulaştırma sürecinin üç aşaması olduğundan bahsetmektedir. İlk aşamada, yeni gelenler bazı konutları satın alır ve rehabilite eder. İkinci aşamada, alandaki kira değeri farkı duyulur ve yer değiştirme oluşmaya başlar ve çıkar çatışmaları görülür. Üçüncü aşamada, rehabiliteasyonun etkileri görünür hale gelirken, fiyatlar yükselir ve yer değiştirme zorla oluşmaya başlar. Yeni sakinler ile, orijinal sakinler kurumları ve gelenekleri ile değiştirirler (Ergun, 2006). İslam (2008) günümüzde yaşanan soylulaştırmanın, üçüncü dalga olduğunu ve 1950’lerde başlayan ilk dalga soylulaştırmadan farkları olduğunu belirtmiştir (İslam, 2008).

Tarihte sürekli, merkezi iş alanı olarak anılan, Karaköy – Perşembe Pazarı bölgesi, bir ticaret merkezi kullanımına sahip olması nedeni ile sonraki bölümde ticaret merkezi alanlarında yenileme – yeniden canlandırma incelenmiştir.

3. TİCARET MERKEZİ ALANLARINDA YENİLEME – YENİDEN CANLANDIRMA

3.1 Ticaret Merkezi

Bu bölümde ticaret merkezlerinin tanım ve kavramı, tarihsel süreç içinde ticaret merkezlerinin kullanımı üzerinde durulacak, ticaret merkezi yenilemelerine dünyadan örnekler verilecektir.

3.1.1 Ticaret merkezi tanımı ve kavramı

Kıray (2003), bir metropoliten kentin merkezi iş alanında yerleşen fonksiyonları; merkezi iş alanı olan kentin ve bölgenin beyni olarak tanımlamaktadır. “Merkezi iş alanında; sanayi, emek, kitle haberleşme, devlet bürokrasisinin en üst örgütleri ve bunlar arasındaki karşılıklı etkileşimi sağlayan kurumlar ve kompleks iş örgütleri bulunur.” MİA aynı zamanda kültür yaratma ve yayma alanıdır. Büyük oteller, kompleks eğlence merkezleri, tiyatro, sinema, konser salonları ve üst sınıf konutlar bu alanda yer alır.

İstanbul’un tarihsel MİA’sı cumhuriyetin kurulması ile birlikte 1950’lere kadar yeni cumhuriyet ve onun ekonomik yapısı ile şekillerinken, 1950’lerden sonra gelişen hızlı göç ve 1960’larla başlayan metropoliten gelişme süreci beraberinde yeni bir şekillenme getirmiştir. MİA’ya etki eden diğer bir unsur da 1980’ler ile başlayan küresel hizmet sektörüdür. İstanbul kent merkezi, büyüyen hizmet sektörüne cevap verememesi nedeniyle, Şişli – Mecidiyeköy – Maslak aksı boyunca modern büro binaları yeni merkezi oluşturmaya başlamıştır. (Dökmeci ve diğerleri, 1993)

Geleneksel MİA, ağırlıklı olarak iç piyasalara hizmet veren firmaların yerleştiği alanlar olurken, Büyükdere Caddesi hattı ise küresel hizmet firmalarının ve büyük yerli firmaların tercih ettikleri bir alan haline gelmiştir.

3.1.2 Tarihsel süreç içinde ticaret merkezi kullanımı

Feodal toplumlarda kentler pazar ve değişim merkezleriydi. Ortaçağ kentlerinde emek yoğunluklu üretim olan el sanatları ve çeşitli eşyaların insan tarafından üretildiği yerlerdi. Sanayi devri öncesinde kent nüfusu tarımsal faaliyetler ile uğraşmıştır. Kentlerde merkezi iş alanı çok baskın olamamıştır. Pazar ekonomisi zanaatkarlara dayanmaktadır. Modern sanayi toplumlarında ise kentler, sanayi, toplama dağıtım ve mali-idari merkez fonksiyonlarına sahip olmuşlardır. Üretim, buhar ve elektrik enerjisi ile sağlanmaktadır. Kentlerdeki artan nüfus farklılaşma ve uzmanlaşmayı da beraberinde getirmiştir. Küresel kentlerde ise, teknoloji devrimi ve bilgi akışının etkisinde oluşan yeni bir formdur. Bu yeni kentin önemli aktörlerinden biri de hizmet sektörüdür ve hizmet sektörü kent merkezlerini yeniden yapılandırmaktadır. Merkezi İş Alanı (MİA)'nın temel özelliği mali fonksiyonun merkezi olmasıdır. Bankaların, borsa ve yatırım faaliyetleri ile ilgili kararların gerçekleştiği yerdir.

Küreselleşme sürecinde en çok etkilenen mekanlar kent merkezleri ve onun merkezi iş alanları olmaktadır. MİA gündüz nüfusunun, iletişim ve yüz yüze etkileşimin en yoğun olduğu kentsel alanlardır.

Sanayi kenti döneminde kent merkezinin MİA'sı hem kentin hem de hinterlandının idare ve kontrol merkezi olmuştur. Küreselleşme ile birlikte MİA'nın etki alanı genişlemiş, kentin ve çevresindeki hinterlandın yanı sıra, aynı zamanda ülkenin ve diğer ülke kentlerinin de idare ve kontrol merkezi olmaya başlamıştır. İstanbul'da 1980'lerde örgütlü sanayi yok denecek kadar azalmıştır, sanayi sektörü MİA'yı terk etmeye başlamıştır. Sanayi sektörü yerini hizmet sektörüne bırakmıştır.

Baransü'nün, 1978 yılında şehirselleşme merkez fonksiyonlarının gelişim eğilimleri ile ilgili aşağıdaki satırları da günümüzdeki durumu özetler niteliktedir. "İstanbul şehirselleşme bölgesinin bugünkü sınırları ve sınırlarının değişim hızı ne olursa olsun, şehirselleşme gelişimin şehir merkezindeki etkileri, sürekli ve tek yönlüdür. Şehir, merkezden çevreye doğru büyüdükçe MİA'nın kullanıcıları artmakta, artan talebe karşılık arz da büyümektedir. Fonksiyonel potansiyellerin büyümesi, yeni merkansal gereksinimleri getirmektedir." (Baransü 1978)

Bademli'ye (2000) göre, İstanbul merkezi iş alanında, köklü bir dönüşüm/yeniden yapılanma söz konusudur. Tarihi – geleneksel merkezler ile (Karaköy, Beyoğlu), Cumhuriyet döneminde (Fatih – Eminönü, Taksim – Nişantaşı – Şişli aksı) ve 1980 sonrası merkezler (Levent – Maslak) arasında önemli farklılıklar bulunmaktadır.

3.2 Ticaret Merkezi Yenilemesi ve Örnekler

Ticaret merkezi yenilemeleri genel olarak açıklanarak, sürece ilişkin bilgi verilecek ve Amerika ile Avrupa'daki yenileme çalışmaları ele alınacaktır. Baransü (1978), Ergun (2008), Sutton (2008) kaynaklarında yer alan bilgilere göre bu bölüm derlenerek, süreçle ilgili bilgi verilmektedir.

Endüstri Devrimi sonrasında şehirleşme ve sanayileşme nedeni ile çevresel bozulmaya tepki olarak Amerikan Park hareketi ve Güzel Şehir hareketi ile ortaya çıkmıştır. 19.yy sonlarında ortaya çıkan bu hareketlerde şehrsel parklar yaratılması ve anıtsal kamu yapılarının yapılması ile dönüşüm hedeflenmiştir.

İlk geniş kapsamlı şehir yenileme 1949 yılında Konut Kanunu (Housing Act) ile başlamıştır. Her kesimden insanın iyi koşullarda barınması ihtiyacından yola çıkılarak, standart altı kötü konutlar kentsel temizleme ile yok edilmiştir. Köhneme bölgelerindeki standart dışı binalar yıkılmıştır. Bu dönemdeki şehir yenileme çalışmaları çöküntü bölgelerinin temizlenmesi olarak kalmıştır. Alan temizleme, hükümet tarafından para yardımı ile desteklenmiştir.

Çalışmalar, 1954'te asıl hedefi kar elde etmek olan bir programa dönüşmüştür. Eski, kötü durumda olan konutları, iyi ve yeni konutlar ile değiştirerek / yenileyerek, çöküntü alanlarını ortadan kaldırmak hedeflenmiştir. Konut açığını çözmek için şehir merkezinin dışındaki alanlarda yaşanılabilir bir çevre ve temiz bir konut anlayışı ile üretim başlamıştır. Bu alanlarda inşa edilen yeni alışveriş merkezleri ile insanların şehir merkezlerine olan gereklilikleri ortadan kaldırılmıştır. Yaşadıkları çevrede alışveriş, yeme-içme, dinlenme ve eğlence gibi ihtiyaçlarını karşılamaları, insanların şehir merkezleri ile olan bağlantılarını tümüyle kesmelerine ve şehir merkezlerinin tümüyle boşaltılmasına neden olmuştur.

Önceleri yenileme çalışmaları bazı etnik gruplara karşı oluşturulan programlar olarak karşımıza çıkmaktadır. Düşük gelirli siyahların kullandıkları eski evleri yıkarak, onların yerine; kaliteli, daha pahalı, orta ve üst gelir grubuna hitap eden ve yeni kullanıcıları siyah olmayan kişilerden oluşan, ırkçı bir yenileme anlayışı mevcuttur. Sadece konut alanları değil, onlarla birlikte aynı zamanda işyerlerinin de yer değiştirmesine neden olmuştur. Bu dönemdeki şehir yenileme hareketleri, çöküntü bölgelerini yıkarak lüks konutlara yer açan “buldozer yaklaşımı” olarak tanınmıştır. (Anderson, 1964)

Alan temizlemenin olumsuz yönleri fark edilmeye başlandığında, 1966’da, Amerika’da Ulusal Tarihi Koruma Kanunu (National Historic Preservation Act) ile farklı bir boyut kazanmıştır ve korumacı anlayış benimsenmeye başlamıştır. 1970’lerde kent içindeki tarihi yapılar rehabilitasyon sürecine girmiştir.

Kent dışındaki arsaların azalması, çevreci kısıtlamalar ve rekabet nedeni ile şehir çeperlerindeki yatırımlar eski cazibesini kaybetmiştir. Bununla birlikte, şehir merkezlerindeki yenileme hareketleri yerel yönetimin gelirlerini arttırdığı için bu bölgelerde yenileme hareketlerine devam edilmiştir. Kentsel yenileme çalışmalarının hedeflerinden biri de kent merkezindeki canlılığı arttırmaktır. Kentler canlılıklarını sürdürebilmek için ekonomik olarak farklı yapılardaki, çeşitli sınıflardaki insanlara ihtiyaç duyarlar. Merkezden şehrin çeperlerine taşınan üst ve orta sınıfı yeniden kent merkezine çekme çalışmaları başlamıştır. Bu alanların yeniden değer kazanması ekonomik gerçekçilikten kaynaklanmaktadır.

1980’lerde merkezi iş alanlarının yeniden geliştirilmesi ile, şehir merkezleri eski cazibesini yeniden kazanmaya başlamıştır. Roger Trancik (1986) kentlerin ve köhnemeye yüz tutmuş çevrelerin ve tahribatın sebepleri üzerinde durduktan sonra, kaybolmuş mekanların bulunması için tasarım ilkeleri ortaya koymuştur. Yerel değerlerin ön plana çıkarılması ve bunun kentin geleceğinde önemli rol oynayabilecek şekilde kullanılması da gündemde olmuştur.

San Diego'daki **Gaslamp Quarter** bölgesi, kentsel yenilemeye konu olan önemli bir örnektir. Birçok Amerikan şehrindeki yenileme örnekleri gibi Gaslamp bölgesinde II.Dünya savaşı sonrasındaki yatırımlar ve otomobilin yoğun kullanımının başlaması ile, kentsel saçaklanma meydana gelmiş ve şehir merkezi önemini kaybetmiştir. Kısa sürede şehrin marjinal bir bölgesi halini almıştır. Yenileme çalışmalarından önce, düşük kira gelirleri olan ucuz restoranlar, ucuz oteller ve genelevler bölgede yoğun olarak bulunmaktaydı.

Gaslamp Quarter bölgesinin marjinal kullanıcıları ile atıl durumdaki yapıları nedeniyle bölgeye 1950-1970 yılları arasında neredeyse hiç yeni yapı yapılmamıştır, yatırım gelmemiştir. 1949, 1954 ve 1965 yıllarında çıkartılan yasalar ile, bölgedeki sağlıksız durumdaki yapılar yıkılarak, yerlerine yüksek katlı kamu konut projeleri yapımı teşvik edilmiştir. Bu projeler, finansal koşulları nedeniyle; bölgedeki etnik grupların, radikal azınlıkların, yaşlı insanlar ile maddi durumu yetersiz olanların zor durumda kalmalarına sebep olmuştur. Çeşitli sınıflardaki insanların olumsuz yönde etkilenmemesi için kent konseyi bağımsız bir danışman tutarak yenilemenin demokratik olmasına çalışmışlardır.

Danışmanlardan, sadece şehrin güzelleştirilmesi değil, aynı zamanda yaşayan tüm vatandaşların da haklarını güvence altına alan bir proje hazırlanması istenmiştir. 1975'te Şehir Geliştirme Kooperatifi Merkezi (CCDC: Centre City Development Corporation) tarafından San Diego'nun ilk planı hazırlanmıştır. Plan ile şehir merkezindeki iş yerleri ile birlikte, alışveriş ve kültürel etkinliklerin de içinde bulunduğu bir yeniden canlandırma öngörülmüştür.



Şekil 3.1 : Gaslamp Quarter, San Diego (Url 2)

Gaslamp Quarter, San Diego'nun merkezinde, yemek, alışveriş ve eğlencenin olduğu Güney California'nın en modern kentsel bölgelerinden bir haline gelmiştir(Şekil 3.1). Gaslamp bölgesinin yakınlarındaki Harton Plaza Park 19.yy'dan itibaren sakinlerin kullandığı bir kamusal mekan niteliğindedir. Bu kentsel meydanın güneyinde yer alan Horton Plaza alışveriş merkezi 1985'te açılmıştır.

Kentsel yenileme sürecinde, şehir yönetimi birçok organizasyon kurarak kentin içinde barındırdığı tarihsel yapıların korunması için önemli adımlar atmıştır. Proje sonunda, turistik bir bölgeye dönüşen alanda, farklı grupların projeye katılımları sağlanarak, kentin köhnemiş bölgeleri temizlenmiştir. (Ervin, t.y.)

Faneuil Hall, Boston kıyı alanına yakın bir bölgede konumlanmaktadır. 1772 yılından günümüze kadar Pazar alanı olarak hizmet vermektedir. 1980'li yıllarda, yerel komu görevlileri ticari gayrimenkul pazarının hareketlenmesi için kamu ve özel sektörün bir arada bulunduğu yeni bir işletme şeklini uygulamaya geçirdiler. Yeni işletme şeklinde, kamu arazileri üzerinde özel sektör ile risk paylaşımı ortaklığı kurulmuştur. Yeni işletme şeklinde genel olarak kamu ve özel sektör tek bir kooperatifin çatısı altında toplandı. Böylece, kamu ve özel sektör risk paylaşımı yaptıkları gibi, aynı zamanda gelirlerinden de her iki taraf faydalanabilmektedir. Faneuil Hall Pazar alanı yeni işletme yaklaşımı ile hayata geçirilmiş önemli bir proje olup, günümüzde hala canlılığını korumaktadır (Şekil 3.2) (Sutton, 2008).



Şekil 3.2 : Faneuil Hall Pazar alanı, Boston (Sutton, 2008)

Avrupa’da şehrsel yenileme hareketlerinin gelişimi Amerika’daki ile benzer bir yapı sağlamasına rağmen, süreçte yer alan aktörler (halkın yenilemeye katılımı) hükümetin ekonomik anlamdaki tutumu ve şehir merkezlerinin tarihi bir geçmişe sahip olması bakımından Amerika’daki örneklerinden farklılaşmaktadır.

Endüstri Devrimi ile birlikte işçi sınıfının doğması ve buna bağlı kentlerdeki nüfus artışı, Avrupa’nın büyük kentlerinde işçi sınıfının içinde bulunduğu kötü koşullar, artan nüfus yoğunluğu, dar sokaklar, altyapı eksikliği gibi nedenler sağlıksız yaşam alanları kentsel dönüşüm çalışmalarının başlamasını hızlandırmıştır.

Avrupa şehirlerindeki yenileme hareketlerinin II. Dünya Savaşı sonrası bir patlama şeklinde ortaya çıkmasının en önemli nedeni şehirlerin bombardımanlar sonucu tahrip olmasıdır. Savaş sonrasında kültür mirasları tahrip olmuş, sağlıksız yaşam alanlarının kötü koşulları, ekonomik olarak yeniden canlanma ihtiyacı nedenleri ile kentsel dönüşüm ortaya çıkmıştır. (Baransü, 1989)

Tahribat sonrasında, Avrupa şehirlerindeki kültürel birikim, yıkılan yapıların asıllarına uygun olarak yeniden inşası ile korunmuştur. Avrupa şehirleri tarihi çekirdeğe sahiptirler bu nedenle yenileme çalışmaları tarihi bölgeler göz önüne alınarak planlanmıştır. Drewe’e (2000) göre, Avrupa’da koruma amaçlı canlandırma projeleri; çöküntü haline gelmiş tarihi kentlerin canlandırılmasında, tarihi merkezlerin iyileştirilmesinde, tarihi değeri olan sanayi ve ticaret alanlarının canlandırılmasında ve küçük - orta büyüklükteki tarihi kentlerin korunmasında yaygın olarak görülmektedir.

Avrupa’daki projelerde yenileme çalışmaları genellikle halk tarafından yürütülmektedir. Demokratik ve sosyal kurumsallaşmanın belli bir tarihi geçmişi vardır, bu nedenle Avrupa’daki şehrsel yenileme, sosyal anlamda ABD’deki kadar yaralayıcı olmamıştır.

Sanayileşme ve teknolojik gelişmelere bağlı olarak, **İngiltere**’de kırsal bölgelerden kentlere göç ile kente gelen yeni göçmenlerin barınma problemi ortaya çıkmıştır. Bu problemi çözmek için hızlıca konut üretimine başlanmıştır ancak üretilen konutlar yüksek yoğunluklu ve standartları düşüktür. 1850’lerde İngiltere’de işçi sınıfı mahallelerinin sağlıksız koşullarını temizlemek amacı ile çalışmalar yapılmıştır. 1851’de kentsel politikalar üreten Konut Kanunu, kentsel dönüşüm sürecini başlatmak için çıkartılmıştır. Bu dönemde yapılan çalışmalar “slum clearance” olarak

değerlendirilmektedir. Köhnemiş, yoksul alanlardaki konutların tamamen temizlenmesi ile başlayan bu süreç, II. Dünya savaşıdan sonra değişerek, yerini köhnemiş bölgelerin yeniden geliştirilmesi için kapsamlı planlama anlayışı ile çalışmalarına bırakmıştır. Küreselleşme ile birlikte Londra kent merkezi, küresel ekonominin ihtiyaç duyduğu altyapı, ofis binaları ve çalışanlarına yönelik barınma alanlarını karşılamak için hızla şekil değiştirerek kozmopolit bir yapıya bürünmüştür. Ekonomisindeki bu gelişmeye karşı, kent geneli bu gelişmeden eşit oranda yararlanamamıştır. Yoksulluk, sosyal dışlanmışlık ve mekânsal ayrışma artmıştır.



Şekil 3.3 : Elephant & Castle Projesi, Londra (Url 3)

Elephant & Castle bölgesi, Londra'nın güneyinde yer almaktadır. Kuzey ile güneyi bağlayan ana yol ağında önemli yere sahiptir. 19.yy'da tersane ve çevresindeki sanayi bölgesinde çalışan işçilerin barınması için oluşturulmuştur. 1960'lara ait bir alışveriş alanına odaklı bu bölgedeki gelişim potansiyeli kabul edilerek, sağlıksız yapıların yerine, alışveriş alanına bitişik sosyal konutlar yapılmış, bu yapılar da son yıllarda bozulmaya başlamıştır. (Kocabaş, 2006). 1960'larda köhnemiş konutlarda yenileme çalışmaları olmuştur. Kötü yapı stoku ve gerileyen ticaret merkezi ile sosyal yoksulluğun olduğu bir alan durumundadır.

Düşük gelir grubunu yerinden etmeden, bölgeyi ticari bir merkez haline getirerek, toplu taşıma merkezli ulaşımı sağlayarak, güçlü sosyal bütünleşmenin olduğu yaşanabilir ve cazip bir bölgeye dönüştürmek hedeflenmiştir. Geliştirilen projede, karma kullanımlar yer almaktadır (Şekil 3.3). Kullanıcılara barınma, çalışma, alışveriş gibi çeşitli imkanlar sunan proje, hükümetin sağladığı fon ile finanse edilmekte ve kamu – özel sektör ve yerel halkın katılımını içeren sağlam bir ortaklık stratejisine dayanmaktadır.



Şekil 3.4 : Covent Garden (Url 4)

Londra'daki **Covent Garden**, 1960'lı yıllara kadar pazar alanı (sebze-meyve pazarı) olarak kullanılmıştır. Gerçek bir gıda pazarı olarak hizmet veren bu alan günümüzde eşine az rastlanır bir festival alanıdır (Şekil 3.4). Covent Garden pazar/festival alanı, tiyatrolara, Trafalgar Meydanına gibi meydanlara yakın olması nedeniyle, sanat aktivitelerinin, eğlencenin, müze ve restoranların bulunduğu dinamik bir merkezdir. Pazar/hal alanı yenilemelerinin en başarılı örneklerindendir.



Şekil 3.5 : Haussmann'ın açtığı yollar, Paris (Url 5)

Paris, II. Dünya Savaşından neredeyse hiç zarar görmeden çıkmıştır. (Sorgucu, 1992) Paris'teki yenileme çalışmaları, 1850 – 1870 yılları arasında gelişim müdahaleleri gerçekleştiren Haussman operasyonları ile başlamıştır. Hausmann'ın yaptığı planlar ile kent yıkılıp yeniden yapılmıştır. Köhnemiş bölgeler, tahrip olan yerler, kötü yaşam koşullarına sahip mahalleler tamamen yıkılarak yerine geniş

bulvarlar açılmıştır (Şekil 3.5). Gösterişli peyzaj alanlarına sahip kamusal alanlar ve idari binalar yapılmıştır. Paris'in tarihi kent merkezinden farklı olarak La Defence bölgesinde, yüksek katlı yapılaşmalar yaygınlaşmıştır, yoğunluk artmıştır. Geleneksel yol dokusu ortadan kalkmış ve araç – yaya ilişkisi kesilmiştir.

La Defence bölgesi, Dünyaca ünlü büyük firmaların yer aldığı bir bölge halini almıştır (Şekil 3.6). Proje kapsamında, Paris'in mevcut tarihi kent merkezini kaybetmeden, yeni bir merkez oluşturulmuş ve iki merkezin birbirleri ile bağlantısı sağlanmıştır. Aynı zamanda bu yeni mekan ile tarihi kent merkezi üzerindeki ekonomik aktivitelerin baskısı azaltılmıştır.



Şekil 3.6 : La Defense bölgesi, Paris (Url 6)

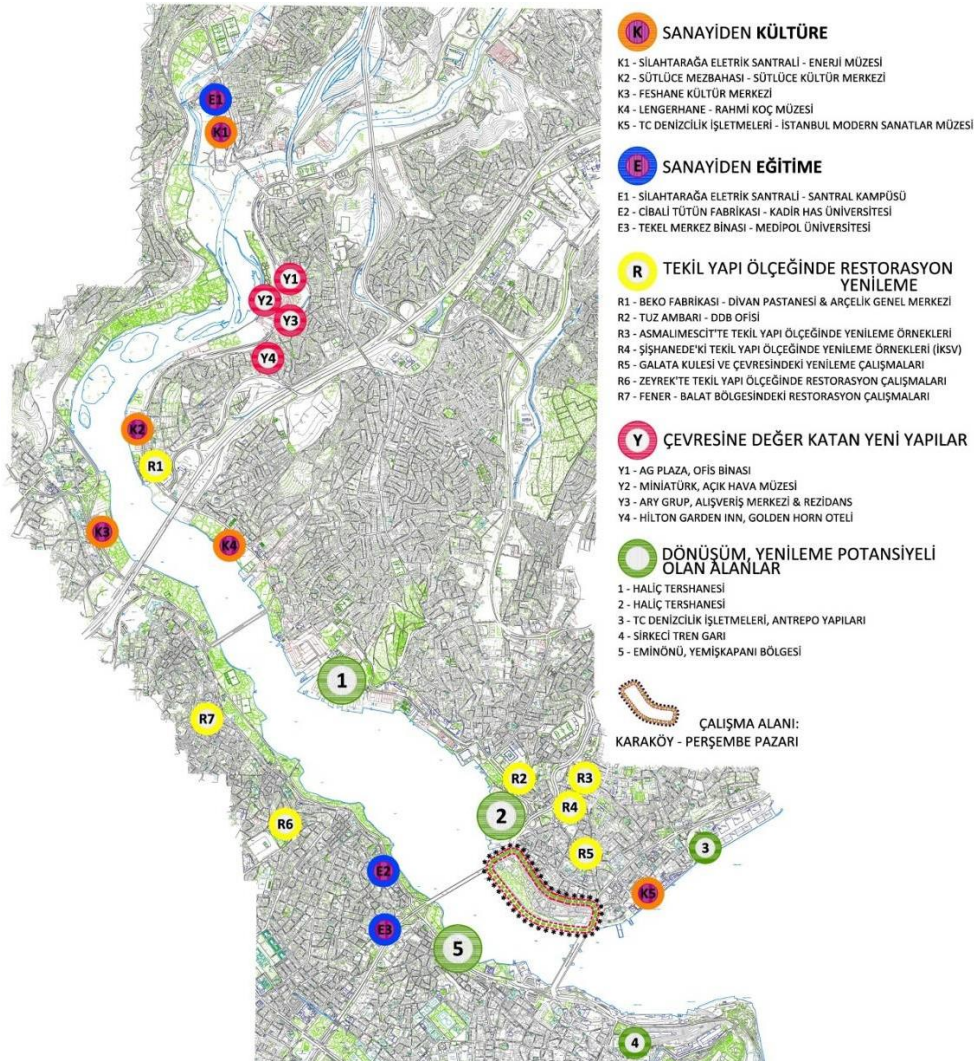
1990'lı yıllar; kent merkezlerinin yeniden canlandırılıp çağdaş anlamda yenilenmesi için hükümet tarafından desteklendiği ve kaynak ayrıldığı bir dönemdir. Tüm dünyada küreselleşme sonucunda şehirlerin yeniden yapılanmasına başlanmıştır ve yarışmacı şehirler önem kazanmıştır. Burada verilen örneklerin dışında aynı zamanda; Almanya Postdam Meydanı, Beyrut Solidere projesi, Londra Paddington Projesi, Pekin ve Singapur'daki örnekler, dünyadaki diğer şehir merkezi yenilemesi örneklerdendir.

İstanbul'un özel konumu nedeni ile tarihsel süreç içerisinde kıyıda yer alan bir Merkezi İş Alanına (MİA) sahip olmuştur. Bu örnekler incelendiğinde; İstanbul şehir merkezi Amerika'daki örneklerden çok Avrupa'daki yenileme örneklerine benzediği görülmektedir. Bir sonraki bölümde, bu bakış açısı ile Karaköy – Perşembe Pazarı alanı incelenerek değerlendirilecektir.

4. İSTANBUL / PERŞEMBE PAZARI'NA İLİŞKİN İNCELEME VE ARAŞTIRMALAR

Tarihsel süreç içerisinde, kıyı alanları genellikle, liman, park ve sanayi olarak kullanılmaktadır. İstanbul'da konut kullanımı da oldukça yaygındır. (Boğaz'ın her iki yakasındaki kıyı yerleşimleri buna örnek olarak verilebilir.)

Çalışma alanı kent merkezinde olmasına rağmen, sadece ticari fonksiyonları gelişmiştir. Merkezi iş alanı olarak gelişmiş olan bu alan ulaşım bağlantıları çok güçlüdür. Kıyıda olmasına rağmen, konut fonksiyonu yer almamaktadır.



Şekil 4.1 : Perşembe Pazarı'nın kentsel ölçekte değerlendirilmesi (Nadin Demircioğlu, 2011)

Çalışma alanını kentsel ölçekte değerlendirmek gerekirse; Kuzeyinde; Galata bölgesindeki tekil yapı ölçeğindeki restorasyon ve yenileme çalışmaları, doğusunda Tophane bölgesinde başlayan yenilemeler ile proje aşamasında olan Galataport ve liman projeleri, karşı kıyıda Fener, Balat ve Cibali’de tekil yapı ölçeğindeki restorasyon ve yenileme çalışmaları ile Haliç’teki projelerin varlığı Haliç’in dönüşümünü başlatmış, yenileme çalışmaları ve yeni projeler hızla devam etmekte ve kullanımlara yönelik değişiklikler ön plana çıkmaktadır. Şekil 4.1’deki haritada bu bölgeler belirlenmiştir. Sanayiden kültüre dönüşen bölümler (K) mor + turuncu renkler ile, sanayiden eğitime dönüşen alanlar (E) mor + mavi ile, tekil yapı ölçeğinde olan restorasyon ve yenileme çalışmaları (R) sarı ile işaretlenmiştir. Çevresine değer katan yeni yapılan yapılar (Y) pembe ile belirtilmiş ve dönüşüm / yenileme potansiyeli olan alanlar da yeşil renk ile işaretlenmiştir.

Sanayiden kültüre;

K1 – Silahtarağa Elektrik Santrali, Enerji Müzesine

K2 – Sütlüce Mezbahası, Sütlüce Kültür Merkezine

K3 – Feshane, Kültür Merkezine

K4 – Lengerhane, Rahmi Koç Müzesine

K5 – TC Denizcilik İşletmeleri,, İstanbul Modern Sanatlar Müzesine dönüşmüştür.

Sanayiden eğitime;

E1 – Silahtarağa Elektrik Santrali, Bilgi Üniv. Santral Kampüsüne

E2 – Cibali Tütün Fabrikası – Kadir Has Üniversitesine

E3 – Tekel Merkez Binası – Medipol Üniversitesine dönüşmüştür.

Tekil yapı ölçeğinde olan restorasyon ve yenileme çalışmaları;

R1 – Beko Fabrikası, Divan Pastanesi & Arçelik Genel Merkezine

R2 – Tuz Ambarı, DDB Ofisine

R3 – Asmalımescit’teki tekil yapı ölçeğindeki yenileme örnekleri

R4 – Şişhane’deki tekil yapı ölçeğindeki yenileme örnekleri (İKSV gibi)

R5 – Galata Kulesi ve Çevresindeki yenileme çalışmaları

R6 – Zeyrek’teki tekil yapı ölçeğinde restorasyon çalışmaları

R7 – Fener – Balat Bölgesindeki restorasyon çalışmaları

Çevresine değer katan yeni yapılar

Y1 – AG Plaza Ofis Binası

Y2 – Miniatürk Açık Hava Müzesi

Y3 – ARY Grup Alışveriş merkezi ve rezidans

Y4 – Hilton Garden Inn Golden Horn oteli

Dönüşüm / yenileme potansiyeli olan alanlar

1 – Haliç Tershanesi

2 – Haliç Tershanesi

3 – TC Denizcilik İşletmeleri Antrepo yapıları

4 – Sirkeci Tren Garı

5 – Eminönü Yemişikapanı Bölgesi

Çalışma alanı; tüm bu projelerin/bölgelerin ortasında kalmış, sıkışmış bir alan olarak görülebilir. Yapılan bu projeler, Perşembe Pazarı'nın çevresinin değişmesini ve gelişmesini hızlandıracaktır. Alanın kendi kimliğinin süreç içinde değişeceği ve buna bağlı olarak da dönüşeceği ve yenileneceği öngörülmektedir.

Perşembe Pazarı bölgesi çalışma alanında, yeniden canlandırma sürecinin irdelenmesi doğrultusunda alana ilişkin inceleme ve araştırmalar yapılmıştır. Perşembe Pazarı'nın konumu ve önemi, doğal çevre analizleri, Galata'nın tarihsel ve mekansal gelişimi ile planlama süreci, bölgenin fiziksel çevre analizleri ile sosyo ekonomik yapısı alt başlıklar halinde incelenecektir.

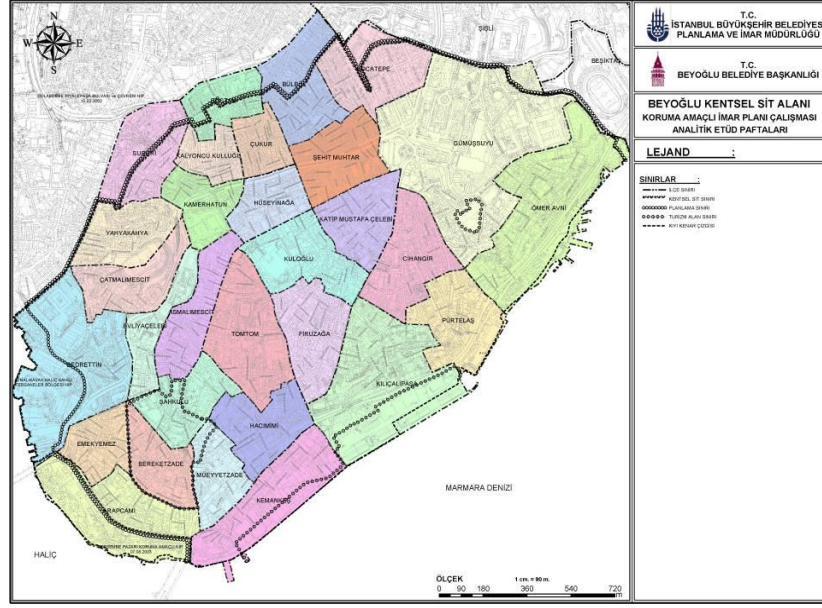
4.1 Perşembe Pazarı'nın Konumu ve Önemi

Beyoğlu, İstanbul'un Avrupa yakasında, Haliç'in kuzeydoğu kesiminde yer alır. Planlama alanı, kuzeyde Şişli ilçesi, güneyde Marmara denizi ve Haliç'in karşısındaki Fatih ilçesi, doğuda İstanbul Boğazı ile Beşiktaş ilçesi ve batıda da Eyüp ilçesi ile çevrelenmiştir. Köprüler ile tarihi yarımadağa bağlanır. Perşembe Pazarı, Galata'nın Haliç ağzı ve Galata Köprüsü ayağı çevresinde yer alan Karaköy semtinin sınırları içinde yer alır (Şekil 4.2).



Şekil 4.2 : Beyoğlu İlçe Sınırı, Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Plan Sınırı ve Çalışma Alanı Sınırı (Url 7)

Beyoğlu, Perşembe Pazarı Kentsel Sit Alanı sınırı, İstanbul I no’lu Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 05.02.1992 gün ve 3418 sayılı kararında “ön çalışması kurulumuzda mevcut Beyoğlu, Galata Tersane caddesi güneyindeki Karaköy ve Unkapanı köprüleri arasındaki sınırlar içinde kalan alanın Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanunu’nun 17. Maddesi gereğince sit alanı ilan edilmesine” denilerek belirlenmiştir. Bu sınır, Perşembe Pazarı Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı sınırıdır. Çalışma alanı olarak bu bölge seçilmiş ve belirtilen sınır çalışma alanı sınırı olarak kabul edilmiştir. Çalışma alanı 8,4 hektardır. Şekil 4.3’te Beyoğlu Kentsel Sit alanı, Koruma Amaçlı İmar Planı ve Perşembe Pazarı Sit alanı sınırları görülebilmektedir.



Şekil 4.3 : Beyoğlu Kentsel Sit Alanı, Koruma Amaçlı İmar Planında Sınırlar Paftası (T.C. Beyoğlu Belediye Başkanlığı)

4.2 Perşembe Pazarı'nın Doğal Çevre Analizi

Perşembe Pazarı çalışma alanı doğal çevre analizleri, Galata ve Pera bölgelerini de kapsayacak şekilde değerlendirilmiştir. Doğal çevre analizleri ile ilgili olarak topoğrafik yapı, iklim ve jeolojik yapıya değinilmiştir.

4.2.1 Topoğrafik yapı

Galata, eğimli bir arazi üzerinde kurulmuştur. Eğimler, kuzey, kuzeydoğu ve kuzeybatı yönlerine doğrudur. Tersane caddesine kadar %10 ile % 20 arasında değişen eğim durumu, bu caddeden sonra %20'yi geçmektedir. Çalışma alanı kıyı düzlüğünde yer almaktadır. Evliya Çelebi, Seyahatnamesinde; Galata'nın sahilden yukarı doğru bir saatte tırmanılabilir bir yokuşun sonunda yer aldığını belirtmektedir.

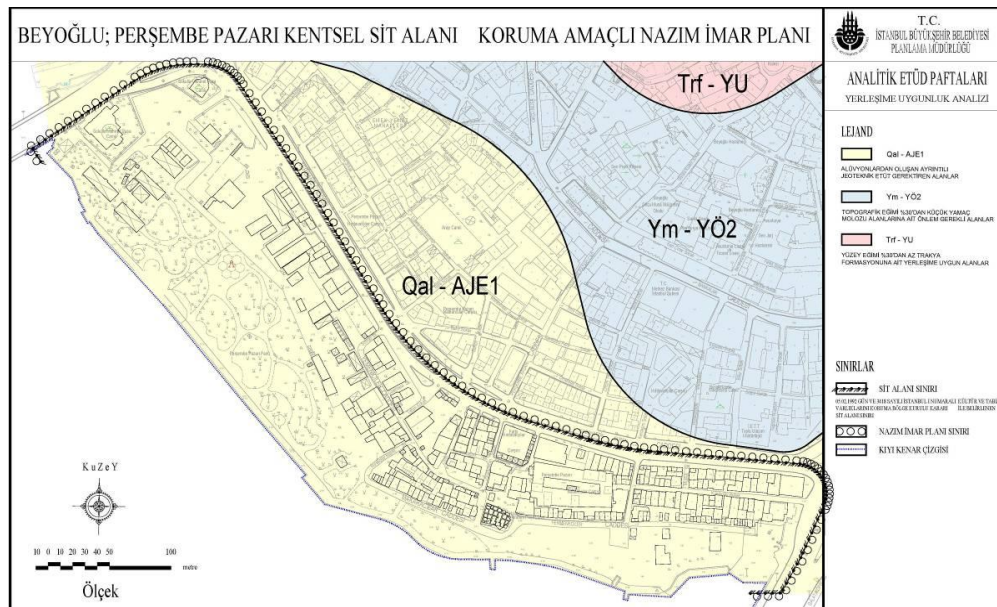
4.2.2 İklim

Marmara iklimi etkisindedir. Yazları sıcak ve kurak, kışlar ise soğuk ve yağışlı geçer. Hakim rüzgarlar kuzeyden esen yıldız, kuzeydoğudan esen poyraz ve güneybatıdan esen lodostur. Doğal liman özelliği sunmaktadır. Marmara ve Karadeniz'in sert fırtınalarına karşı çok iyi korunur konumdadır.

4.2.3 Jeolojik yapı

Galata ve çevresinin jeolojik yapısında, genelde dolgu ve kuartemer yaşlı alüvyonlardan düzlük kesimlere hakim örtüler oluşmuştur. Alt tabaka Paleozik Traakya Formasyonu ile kaplıdır. Alüvyonla kaplı kesimlerde yüksek yapılaşma sakıncalıdır.

Bölgenin yaklaşık olarak 30 km güneyinde, bilinen en aktif faylardan biri olan, Kuzey Anadolu fay sistemi bulunmaktadır ve bölge deprem bakımından aktif bir kuşakta yer almaktadır. İBB Planlama Müdürlüğünün 2008 yılında hazırlamış olduğu Perşembe Pazarı Kentsel Sit Alanı koruma amaçlı nazım imar planı analitik etüd paftalarından Yerleşime Uygunluk Analizi'nde, bölgenin (Qal-AJE 1) Alüvyonlardan oluşan ayrıntılı jeoteknik etüd gerektiren alanlar kapsamında olduğu belirtilmiştir (Şekil 4.4). Bu alanlarda alüvyonlar ve yapay dolgu alanları genel olarak taşıma kapasiteleri oldukça sınırlı ve oturma sorunları olabilecek alanlardır. Ayrıca deprem etkileri bu kesimlerde diğer alanlara göre daha yüksek olup, bu tür yerlerin rekreasyon alanları ve düşük yoğunluklu yerleşim alanları olarak değerlendirilmesi gerekmektedir.



Şekil 4.4 : Perşembe Pazarı Kentsel Sit Alanı koruma amaçlı NİP analitik etüd paftası “Yerleşime Uygunluk Analizi” (İBB Planlama Müdürlüğü, 2008)

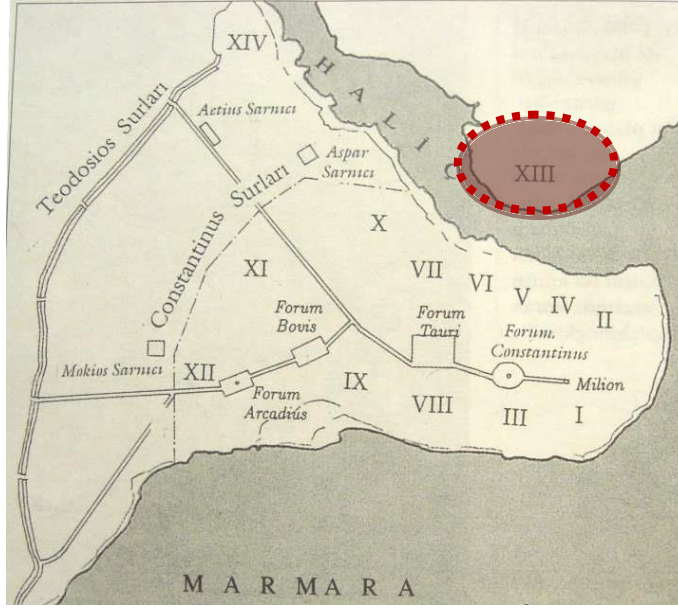
4.3 Galata ve Perşembe Pazarı'nın Tarihsel ve Mekansal Gelişimi

Perşembe Pazarı, tarih boyunca Galata Bölgesinin içinde yer almıştır. Bu nedenle çalışma alanının tarihsel ve mekansal gelişimi Galata'nın gelişim süreci içinde kısaca incelenmiştir. Kent tarihi içinde incelendiğinde Pera – Galata bölümünün ayrı bir gelişimi olduğu ve her daim asıl kentten kopuk olduğu görülebilmektedir. Erken dönemlerden itibaren asıl kentten çok farklı bir çehreye sahiptir. İstanbul ne kadar doğulu ve mistikse Pera – Galata o kadar batılı ve İstanbul geneline göre modernidir. (Kubilay, 2010)

4.3.1 İlk Çağda Galata

Galata'da yapılan çeşitli kazılarda bulunan mimari parçalardan rastlanan mezar taşlarından, bölgenin ilkçağda önemli bir yerleşim yeri olduğu anlaşılmaktadır. Akın'a göre (2002) yerleşimin karakteri Antikçağ koloni kentlerinin özelliklerini taşır: bir ana cadde ve ona dik merdivenli küçük yaya sokaklarından oluşan ızgara sistemi bir doku görülmektedir. Antikçağlardan itibaren Galata'nın adının incir ağacı anlamına gelen "Sycae" olduğu söylenmektedir.

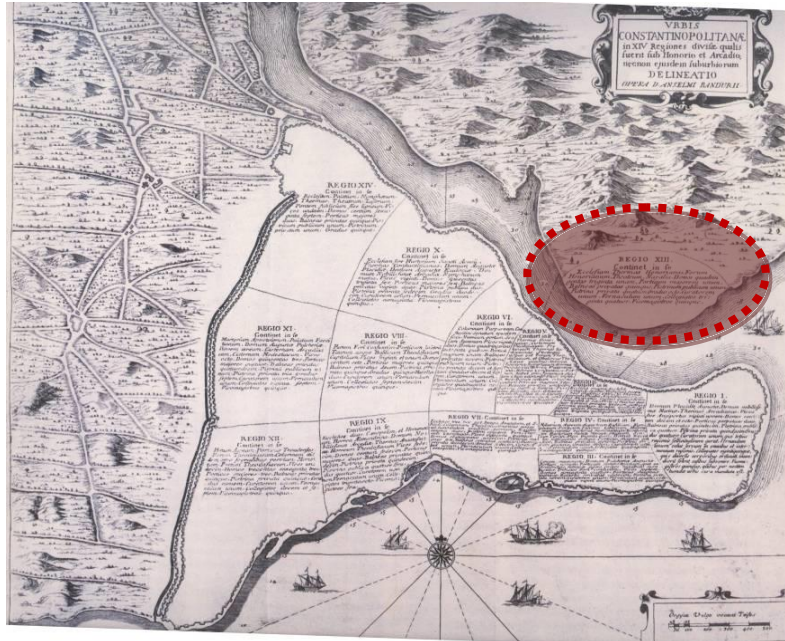
I. Constantinus zamanında (324-337) Hunların saldırılarına karşı bir sur duvarı ile kuşatılmıştır. Galata surları Haliç ve Boğaz ağzı kıyılarında şehri çevreliyor ve karadan gelecek tehlikeye karşı olarak da, Azapkapı, Şişhane ve Tophane'yi kuşatan bir kara tarafı suru, kıyıdaki duvarlar ile birleşiyordu. I. Constantinus, Roma'nın kent yönetim şemasını İstanbul'a da uygulamış ve kenti ondört bölgeye bölmüştür. Galata XIII. Bölge olarak kent kapsamına alınmış ve ikinci kez surlar ile çevrilmiştir. Kilise, forum, hamamlar, tiyatro ve bir de limanı olan bu bölgede 431 büyük evin olduğu ve bu dönemlerde İstanbul halkının yöreye karşı kıyıdaki incirlik anlamına gelen "Pera de Sycae" dediği bilinmektedir (Şekil 4.5) (Çelik, 1996).



Şekil 4.5 : I. Constantinus döneminde, kentin 14 bölgesi ve 13. Bölge olarak kent kapsamına alınan Galata (Çelik, 1996)

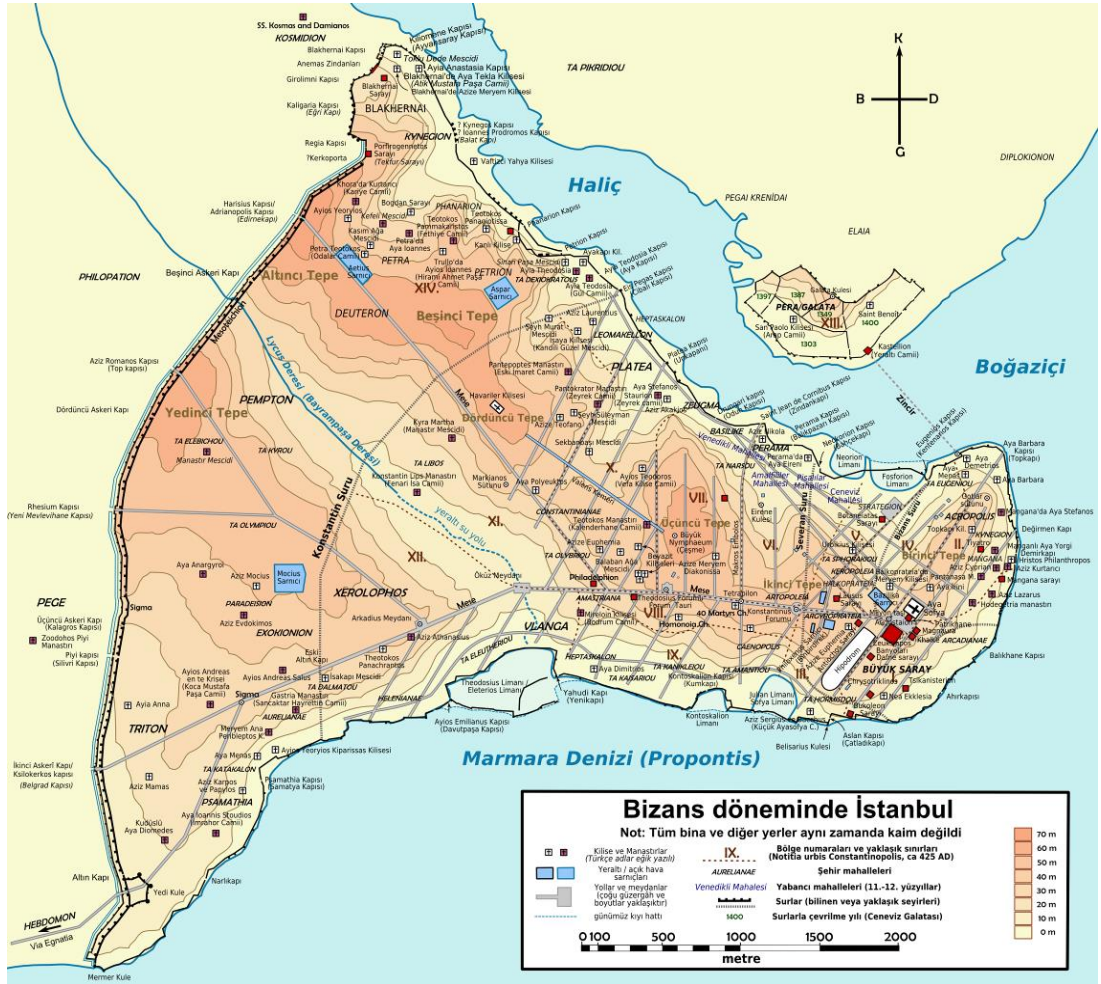
4.3.2 Bizans Döneminde Galata

II. Theodosius döneminde (408-450) kent bölgelere bölünmüştür. Şekil 4.6'daki Vrbis Constantinopolitae haritasında Sykae bölgesinin, şehrin sınırları içindedir ve 8. bölge olarak belirtilmiştir (Kubilay, 2010). Çelik'e göre (1996) Galata, Haliç'in öte yakasında sahilde dar bir şeritten ibaretti ve bu bölgenin, sahile paralel uzanan revaklı bir caddesi vardı.



Şekil 4.6 : 1711 tarihli Vrbis Constantinopolitae Haritası. Şehir sınırları içinde, Sykae - 8. Bölge (Kubilay, 2010)

Freely (2000) Galata kitabında, 6. yüzyılın sonlarında, imparator II. Tiberios (578–582) Haliç’in girişini kontrol etmek üzere, rıhtımda Kastellion ton Galatou denen kuleyi inşa ettirdiğinden ve bu kulenin İstanbul tarafındaki diğer bir kuleye uzanarak Haliç’i kapatan zincirin bağlanma noktası olduğundan bahsetmektedir. Günümüz Galata Köprüsü’nün yerindeki bu zincir, limanı düşman donanmalarına kapatmaktaydı. Şekil 4.7’de zincirin konumu görülebilmektedir. Pera/Galata Bölgesi 8.bölge olarak işaretlenmiştir. Bizans Döneminde İstanbul’un yol ve topoğrafyası ile ilgili ipuçları yakalayabileceğimiz haritada Galata/Pera bölgesinde bazı önemli yapılar işlenmiştir. Bunlar; Galata Kulesi, St. Paolo Kilisesi (Arap Cami), St. Benoit Kilisesi, Kastellion Ton Galatou (Yeraltı Cami) ve Sykae çevresindeki mahallelerdir.

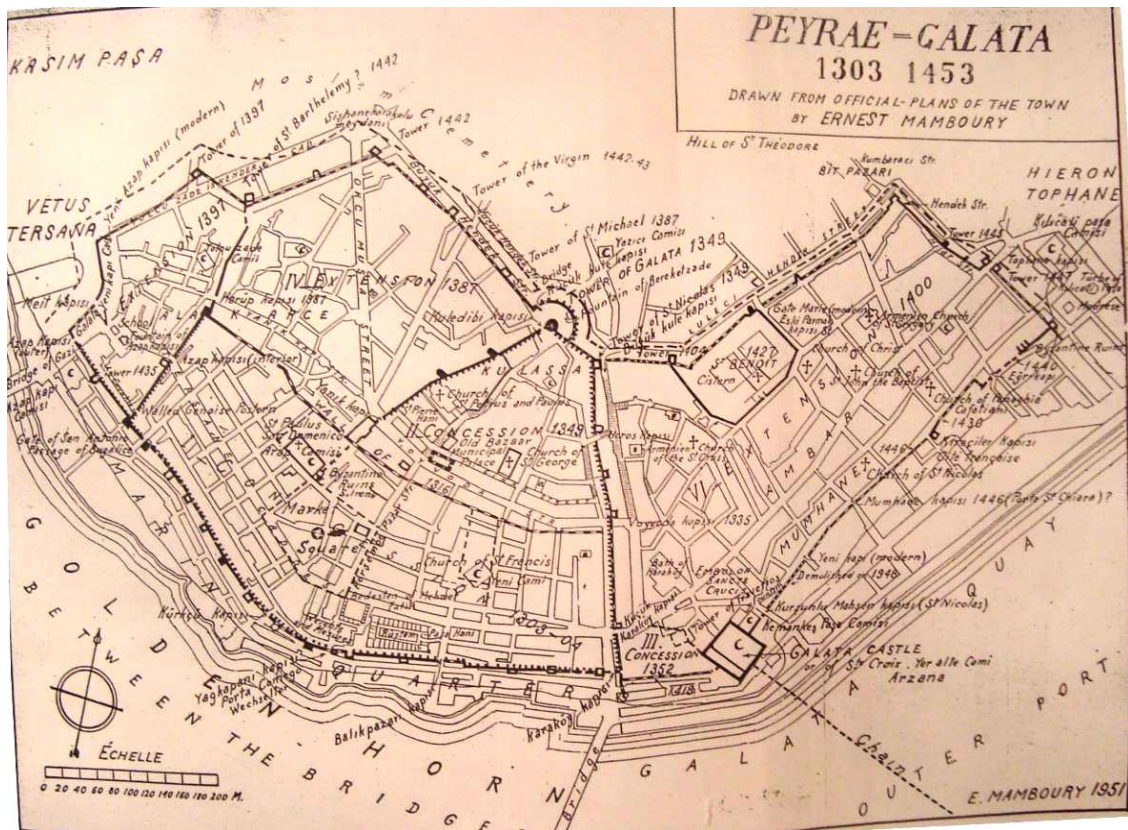


Şekil 4.7 : Bizans Döneminde İstanbul’un yol ve topoğrafyası ile bazı diğer önemli yapıların haritası. (Url 8)

4.3.3 Ceneviz Döneminde Galata

Şehrin 1204'te Latinler tarafından istila edilmesi üzerine Cenevizler yerlerini Venediklilere kaptırmışlar ve 13.yy'da da karşı yakada, Galata bölgesinde yerleşmeye başlamışlardır. Şehrin Latin'lerden geri alınmasından sonra Bizans ile yaptıkları antlaşmaya göre, Cenevizlilerin Bizans'ta ticaret loncası, saray, kilise, hama, fırın, ev, dükkan yapmalarına izin verilirmiş. Ancak Bizans, Cenevizlilerin bir karışıklık yaratmaya hazırlandıklarını öğrendiğinde 1267'de onları Bizans'tan kovmuş ve sadece Galata'da yerleşme izni verilmiş. Zamanla Bizansın zayıflaması ile Ceneviz kolonisi sınırlarını genişletmiş ve Azapkapı – Şişhane – Galata Kulesi – Tophane çevresine kadar yayılmıştır. (Akın, 2002).

Çelik (1996) Galata'nın bir Ceneviz kolonisi olarak geliştiğinden, 1303 yılında koloninin sınırlarının belirlendiğinden, ancak sur inşa etme izni verilmediğinden bahsetmektedir. 1316 yılında Galata surlarının ilk bölümü inşa edilmiş. Galata'nın sınırlarını belirleyen etkileyici sur duvarı, Venedik saldırılarına karşı bölgenin önemli fiziksel ögesidir. (Akın, 2002). Eyice, Galata and it's Tower kitabında (1969) surların 2800 metre uzunluğunda ve 2 metre kalınlığında olduğunu belirtmiştir.



Şekil 4.8 : Galata'nın Büyüme Evreleri (Url 9)

Surlar; 1316'dan sonra 5 dönemde yapılmış ve Galata'yı 37 hektarı kaplayan 5 bölgeye ayırmıştır. 1349'da surların kuzey bölümü ve arazinin en yüksek noktasına Galata Kulesi yapılmıştır. 1387 ve 1397 yıllarında, koloni kuzeybatı yönünde genişlemiş, yeni edinilen bölgeleri sur içine almış ve son olarak da tepenin Boğaz'a inen doğu yamacı surlarla kuşatılmıştır. Bu bilgileri Mamboury'nin (1950) Peyrae=Galata 1303-1453 haritasından doğrulamak mümkündür (Şekil 4.8). Haritada Fatih'ten önceki topografik yapı, Galata surları, yerleşim ve sokak dokusu görülebilir. Şekil 4.9'da Mamboury'nin haritasının günümüze uyarlanmış, basitleştirilmiş hali görülebilmektedir. Zaman içinde genişleyen Galata, topoğrafyaya uygun bir doku kazanmış, grid sistem tarihi merkezde kalmış ve Galata'nın bugünkü dokusu oluşmuştur.

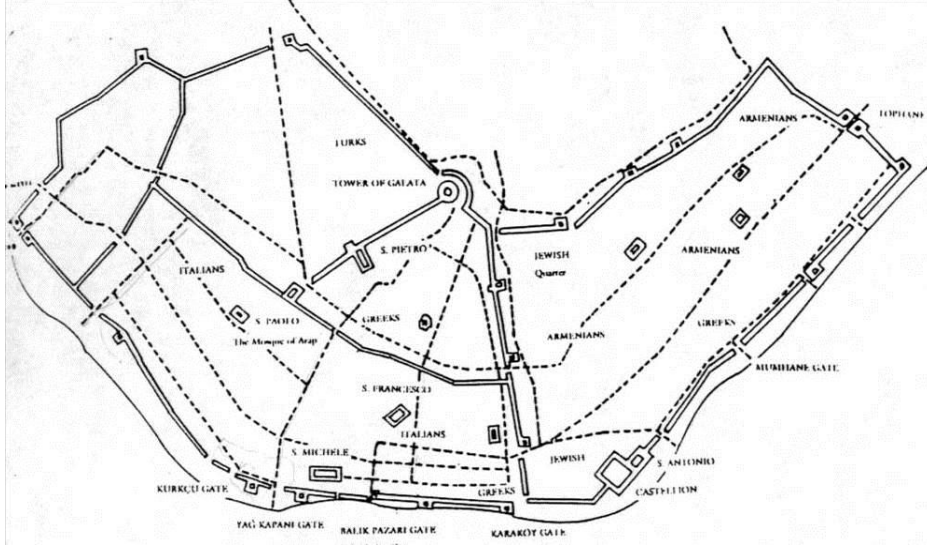


Şekil 4.9 : Pera/Galata bölgesini 5 bölgeye ayıran surlar ve yapılaş tarihleri (Url 8)

4.3.4 Osmanlı Döneminde Galata

Akın'a göre (2002) fetihten önce Galata bir Ceneviz yerleşmesi olarak, kentsel düzeni ve yapılarıyla 14.yy Akdeniz kentlerinin tipik özelliklerini taşımakta ve karşısındaki tarihi yarımadadan farklı bir görünüş sergilemektedir. Bölgenin önemli fiziksel ögesi, Venedik saldırılarına karşı Galata'nın sınırlarını belirleyen etkileyici sur duvarıdır. Galata Cenovalıları, daha Bizans döneminde, fetihten önce 1387'de Osmanlılar ile ticaret anlaşması imzalamış ve kuşatma sırasında tarafsız kalacaklarını söyleyerek, canlarını ve mallarını garanti altına almışlardır. Ancak İtalya'daki Cenova yönetimi bu kuşatmada Bizans'ın yanında yer almıştır. Kuşatma sırasında İtalya'dan, Ceneviz ve Venediklilerden oluşan bir filo destek için İstanbul'a gelmiştir. Ceneviz komutanı Giustiniani müdafaada en başarılı komutan olarak dikkat çekmiştir. Bu durum Galata Cenevizlerini etkilemiş olacak ki, gizliden Bizans'a yardım ettikleri kuşkusunu yaratmıştır.

Kuban “Istanbul an urban History: Byzantion, Constantinopolis Istanbul, 1996” adlı eserinde fetihten sonra Fatih’in bir hakimiyet göstergesi olarak surların büyük bir kısmını yıktırmasına sebep olduğunu belirtmiştir.



Şekil 4.10 : 1455 yılında Galata Planı (İnalçık, 1996)

1453'te teslim sırasında kaçışlar yüzünden ekonomi sarsılmış, ticarethane ve depolar boş kalmıştır. 1480'e doğru İstanbul'un kalkınmasına paralel olarak Galata eskisinden daha hareketli ve zengin bir ticaret bölgesi haline gelmiştir. Liman ve esas Pazar kesimi, Yağkapanı Kapısı ile Balıkpazarı Kapısı arasındaki bölgedir. Perşembe Pazarı caddesi buradan başlamaktadır. Ticaret mallarının tartılıp gümrük alındığı kapı buradadır (Şekil 4.10).

İstanbul'un gelişimi ile beraber Rüstem Paşa Hanı ve bedesten gibi büyük ticari yapılar inşa edilmiştir. Ege Denizinden ithal edilen zeytinyağının son varış noktası olduğu için yağ kapanı bu bölgededir. Aynı şekilde balık pazarı da bölgede yabancıların ilgisini çekmektedir.

Galata Kulesi'nin altında, Azapkapı'nın doğusunda ve Haliç girişinde, limanın en önemli mevkiinde bulunan Karaköy, bugün de olduğu gibi, konut bölgesi olmaktan çok bir ticaret ve ulaşım bölgesi olarak limanın getirdiği çeşitli işlevleri yüklenmiştir. Bizans döneminde olduğu gibi Osmanlı döneminde de Karaköy bölgesi, meyhaneler, batakhaneler vb. ile ünlüydü. (Tekeli, 1994)

1840'larda, özellikle Kırım savaşından sonra, İstanbul'un kibar tabakası alışveriş için Kapalıçarşı'yı bırakıp Beyoğlu mağazalarına rağbet etmeye başlamış, Galata – İstanbul trafiği artmış ve bu nedenle köprüler yapılmaya başlanmıştır.

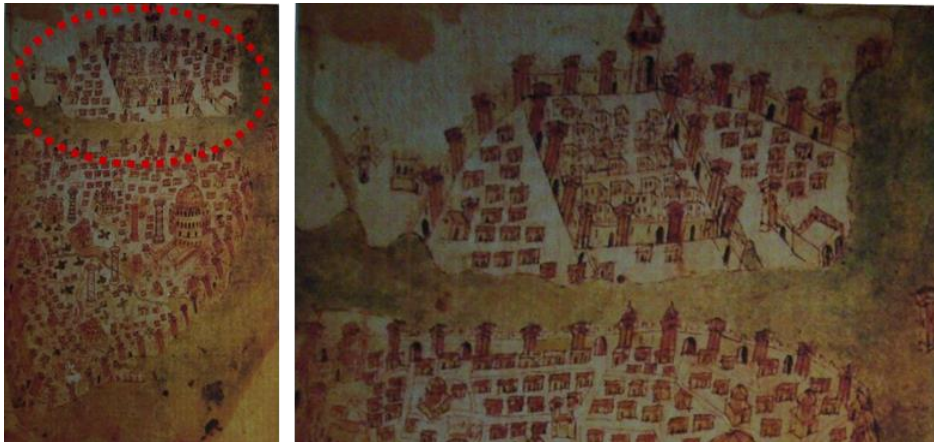
Cristoforo Buondelmonti'nin 15.yüzyılda çizdiği İstanbul'a ait en eski haritalardan ayrıntıda Galata bölgesi ve tarihi yarımada görülebilmektedir (Şekil 4.13). Resminde, Galata çevresinde ve kıyıda surlar, Galata Kulesi, iç kısımda Galata'yı 3 mahalleye ayıran surlar arasında seyrek bir yerleşme görülmektedir. Pera'da henüz yerleşme yoktur. Eski surlar Galata'nın batı ve kuzey sınırını belirliyordu (Şekil 4.14).



Şekil 4.13 : Cristoforo Buondelmonti'nin 15. yy Galata bölgesi (Tekeli, 1994)

İnciciyan'a göre (1956), Galata surları içindeki nüfus yoğunluğu çok fazladır. Bu nedenle, yerleşim deniz surları dışındaki dar şeride taşmış, aynı zamanda, bazı noktalarda denizin doldurulmasıyla elde edilen alanlar yapılaşmaya açılmıştır. 1477'de yapılan sayıma göre Galata'da 1.521 hane olan nüfusun 535i Müslüman, 592si Rum, 332si Avrupalı, 62 hanesi Ermeni'dir. (Tekeli, 1994)

1463-1479'da Venedik'e karşı savaş döneminde Fatih, Avrupa ile ticarete Floransalıları ticarete teşvik etmiş ve onlara Galata'da yerleşip ticaret yapmaları için kapitülasyonlar vermiştir.

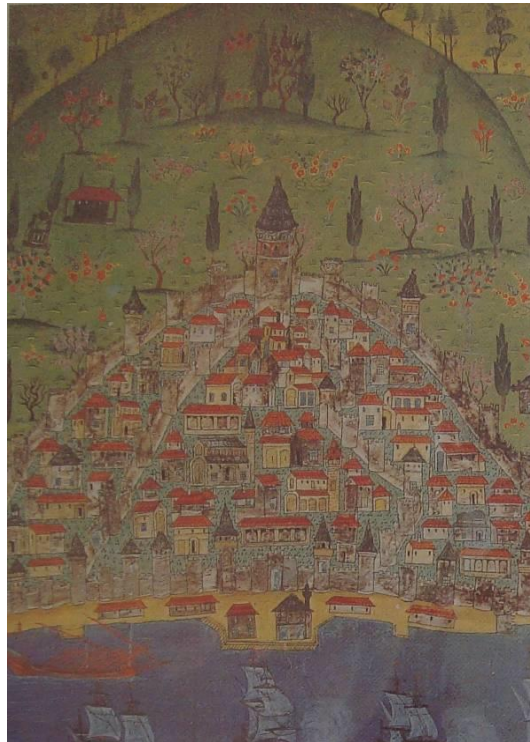


Şekil 4.14 : Cristoforo Buondelmonti'nin 15. yüzyılda çizdiği İstanbul (Eyice, 2006)

16. yüzyılda Galata

Fetihten sonra İstanbul'un yeniden inşasında temel hedef, Müslüman cemaatlerin İslam'ın gereklerine göre yaşayabilecekleri bir şehir yaratmaktır. Bu dönemde Galata kozmopolit yapısını korudu. Kozmopolit nüfus yapısı ticari merkez olma özelliğini de kuvvetlendirmiştir. Kasımpaşa, İmparatorluğun esas tersanesi ve donanma merkezi olmuş, Galata da denizcilerin ve denizcilikle ilgili zanaatların başlıca merkezi haline gelmiştir (İnalçık, 1996). Onarım, kalafat atölyeleri, halat ve yelken imalatı ve meyhaneler kıyıda gruplanırken, Galata'nın üst tarafında Pera bağları yer almaktadır (Şekil 4.15). Matrakçı Nasuh'un 1537'deki minyatürü incelendiğinde, Galata Kulesi'nin Haliç'e kadar uzanan ve sağlam durumdaki surları ve bu surlar üzerindeki pek çok sayıda kuleler ile Galata'nın kuzeyinin bağlık, bahçelik ve kırılık olduğu dikkati çekmektedir.

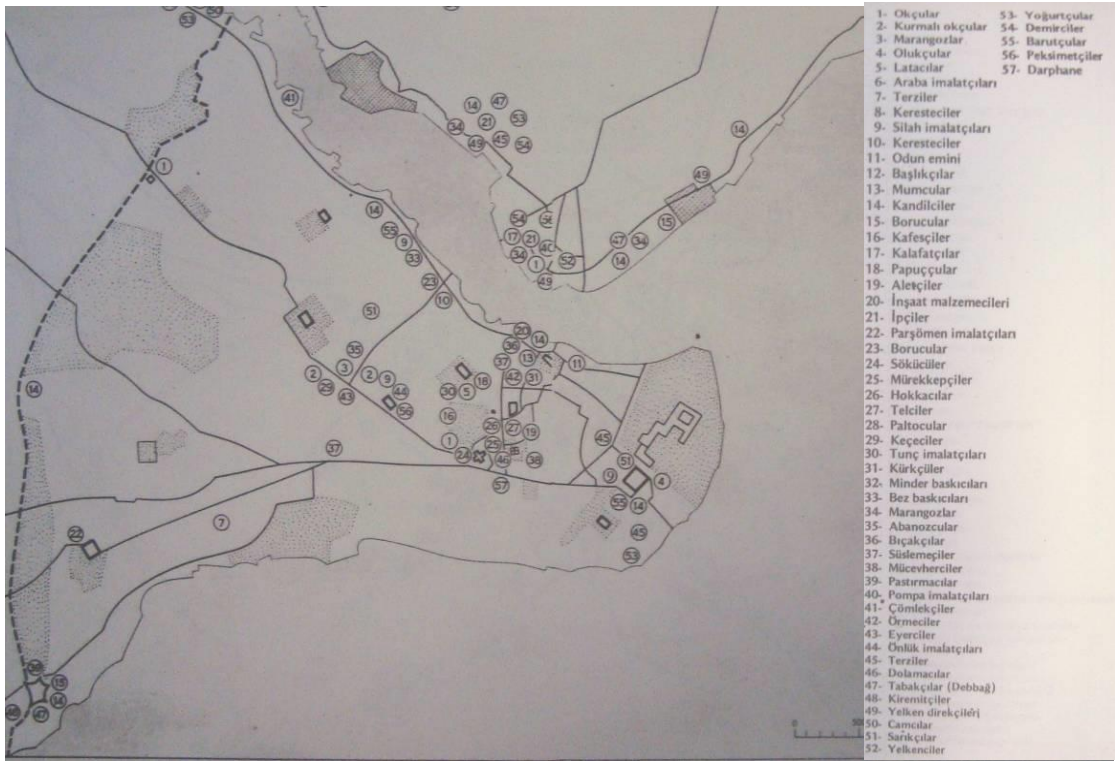
Akın'a göre (1998) bu dönemde Türkler nüfusun %35'ini, Rumlar %39, Avrupalılar %22 ve Ermeniler de %4ünü oluşturmaktadır. Kanuni Sultan Süleyman döneminde verilen kapitülasyonlar ile dış ticaret gelişmiştir. Galata'da dükkan ve ambarların sayısındaki artış konut alanlarını olumsuz yönde etkilemiştir. (Mantran, 1986)



Şekil 4.15 : Matrakçı Nasuh'un minyatüründen alınan ayrıntıda Galata, 1537 (Tekeli, 1994)

17. yüzyılda Galata

Bu dönemde Galata'da gayrimüslüm evleri azalırken, Müslüman evlerinin artmıştır. 17.yüzyıl Osmanlı gezgini Evliya Çelebi, Galata Surları içinde bahçelerin olmadığını ve binaların çoğunun kagir olduğunu belirtmiştir. Galata genelinde, 18 Müslüman, 70 Rum, 3 Avrupalı, 2 Ermeni ve 1 Musevi mahallesi olduğu belirtilmiştir (Kömürciyan, 1988). Yerleşme çevreye doğru gelişmiş, Pera'nın oluşumu hızlanmıştır. Bu dönemde Rumların taverna işlettiği, Ermenilerin ticaret, küçük sanatlar ve bankerlikle uğraştıkları söylenir. Liman şehri olan Galata, denizciliğe ilişkin bütün meslekleri bir arada barındırmaktadır. Antrepolar, çarşılar, bedesten ve gümrük bu bölgededir. İlerleyen dönemlerde bölgede yelken, gemici feneri, halat ve tel satıcılarının bulunması, bölgede eskiden beri var olduklarını kanıtlamaktadır (Şekil 4.16) (Mantran, 1986).



Şekil 4.16 : İmalatçı ve zanaatkar esnafın yerleri (Mantran, 1986)

18. yüzyılda Galata

İstanbul'un fethinden kısa bir süre sonra Fatih, Galata'nın yönetimini de Osmanlı denetimine almış. Galata, Osmanlı yönetiminde kozmopolit bir liman şehri olarak gelişse de dokusu İstanbul'dan oldukça farklıdır.

17.yüzyıldan 1840'lara kadar İstanbul yarımadası, durağan bir süreç yaşamış, ardından Galata'da büyüme başlamıştır (Çelik, 1996). Ticari bir merkez olan Galata'nın tersine Pera bölgesi bir üst sınıf konut bölgesi olarak gelişmiştir. 18.yüzyılda Galata hızla zenginleşmiş ve yeniden batılılaşmaya başlamıştır (Mantran, 1986).

19. yüzyılda Galata

1838'de İstanbul, coğrafi olarak birbirinden denizle ayrılan 3 ana yerleşmeden oluşmaktadır. Bunlar: İstanbul (tarihi yarımada), Galata ve Üsküdar yerleşmeleridir. 18. ve 19. yüzyıllar boyunca Pera fiziki bakımdan bir Avrupa mahallesi olarak gelişmiş ve bölgedeki inşaat faaliyetleri 1838'den sonra artmıştır. 1857 tarihli, İstanbul'un daireleri haritasında; Pera, Galata ve Tophane mahallelerinden oluşan bölge 6. Daire olarak belirtilmiştir (Şekil 4.17). İstanbul'un kuzeyinde, Haliç'in karşı kıyısında bulunan Galata, batıda kalan İstanbul'a göre çok daha küçük bir alanı kaplamakta ve surları içinde daha yoğun bir nüfusu barındırmaktadır. (Çelik, 1996)



Şekil 4.17 : 1857'de İstanbul'un daireleri (Çelik, 1996).

1838 – 1908 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğunu modernleştirmek için toplumsal ve iktisadi çaba harcanmıştır. 1838 Ticaret Anlaşması ile 1908'de Jön Türk Devrimi'ne kadarki dönemde imparatorluk genelinde yaşanan değişimler, İstanbul'da girilen kentsel büyüme modelleri ve planlama çalışmalarına yansımıştır. 1923'te Jön Türklerin en önemli katkıları, bayındırlık alanında olmuştur. Başkentte yeni ve etkin bir belediye örgütlenmesi gerçekleşmiş ve kapsamlı inşaat projeleri uygulanmıştır. 6. Daire pilot bölge olarak seçilmiş ve kent reformları öncelikle bu bölgede düzenlenmiştir (Eyice, 1969).



Şekil 4.18 : 1800’lerde Eminönü’nden Galata’ya bakış (Url 11)

Sokakların düzenlenmesi, döşenmesi, su ve kanalizasyon şebekelerinin tesisi ve bakımı gibi konularda Avrupa yöntemlerine uygun olarak düzenlenecekti. Galata sokakları 1857’de aydınlatılmıştır. Avrupa’daki benzerleri gibi otel ve pansiyonlar açılmıştır. 1860’a kadar eski binalar otellere dönüştürülmüş, bu tarihten sonra yapılanlar ise doğrudan otel olarak yapılmıştır. (Eyice, 1969)

Karaköy, 19.yüzyılın ikinci yarısında, ulaşımın düğüm noktası olma özelliğini ve ticari işlevlerini korumuştur (Şekil 4.18) Levantenlerin Batılı yaşam biçiminin geliştiği Pera ve Galata’nın hemen altında, bu semtlerin adeta bir geçit bölgesi olmuştur. 1876’da dünyanın ilk raylı sistemlerinden biri olan tünel hizmete açılmıştır (Tekeli, 1994). Ticaret için gerekli dükkanlar, iş hanları, pasajlar, bürolar ve depoların yoğunlaştığı sahilden yukarı doğru çıkılırken konut alanlarının yoğunlaştığı ve daha yukarıda ise elçiliklerin, otel ve pansiyonlar ile eğlenceye yönelik olarak fonksiyonların varlığından söz edilmektedir. Kıray (2003), 19 yüzyılın sonunda İstanbul’un çevresindeki kentlerden gelen gıda ve hammaddenin Galata ve Beyoğlu’ndaki yabancı kurumlar aracılığıyla batının sanayi kentlerine aktarıldığından bahsetmektedir.

4.3.6 Günümüzde Galata

Günümüzde yapıların büyük bir bölümü Osmanlı dönemine aittir. Ana yol üzerindeki yapılara, bankalar ve önemli yönetim merkezleri yerleşmiş, iç kesimler ikinci sınıf ticaret merkezlerine dönüşmüştür. Galata bölgesi; banka merkezleri, gemicilik işletmeleri, iş hanları, dükkanlar ve tezgah satıcıları ile İstanbul'un en işlek ticaret ve iş merkezlerinden biridir.

20.yüzyıl boyunca, sadece Galata Kulesi-Kürkçükapı-Azapkapı-Şişhane arasında kalan dörtgen ile Büyük Hendek ve Lüleci Hendek sokaklarının üstünde kalan yerler hariç olmak üzere işyerleri ile doluydu. 1955–1960 arasında uygulanan imar planları ve politikalar Galata'nın mimari, kültürel ve sosyal yapısını değiştirmiştir. Deniz ticareti, önemini giderek yitirmiş, bankacılık sektörü Levent-Maslak aksına doğru kaymıştır (Tekeli, 1994).

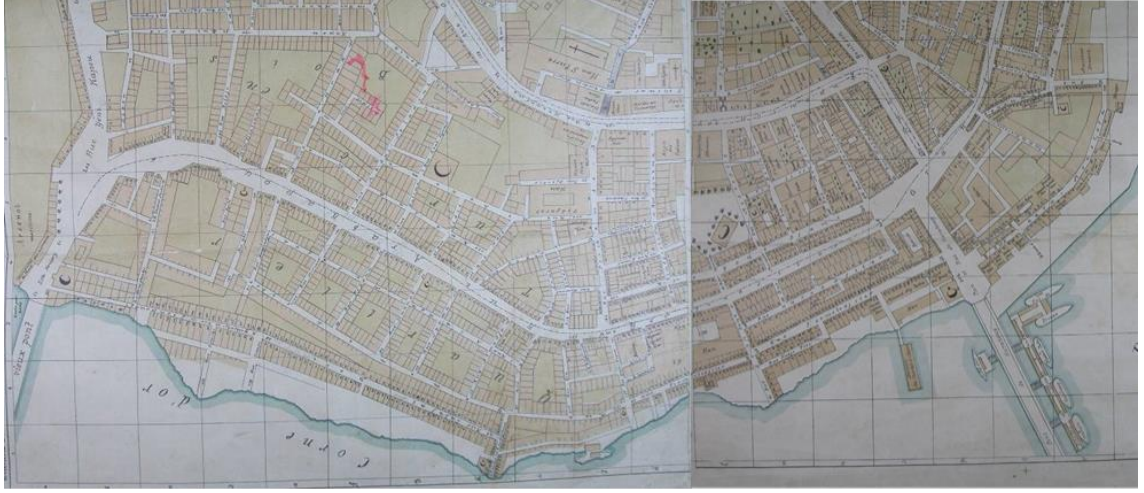
Günümüzde, Perşembe Pazarı'nda hırdavat, makine aksamı, cıvata, rulman ticareti gibi ticari faaliyetler ve bu sektörde çalışanların bir araya geldiği bir mekan halini almıştır. İstanbul'un en büyük hırdavatçılar çarşısı Perşembe Pazarı esnafı da 1984–1985 Haliç ve Karaköy'deki yıkımları sonrasında süreç içerisinde çalışanların bir bölümü 1989 yılında Piyalepaşa'da açılan PERPA binasına taşınmışlardır. Çalışanların bir bölümünün taşınması, bir bölümünün ise alanı terk etmemesi ve bu bölgede kalmaya direnmesi ile günümüzdeki görünen halini almasına neden olmuştur. İBB Planlama Müdürlüğü (2008) raporunda tarihi yapıların tahrip edildiğini, sosyal yaşantısının bozulduğunu ve Galata'nın gelir durumu düşük kişilerin yaşadığı bir çöküntü bölgesi haline geldiğinden bahsedilmektedir.

4.4 Perşembe Pazarı'nda Daha Önce Hazırlanmış Haritalar

Karaköy – Perşembe Pazarı'nın bugünkü doku ile karşılaştırmasının yapılabilmesi ve süreç içindeki değişimin değerlendirilebilmesi için eski haritalardan yararlanılmıştır. Bu çalışmada; Hbuer, Charles Edouard Goad, Lacey Sillar, Leigh Westminster, Alman Mavileri, Baedeker, Necipbey, Müller, Jacques Pervititch, Suat Nirven haritalarına ulaşılabilmektedir.

4.4.1 Huber – 1895

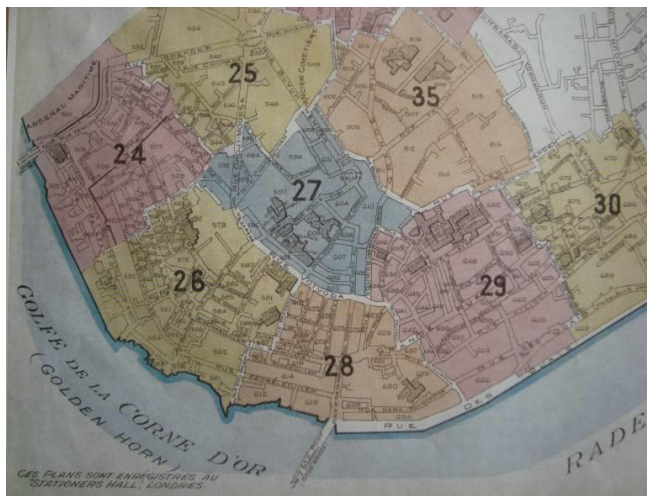
Huber 1895, planında bölgedeki yol, meydan, boş alanlar ve yapılar görülebilmektedir. Yol dokusunun grid yapısı dikkat çekmektedir (Şekil 4.20).



Şekil 4.20 : Huber Planı, 1895 (Beyoğlu Belediyesi arşivi)

4.4.2 Charles Edouard Goad – 1904 – 1906

Charles Edouard Goad Haritaları 1904 – 1906 yılları arasında üretilmiş olan yangın sigorta haritalarıdır. 1/600 ölçekli haritalarda; yapıların kullanımları ile yapıldıkları malzemeler gösterilmektedir. Çalışma alanı ikinci anahtar plan olan Pera & Galata bölgesinde 1/3600 ölçekli olarak yer almakta ve 24, 26 ve 28 no'lu parçalardan oluşmaktadır (Şekil 4.21)



Şekil 4.21 : Charles Edouard Goad Haritaları (İBB, Kütüphane ve Müzeler Müd.)

4.4.3 Lacey Sillar, Leigh Westminster – 1909

Lacey Sillar ve Leigh Westminster tarafından 1909’da hazırlanan haritada; Bayazıt – Taksim arasındaki metro projesi görülmektedir (Şekil 4.22).



Şekil 4.22 : Lacey Sillar, Leigh Westminster – Bayazıt Taksim Metro projesi

4.4.4 Alman Mavileri – 1909 – 1913

Alman Mavileri, 1909 – 1913 yılları arasında hazırlanmıştır. 1/500, 1/1000 ve 1/2000 ölçekli haritalarda; sokaklar, yapı adaları ve kamu yapıları gösterilmiştir (Şekil 4.23).



Şekil 4.23 : Alman Mavileri (Dağdelen, 2006)

4.4.5 Baedeker – 1914

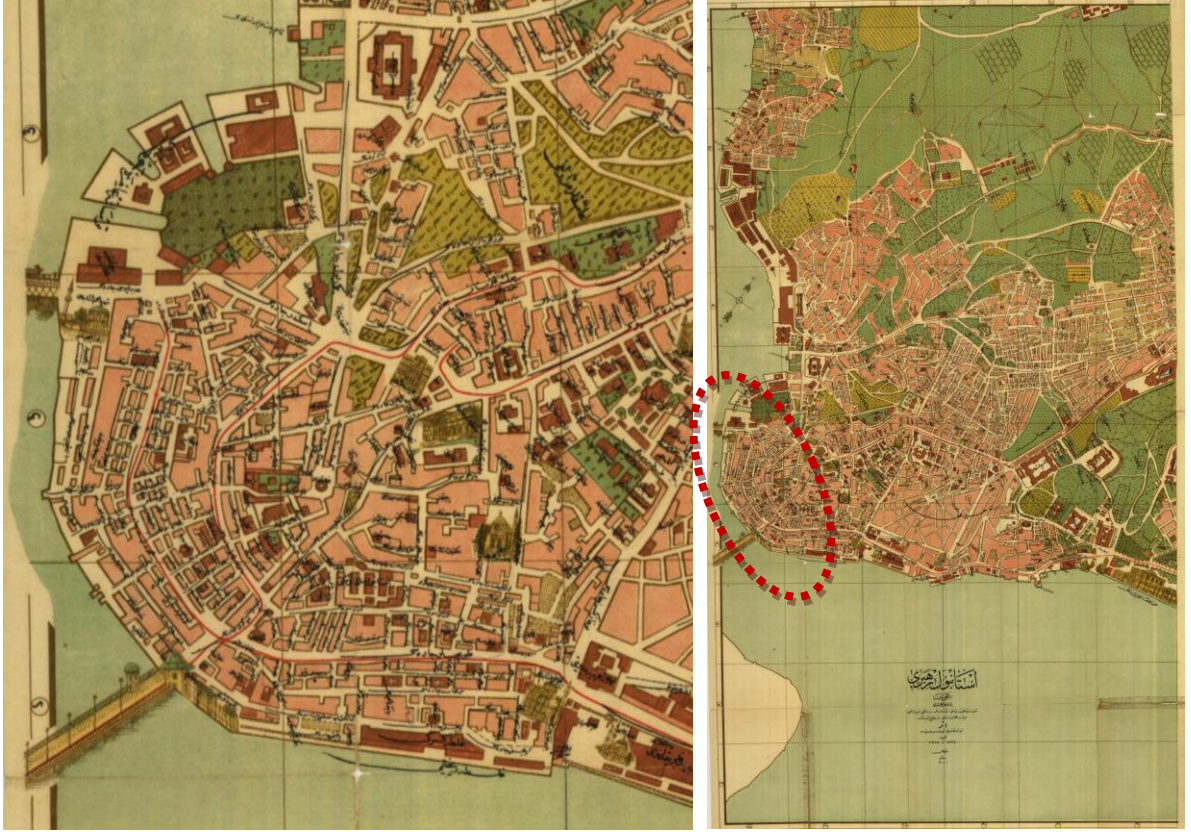
Baedeker Gezi Rehberi'ndeki Galata ve Pera paftası 1864-1865 yıllarında yıkılmış olan Galata Surları'nın yerine özellikle Kasımpaşa'dan Tophane'ye kadar olan kıyı şeridinde planlı cadde ve ara sokaklar dikkat çekmektedir. Haritanın kenarına yazılmış açıklamalardan Galata – Pera bölgesi, Tanzimat sonrasında Avrupa standartlarına göre değişen yaşam tarzını oluşturan yeni kurum ve kuruluşları barındırdığı anlaşılmaktadır (Şekil 4.24).



Şekil 4.24 : Baedeker haritası (Kubilay,2010)

4.4.6 Necip Bey Haritası – 1918

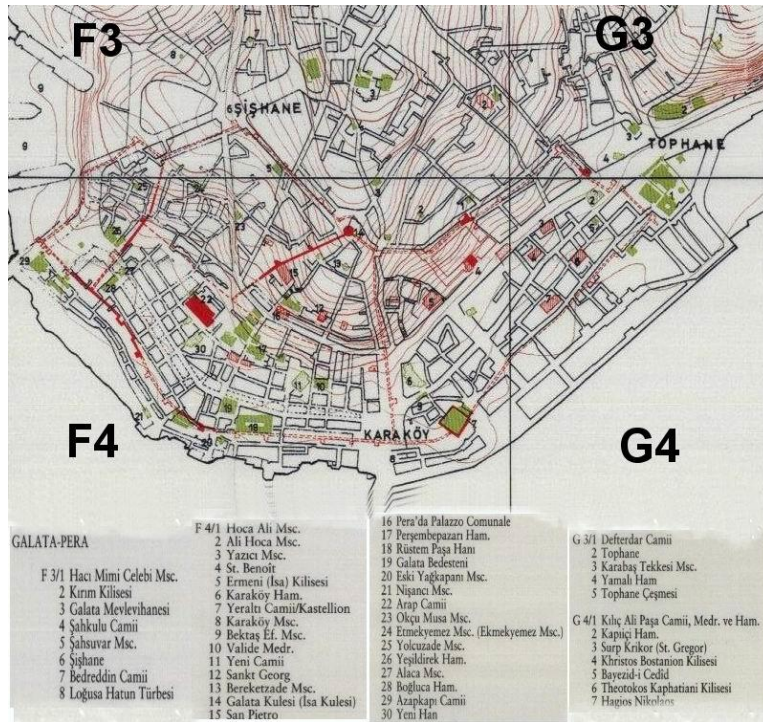
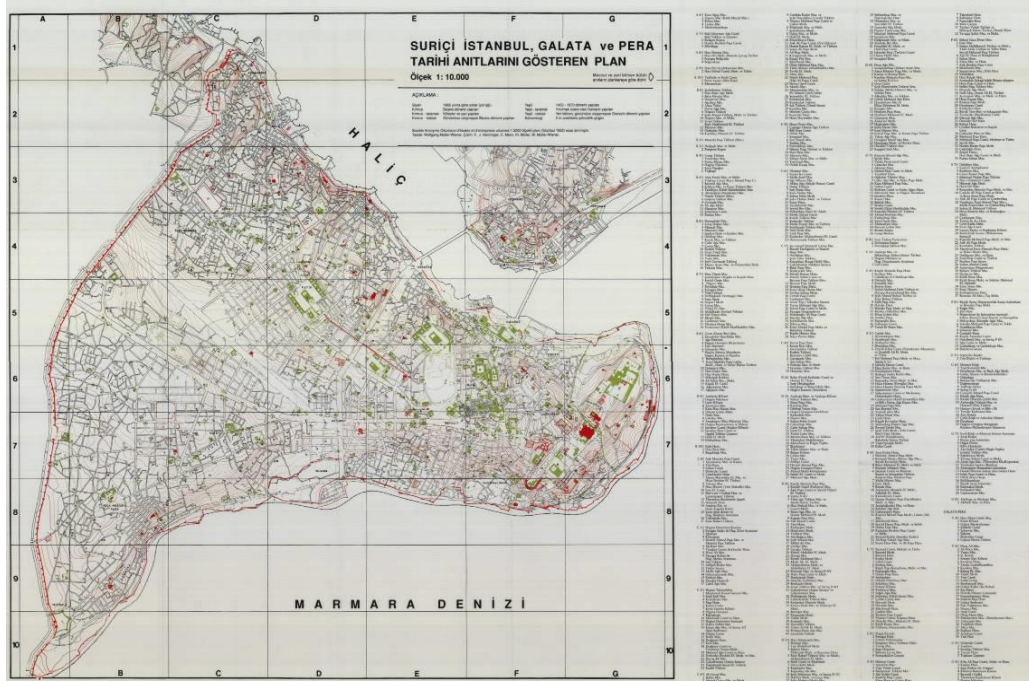
Necipbey haritaları 1/50.000 ölçekli İstanbul ve boğazları kapsayan bir genel harita ve 14 adet 1/5000 ölçekli haritalardan oluşmaktadır. Haritada; yapı adaları ile açık alanlar, meydanlar, bostan alanları, anıtsal yapılar ile cadde ve sokak isimleri görülebilmektedir (Şekil 4.25).



Şekil 4.25 : Necip Bey Haritası (Atatürk Kitaplığı)

4.4.7 Wolfgang Müller – 1922

Müller, 1/10.000 ölçekli haritada, İstanbul'un topografyası çıkartılarak; Bizans ve Osmanlı Dönemine ait anıtsal niteliği olan yapılar orijinal yerlerinde işaretlenmiştir. Müller'in 1976 – 1988 yılları arasında yaptığı bu çalışma 1922 senesinin durumunu göstermektedir (Şekli 4.26).



Şekil 4.26 : Wolfgang Müller - Wiener Haritası (Wiener, 2001)

4.4.8 Nomidis – 1944

Nomidis ve Schneider ortak çalışmasıdır. Galata'nın arkeolojik topografyası niteliğindedir (Şekil 4.27).



Şekil 4.27 : Nomidis (Url 12)

4.4.9 Jacques Pervititch – 1922 – 1945

Çalışma alanı; Pervititch haritalarında 47, 46, 43 ve 42 no'lu bölgelerde yer almaktadır ancak bu alana ilişkin detaylı bir çalışma bulunmamaktadır (Şekil 4.28).



Şekil 4.28 : Pervititch haritası (Pervititch)

4.4.10 Suat Nirven Haritaları – 1946 – 1950

Suat Nirven Haritaları, Pervititch haritaları sonrasında 1946 – 1950 yılları arasında 1/500 ve 1/250 ölçekte hazırlanmıştır. Haritalarda cadde ve sokak isimleri, yapılar, yapım malzemeleri, kat adetleri ile yapıların ölçüleri belirtilmiştir (Şekil 4.29).



Şekil 4.29 : Suat Nirven Haritaları – Nadin Demircioğlu tarafından birleştirilmiştir.

4.5 Galata ve Perşembe Pazarı'nın Planlama Süreci

1820'li yıllarda ilk kez, İstanbul planlarının çıkarılması işine başlanmıştır. 1822'de yayınlanan ve ilk kapsamlı çalışma olan 1807 Kauffer ve Lechevalier planından sonra II. Mahmut döneminin sonlarında, İstanbul'un durumunu gösteren 1837 tarihli Moltke planı yapılmıştır. 1865 – 1867 tarihleri arasında 6. Daire teknik bürosundan mühendis Leval Efendi'nin Galata ve Pera planları ile 1895'te Huber'in planında bölgedeki yol, meydan, boş alanlar ve yapı yoğunluğu görülebilmektedir. 1874'te H. Gavand tarafından Galata-Pera arasındaki dik ulaşımı kolaylaştıran Tünelin yapımı, bölgedeki önemli Batılı yeniliklerdendir. Özellikle İstanbul'da yol dokusunun dar ve dolambaçlı durumuna karşı yeni yollar açılarak, tramvay ile trafiğin rahatlatılması yönünde öneriler geliştirilmiştir.

4.5.1 Kauffer ve Le Chevalier Planı

İlk kapsamlı çalışma 1807 Kauffer ve Lechevalier planıdır (Şekil 4.30). Beyoğlu kentsel sit alanının büyük bir kısmını ve Perşembe Pazarını da kapsayarak Tarihi Yarımada bölgesine kadar uzanan geniş bir alanda, genel arazi kullanımının ve ulaşım akslarının belirlendiği büyük ölçekli bir plan olarak yapılmıştır.



© The Hebrew University of Jerusalem & The Jewish National & University Library

Şekil 4.30 : 1807 tarihli, Kauffer ve LeChevalier Planı (Url 13)

4.5.2 Moltke Planı

Moltke planında; şehir kapıları ile Topkapı Sarayı arasında kesintisiz bir ulaşım gerçekleştirmeyi önermiştir. Ayrıca, yangınları önlemek için binaların kagirden yapılmasını sağlamanın, çıkmaz sokakları tamamen ortadan kaldırmanın ve meydanlar oluşturmaının önemini vurgulamıştır. Sirkeci – Unkapanı Köprüsü arası ile Tophane–Unkapanı Köprüsü arasındaki ahşap rıhtımlar yerine taş rıhtımlar yapılmasını da öneren Moltke’nin projesi hayata geçirilememiştir.

4.5.3 H. Prost Planı

1936 ile 1951 yılları arasında İstanbul’da bulunan Fransız mimar ve planıcı Henri Prost kent planlamasında temel konular olan büyüme, ulaşım, tarihi korumacılık ve bölgenin oluşturulması gibi konularda hayati bir rol oynamıştır.

1937 yılında Nazım Plan ve Uygulama Planları yapılmıştır (İBB, 2008). Çelik, (1996) Prost’un İstanbul için geliştirdiği projenin bazı bölümleri halen yürürlükte olduğundan, İstanbul için önerdiği karayolu ağının, Von Moltke’nin 1839 planını hatırlattığından bahsetmektedir.

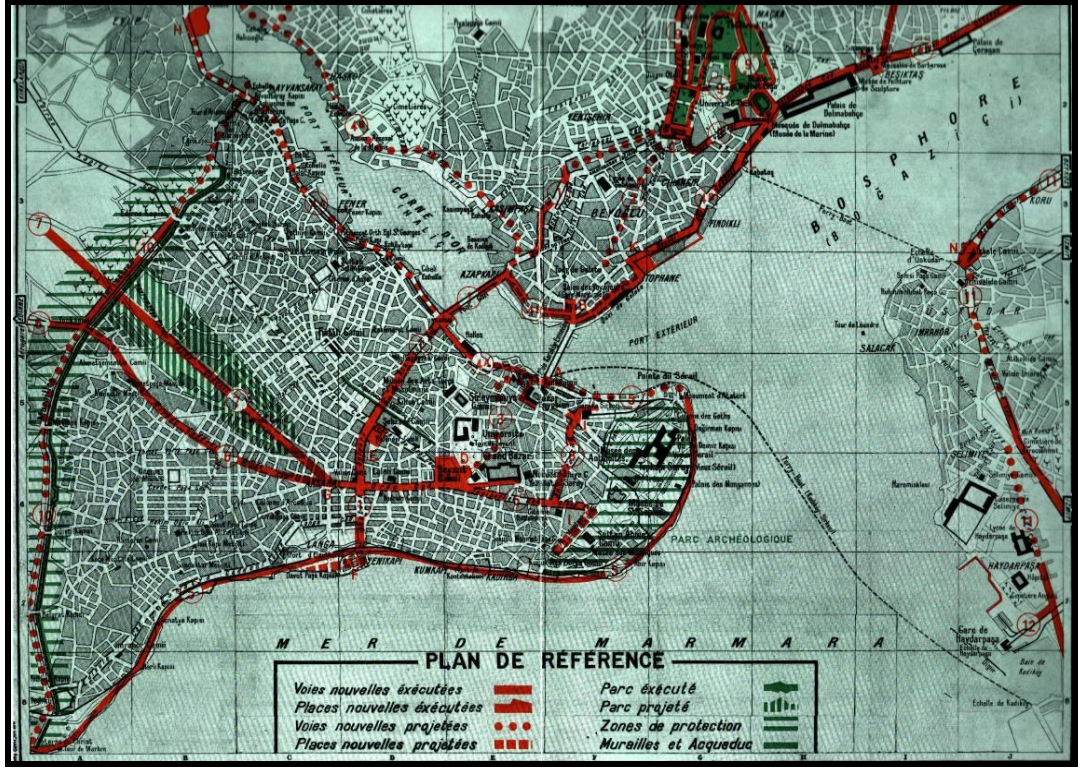
İBB, raporuna göre (2008) Henri Prost’un planında; Haliç’in sağ kıyısında iki köprü arasındaki gıda satış alanları, balıkhanenin bulundukları yerde geliştirileceğinden bahsetmektedir. Sanayinin Haliç çevresinde toplanması öngörülmüştür. Boğaz sanayiden arındırılacaktır. Depolar Yenikapı limanı ve demiryolu çevresindedir. Galata sahili için konut alanları yenilemesi öngörülmüştür. Galata tarafını Taksim’e kadar yıkmak ve yeniden yapmak suretiyle uygulama kademelendirilmiştir. Ayrıca, Karaköy meydanından Galata Kulesi’ne uzanan yeşil bir saha yapılması için bina bloklarının kaldırılması öngörülmüştür (Şekil 4.31)

4.5.4 Beyoğlu Nazım Planı

1954’te Beyoğlu Nazım Planı yapılmıştır.

4.5.5 İstanbul Metropoliten Alan Nazım Planı

29.07.1980 tarihli 1/50.000 ölçekli İstanbul Metropoliten Alan Nazım Planında Perşembe Pazarı bölgesi, ana merkez olarak geliştirilmesi hedeflenen “Merkezi iş Alanı”nda kalmaktadır.



Şekil 4.31 : Henri Prost Planı (Çelik, 1996)

4.5.6 Kentsel Sit Alanı olarak ilanı

İstanbul I numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 05.02.1992 gün ve 3418 sayılı kararı ile Karaköy ve Unkapanı Köprüleri arasındaki sınırlar içinde kalan alanın sit alanı ilan edilmesine karar verilmiştir.

Karar sonucunda hazırlanan planlar, 16.05.1997 gün ve 242 sayılı Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile aynen uygun bulunarak tetkik ve gereği için, İstanbul I Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu Müdürlüğü'ne iletilmiştir.

Kurul, 30.10.2002 gün ve 14369 sayılı karar ile 1/5000'lik planda söz konusu alanın "Özel Proje Alanı" olarak onaylanmasına karar vermiştir. Karara göre 1/5000 ölçekli Perşembe Pazarı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve Plan Raporu, yeniden düzenlenmiş ve 29.07.2003 gün ve 799 sayılı Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile aynen uygun görülmüştür.

İstanbul I Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu 02.02.2005 gün ve 411 sayılı kararında Kurulun 31.10.2002 gün ve 14369 sayılı kararıyla onaylı 1/5000 ölçekli Perşembe Pazarı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı arasında farklı lejantlarla işlenmiş kitleler ve plan notları itibariyle farklılıklar olduğunu belirtmiştir.

Plana şahıslarca iptal davaları açılmış, dava sürecinde planlar için yürütmeyi durdurma kararları alınmış ve nihayetinde İstanbul 4. İdare Mahkemesi'nin 30.03.2006 gün ve 2006/821 sayılı kararı ile iptal kararı alınmıştır.

Koruma Kurulu'nun 30.10.2002 gün ve 14369 sayılı kararı ile uygun görülen 1/5000 ölçekli Perşembe Pazarı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Kuruldan geldiği şekliyle (Kurulca yapılan düzeltme ve eklemelerle birlikte) uygun görülerek 11.08.2006 tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onanmıştır. Ancak söz konusu plana muhtelif şahıslarca açılan iptal davalarında planın Koruma kuruluna gönderilip “uygundur” kararı alınmadan askıya çıkarılması gerekçesi ile yürütmenin durdurulmasına karar verilmiştir.

Beyoğlu Perşembe Pazarı 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planına ilişkin alınmış olan Mahkeme Kararları ve İstanbul II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarının Koruma Kurulu'nun 13.12.2006 gün 714 sayılı kararı ile Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planının revize edilerek tekrar hazırlanması sebebi ile Perşembe Pazarı'nın tekrar değerlendirilmesi gerektiği düşünülerek, çalışmalarına başlanmış 2008 tarihinde 1/5000 ölçekli Beyoğlu Perşembe Pazarı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı tamamlanmıştır.

4.5.7 İstanbul 1/100.000 Çevre Düzeni Planı

13.02.2009 tarihinde İBB Meclisi'nin 103 sayılı kararı ile kabul edilen 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı, 15.06.2009 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanı tarafından onaylanarak yürürlüğe girmiştir (Şekil 4.32).

1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planında Galata Bölgesi/Beyoğlu ilçesi MİA – Merkezi İş Alanı olarak gösterilmiştir (Şekil 4.33). Plan raporunda bu alan geleneksel merkez olarak belirtilmiştir. İBB, İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı Şehir Planlama Müdürlüğü tarafından hazırlanan Çevre Düzeni Planı Yönetici Özetinde “Beyoğlu-Galata Bölgesi'nin fiziki dokuya uyumlu, bölgenin tarihselliğinden gelen kimlik ile uygun kültür, turizm, perakende ticaret, büro faaliyetleri ile yabancı kurum ve kuruluşların korunması öngörülmüştür.” şeklinde yer almaktadır. Aynı zamanda tarihi ve kültürel değerlerin yoğun olarak yer aldığı ve turizm potansiyelinin yüksek olduğu Tarihi Yarımada, Haliç, Beyoğlu, Kadıköy, Üsküdar kültür üçgeni bölgesi için kültür odaklı turizm alanı kararı verilmiştir.



Şekil 4.32 : İstanbul İl Çevre Düzeni Planı 1/100.000 (İBB, 2009)



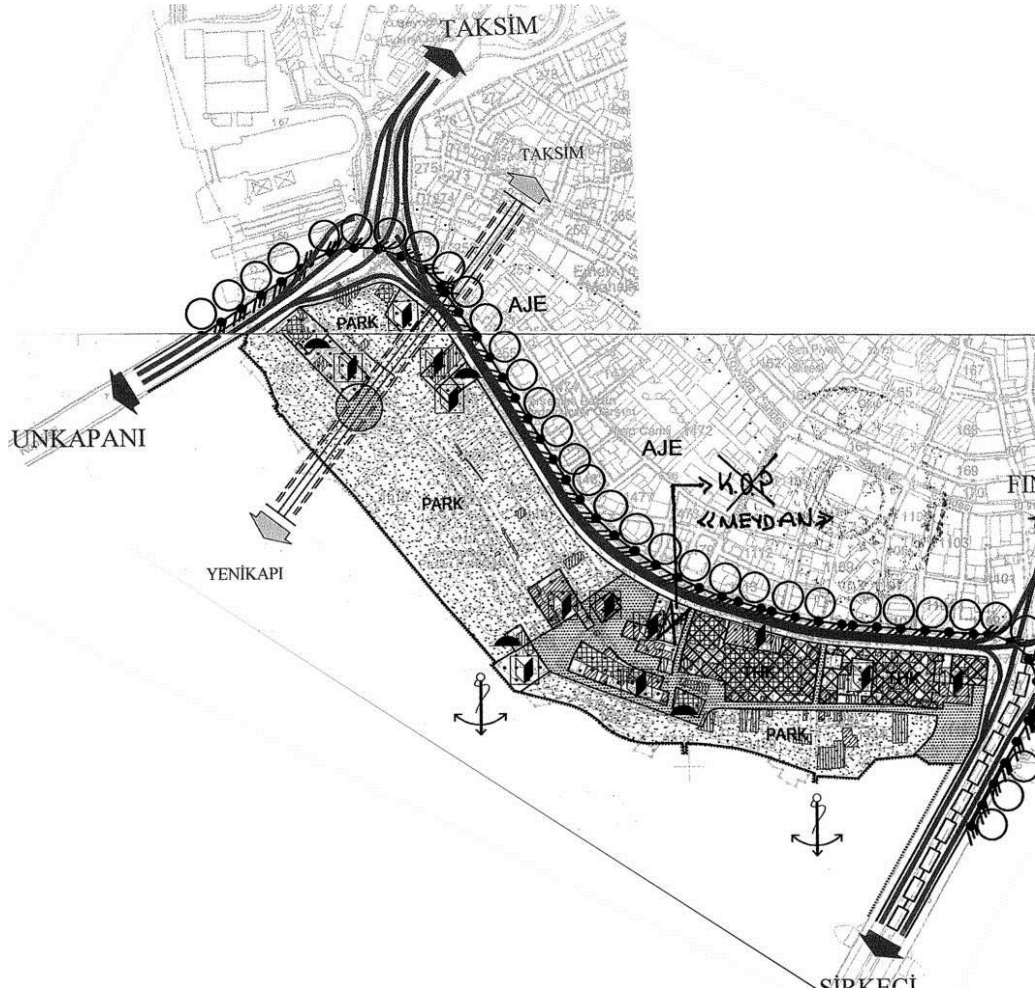
Şekil 4.33 : İstanbul İl Çevre Düzeni Planında Beyoğlu (Perşembe Pazarı) Merkezi İş Alanı ve Bütünleşme (İBB, 2009)

4.5.8 Yenileme alanı olarak ilanı

Bakanlar Kurulu'nun 06.12.2010 tarih ve 2010/1167 sayılı kararı ile Perşembe Pazarı ve Arapcamı Çevresi Yenileme alanı ilan edilmiştir. İBB Meclisinin 18.07.2008 gün, 1722 kararı ile uygun görülerek İstanbul II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 22.10.2009 gün 2977 sayılı kararı ile yapılan düzenlemeler ile uygun bulunan 1/5000 ölçekli Beyoğlu Perşembe Pazarı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve Plan Raporu 14.01.2011 tarihinde İBB Başkanınca onaylanmıştır.

Planlama alanı tamamında 05.02.1992 gün 3418 sayılı Koruma Kurulu Kararının 1. maddesinde tanımlanan kapsamda 28.07.1999 gün 10976 sayılı Koruma Kurulu kararının 2.bendinde belirlenen işlevsel ve fiziksel bütünleşme doğrultusunda özel projelendirme yapılacaktır. (İBB, Perşembe Pazarı Kentsel Sit alanı, koruma amaçlı nazım imar planı, 2011) Şekil 4.34’te, Perşembe Pazarı Kentsel Sit Alanı, Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı verilmiştir. Bu planın, plan uygulama hükümleri, arazi kullanım kararlarına göre genel hatları ile bu alanda;

Geleneksel ticaret alanları satış yerleri, yeme –içme yerleri (lokanta-kafeterya-çayevi... vb.) geleneksel şekerçi, tatlıcı, kahveci vb satış üniteleri, banka ve finans kurumları, döviz büroları, avukat-turizm danışma büroları, geleneksel Türk el sanatlarına ait ürünlerin perakende pazarlaması-onarımı-sergileme ve eğitim birimleri, antikacı ve mezar salonlarının yer alabileceği, perakende deniz ürünleri ve denizcilik malzemeleri satış yerleri, tiyatro, sinema, müzik çeşitleri eğitimi-dinletisi yapılacak kültürel birimler, bölgenin karakterine uygun kültür öğelerinin korunması, yaşatılması, eğitimi, araştırılması gibi konularda çalışmalar yapacak dernek, vakıf, sivil toplum örgütleri, butik otel türü konaklama işlevlerin bulunabileceği belirtilmiştir. Bu alanda; hırdavat, tesisat, elektrik, nalburiye ve malzemeleri satış, imalat, sergi vb. işlevler yer alamayacağı gibi, konut, imalat, depolama ve toptan satış birimlerinin yer alamayacağı belirtilmiştir.



Şekil 4.34 : Perşembe Pazarı Kentsel Sit Alanı, Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı (İBB, 2008)

4.6 Perşembe Pazarında Daha Önce Hazırlanmış Analizlerin Değerlendirmesi

Uzun süren ve detaylı araştırmalar sonucunda (yakın tarihteki planlama ve değişim sürecini tespit edebilmek ve yapılan analizleri karşılaştırmak için) alana ilişkin, İTÜ, MSGSÜ ve YTÜ’de lisans ve lisansüstü öğrenci projelerinin varlığı tespit edilmiştir. Ancak çalışma alanının tamamını içeren ve karşılaştırmanın yapılabilmesi için aşağıdaki 3 çalışma ile değerlendirmenin yapılması uygun görülmüştür.

Baransü, Birol 1978: Türkiye’de Şehrsel Yenileme Planlamasında Uygulanabilecek bir yöntem araştırması, İstanbul, Karaköy – Azapkapı Alt Bölgesinden örnekleme, Doktora Tezi, İTÜ Mimarlık Fakültesi Baskı Atölyesi, İstanbul

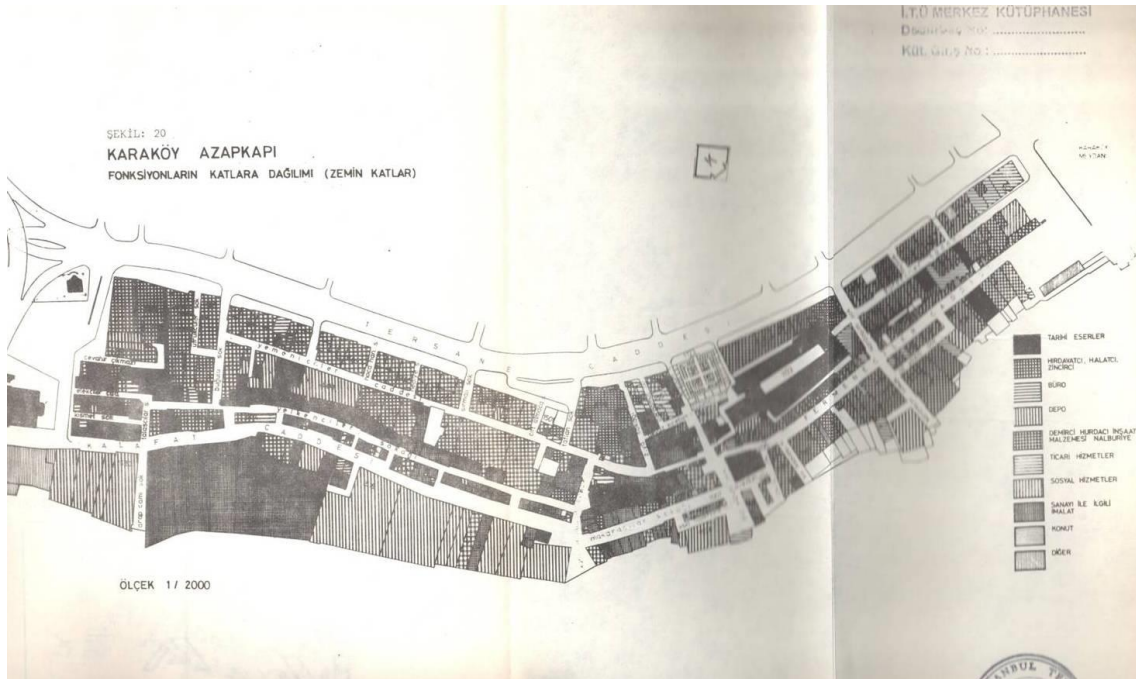
Eyüboğlu E., Ertekin Ö., Yüzer M., 1998: Unkapanı ve Galata Köprüsü Arası Haliç Kıyıları Kentsel Tasarım Projesi (Perşembe Pazarı ve Yemişkapanı Dahil) Plan-Art Ltd. İBB Projeler Daire Başkanlığı Yatırım Planlama Müdürlüğü, İstanbul

İBB, 2008: Perşembe Pazarı Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Raporu, İBB – Planlama Müdürlüğü, İstanbul

Bu çalışmalarda; bina kat kullanımları, bina kat adetleri, bina yapım cinsi, bina durumları, mülkiyet, ulaşım ve tarihi eserler envanterlerine ilişkin tespit çalışmalarına ulaşılmıştır.

4.6.1 Bina kat kullanımları

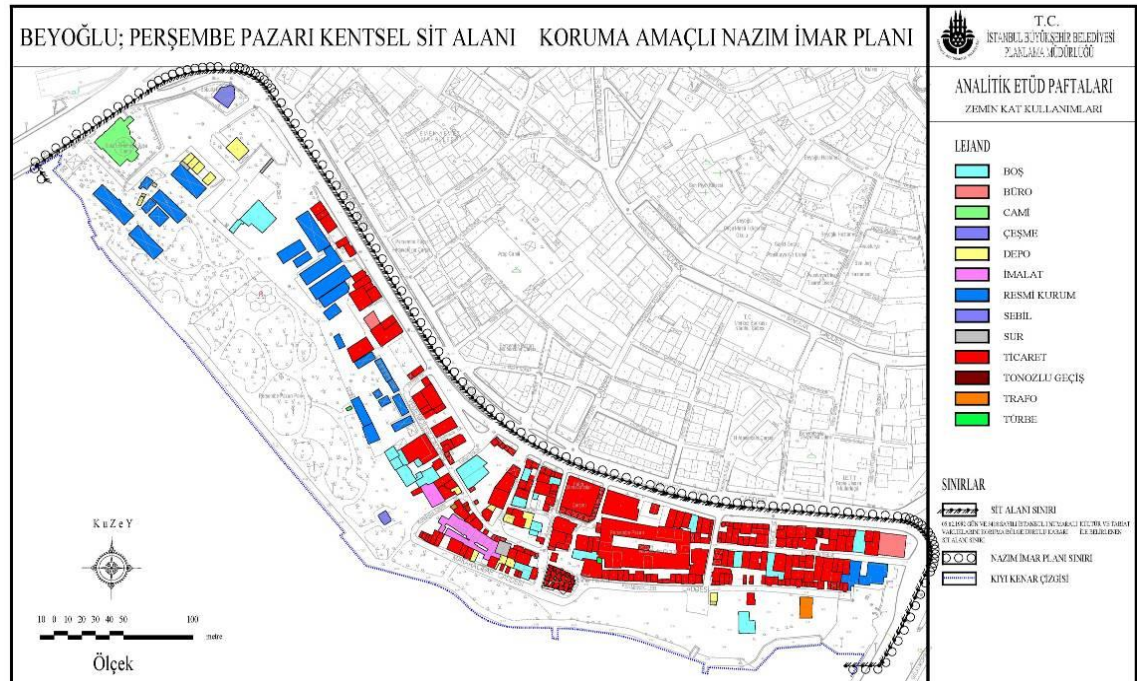
Yapılara ilişkin zemin kat kullanımları incelendiğine, Birol Baransü ve Plan-Art haritalarında detaylı olarak ticaret kullanımlarının neler olduğu belirtilmiştir ancak İBB analizlerinde, yapıların sadece fonksiyonlarına yönelik çalışma yapılmıştır. Zaman içinde kullanımlar farklılaşmış olsa bile, ticari kullanımın her dönemde aynı kaldığını söylemek mümkündür.



Şekil 4.35 : Zemin Kat Kullanımı (Baransü, 1978)



Şekil 4.36 : Zemin Kat Kullanımı (Plan-Art, 1998)

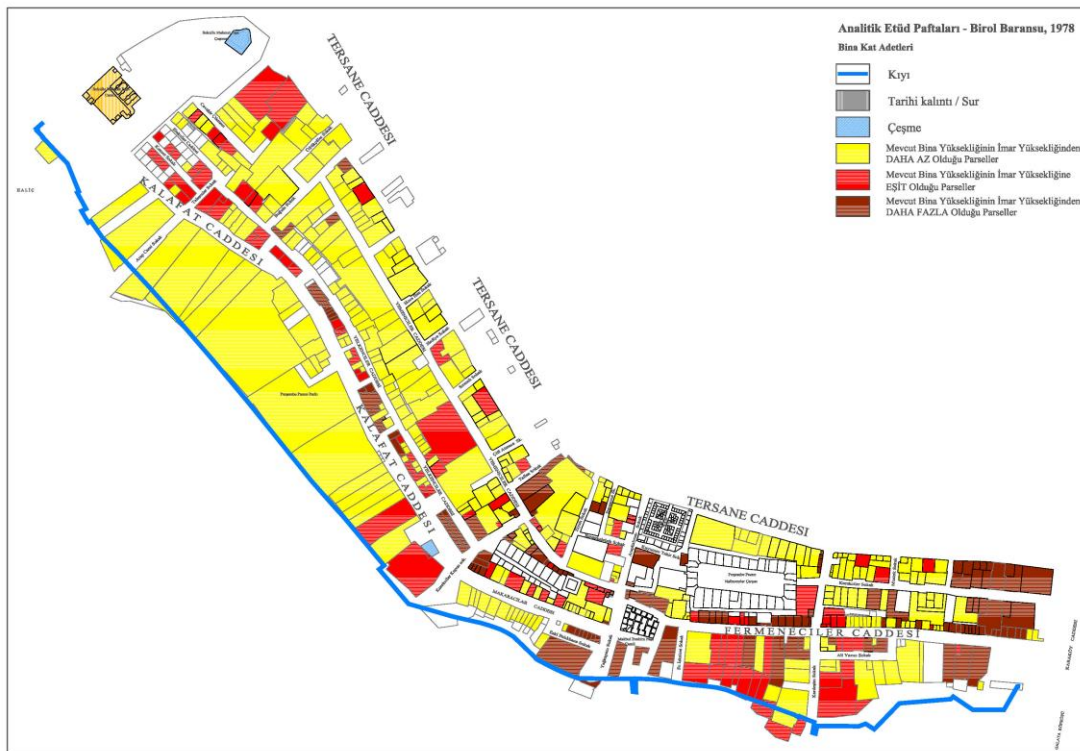


Şekil 4.37 : Zemin Kat Kullanımı, (İBB 2008)

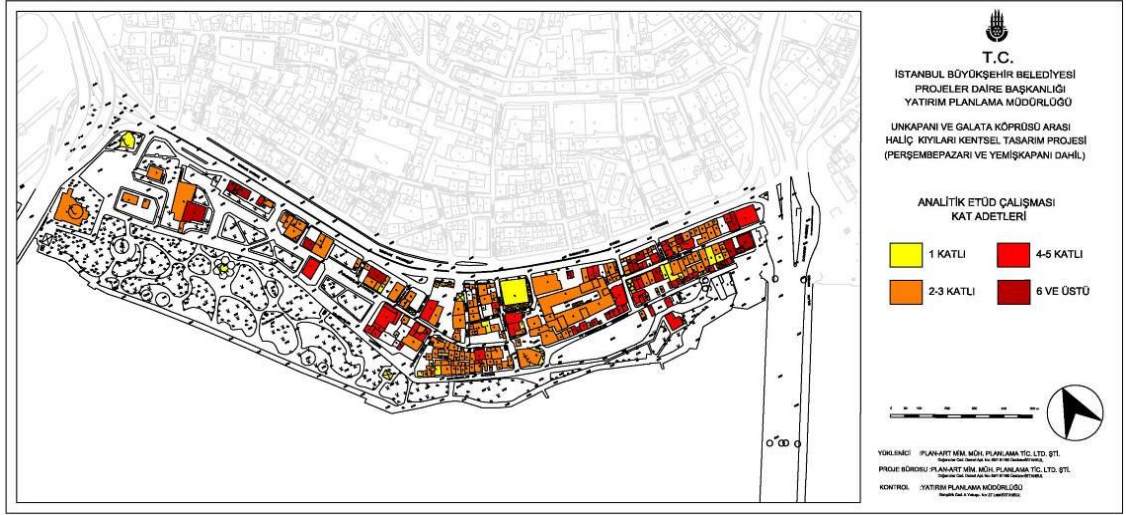
Birol Baransü analizleri ile diğer çalışmalar arasındaki en büyük farklılık, deniz kıyısında yer alan yapı adalarının varlığıdır. 1985'teki yıkımlar sonucunda bu alandaki doku tamamen ortadan kaldırılmıştır. 1998 analizlerinde yeşil alan olarak tespit edilmiştir.

4.6.2 Bina kat adedi

Birol Baransü analizlerinde, bina kat adetlerine ilişkin tespit yer almamaktadır. Çalışma, o dönemin imar planları temel alınarak, imar planları ile karşılaştırmalı olarak hazırlanmıştır. Harita incelendiğinde, çalışma alanının büyük çoğunluğunun imar yüksekliğinden daha az olan parsellerden oluştuğu görülmektedir. Özellikle Fermeneciler Cad. üzerinde kalan yapıların yüksekliklerinin, imar yüksekliği ile aynı ya da fazla olduğu dikkat çekmektedir. Bu yapıların genellikle alanının doğusunda yer aldığı görülebilmektedir. Yıkımlarından etkilenen alanda ise yapı yüksekliklerinin, imar yüksekliğinden az olduğu tespit edilmiştir.

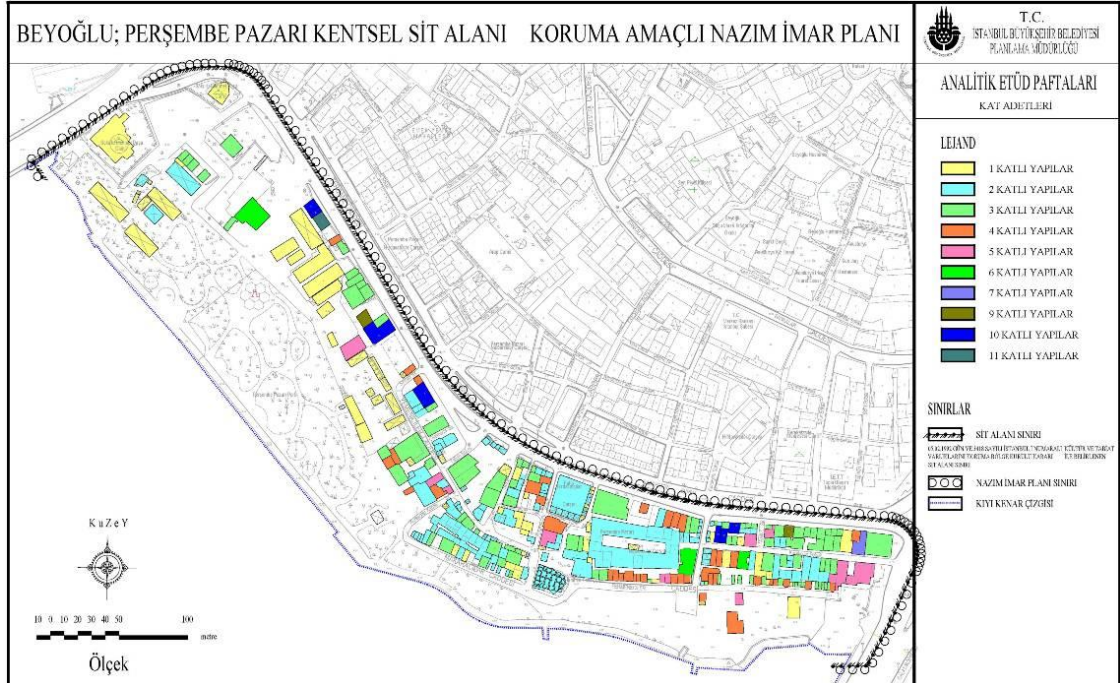


Şekil 4.38 : Kat Yükseklikleri Paftası (Baransü, 1978)'den uyarlanmıştır.



Şekil 4.39 : Bina Kat Adetleri (Plan-Art, 1998)

Plan-Art ve İBB Haritaları arasında yapılar bazında farklılıklar mevcuttur. 1998 ile 2008 yılları arasında bazı yapıların yenilendiğini ve bu süreç içinde tekil yapı ölçeğinde kat artırımını olduğu analizlerden tespit edilmiştir.



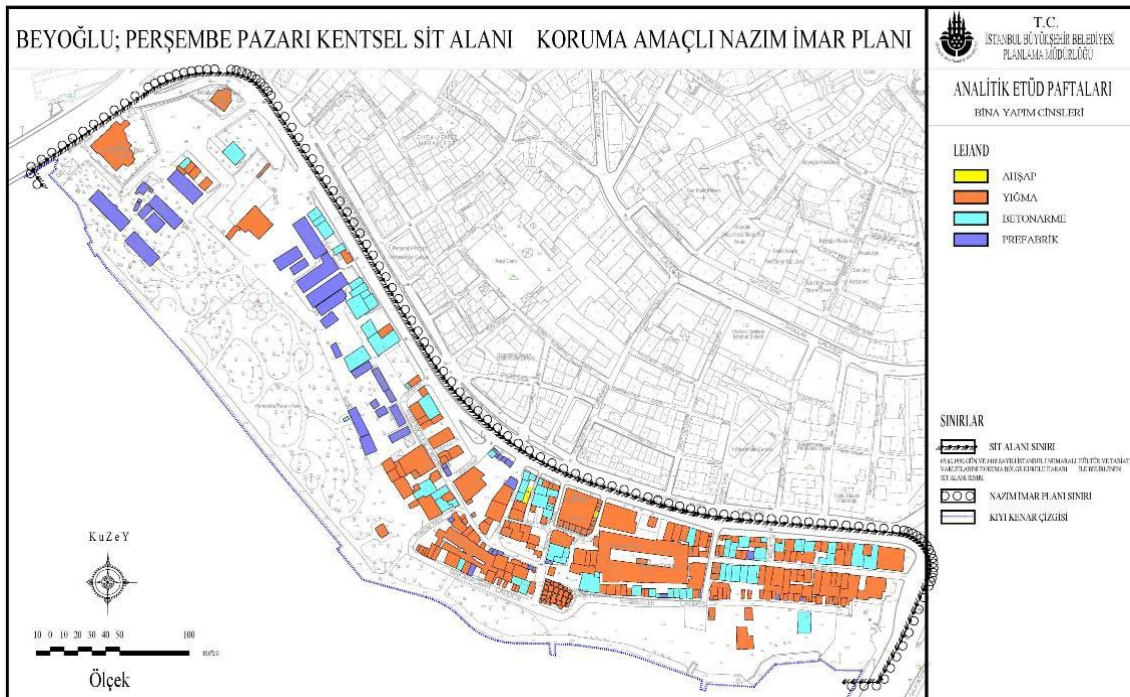
Şekil 4.40 : Bina Kat Adetleri, (İBB, 2008)

4.6.3 Bina yapım cinsi



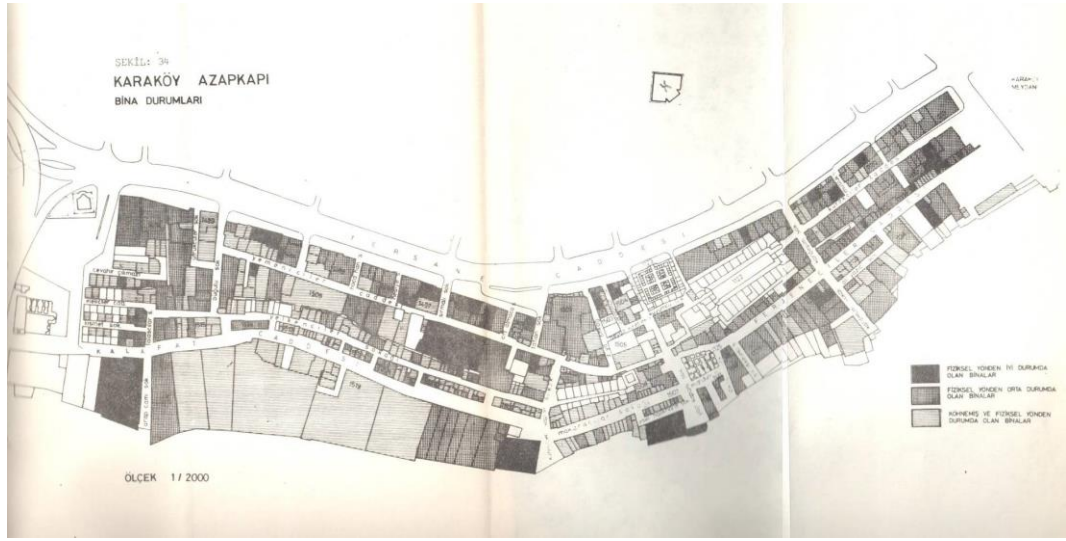
Şekil 4.41 : Bina Yapım Cinsi (Plan-Art, 1998)

Bina yapım cinsleri açısından Plan-Art (1998) ile İBB Analizleri (2008) arasındaki en büyük farklılık prefabrike yapılardır. Sahil kısmında, yıkımdan sonra boş kalan alana metro şantiye çalışmaları için prefabrike yapılar geçici olarak inşa edilmiştir. Alanın büyük bir bölümü kagir yapılardan oluşmaktadır.

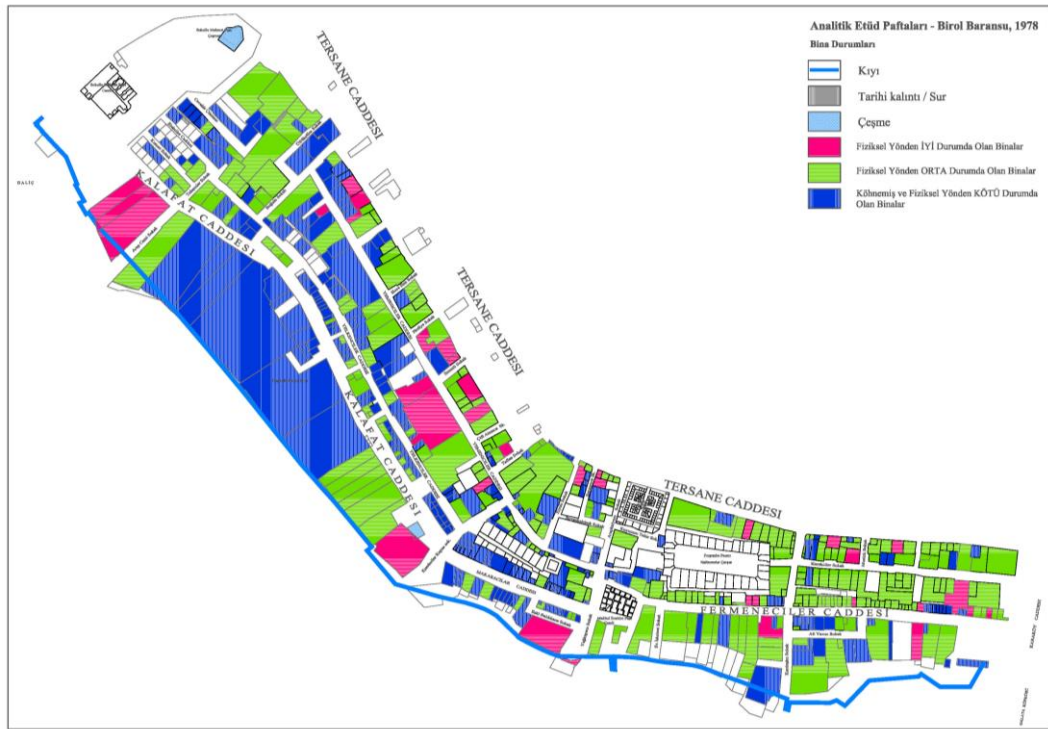


Şekil 4.42 : Bina Yapım Cinsi (İBB, 2008)

4.6.4 Bina durumları



Şekil 4.43 : Bina Durumları (Baransü, 1978)



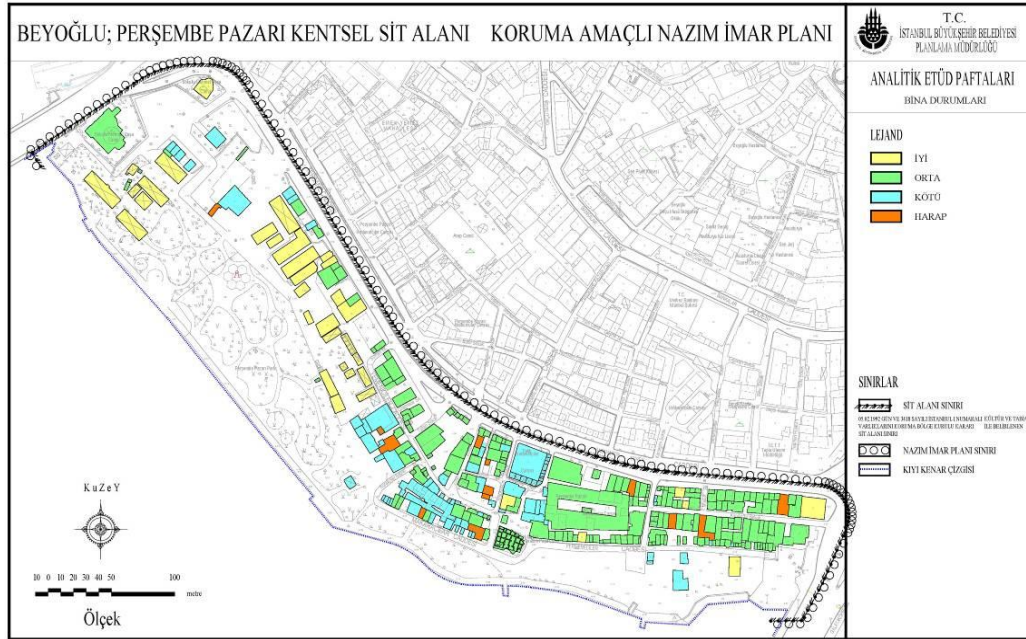
Şekil 4.44 : Bina Durumları (Baransü, 1978'den uyarlanmıştır)

1978 analizlerinde, alanın genelinde fiziksel yönden kötü ve orta durumda olan yapılar yer almaktadır. Orta durumda olan yapılar çoğunluktadır. Çalışma alanında bu dönemde iyi durumda olan yapılar da mevcuttur. Yıkımdan sadece kötü/köhnemiş yapılar değil, aynı zamanda orta ve iyi durumdaki yapıların da etkilendiği görülebilmektedir. Plan-Art çalışmalarında (1998) 1978'den bu döneme kadar

yapılara ilişkin herhangi bir iyileştirme durumu olmadığı gözlemlenebilmektedir. Çoğu bakımsız durumda olan yapılarla birlikte aynı zamanda iyi durumunu süreç içinde koruyan yapılar da mevcuttur.



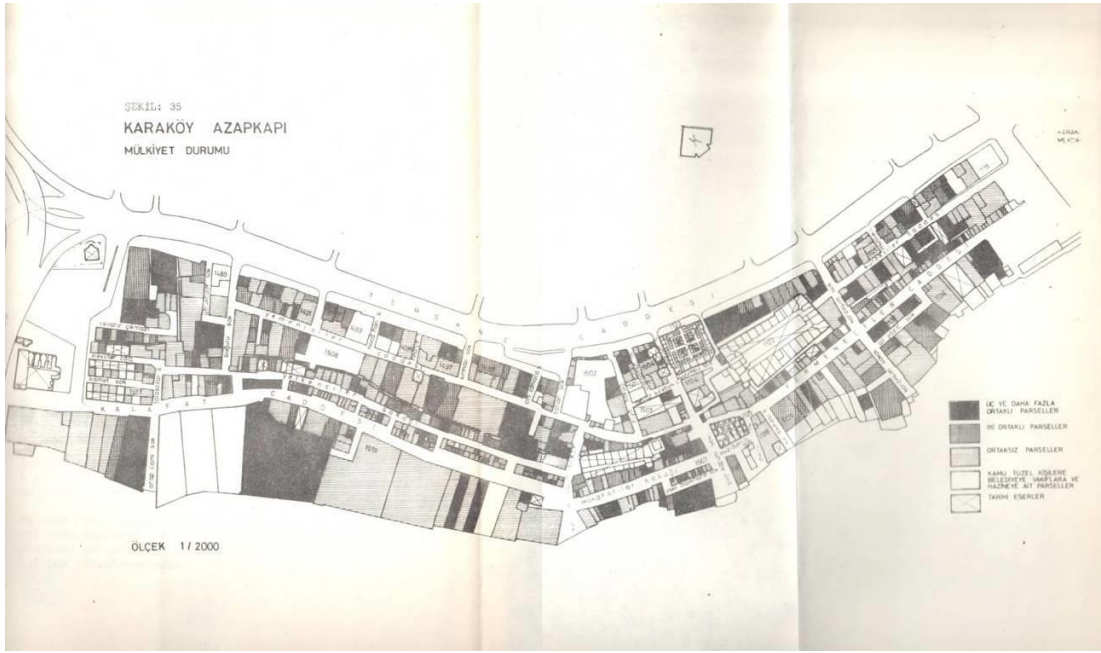
Şekil 4.45 : Bina Durumları (Plan-Art, 1998)



Şekil 4.46 : Bina Durumları (İBB, 2008)

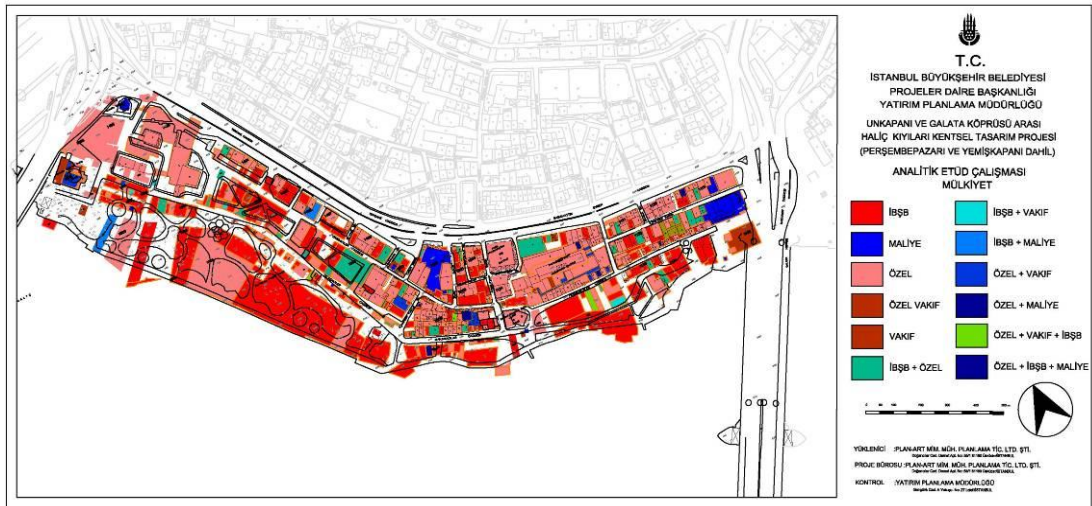
İBB analizlerinde (2008) yapıların durumları iyi, orta, kötü ve harap olmak üzere 4 gruba ayrılmıştır. 1998’de kötü durumda olan yapıların bir bölümü 2008 yılı analizlerinde artık harap olarak değerlendirilmektedir. Orta ve kötü durumda olan yapılardan bir bölümü 1998’deki analizlerden sonra yenilendiği tespit edilmiştir. İyi durumda olan yapıların büyük bir bölümü metro şantiyesi nedeni ile yer alan prefabrike yapılardan oluşmaktadır.

4.6.5 Mülkiyet



Şekil 4.47 : Mülkiyet Durumları (Baransü, 1978)

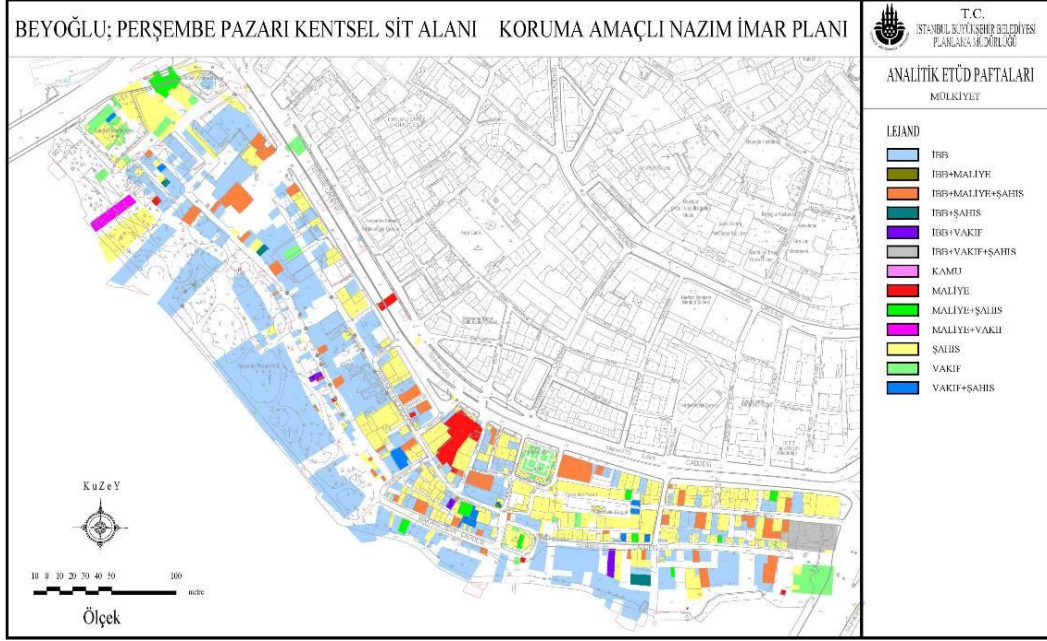
Birol Baransü analizlerinde mülkiyet durumu dağılımı parsellerin kaç ortaklı olduğuna bağlı olarak gruplanmıştır. Kamu, tüzel kişilere, belediyeye, vakıflara ve hazineye ait parseller tek bir grupta toplanmıştır.



Şekil 4.48 : Mülkiyet Analizi (Plan-Art, 1998)

1998 yılı analizlerinde ise, mülkiyet durumunun kimlere ait olduğu detaylı olarak belirtilmiştir. Parsellerin yarısı 2 ve 3 ortaklıdır. Mülkiyetleri; İBB, maliye, özel kişi ve vakıflara aittir. 1978 yılı ile arasındaki en büyük fark, yıkımlar sonrasında yok olan yapıların parsellerinin mülkiyetinin İBB'de olmasıdır.

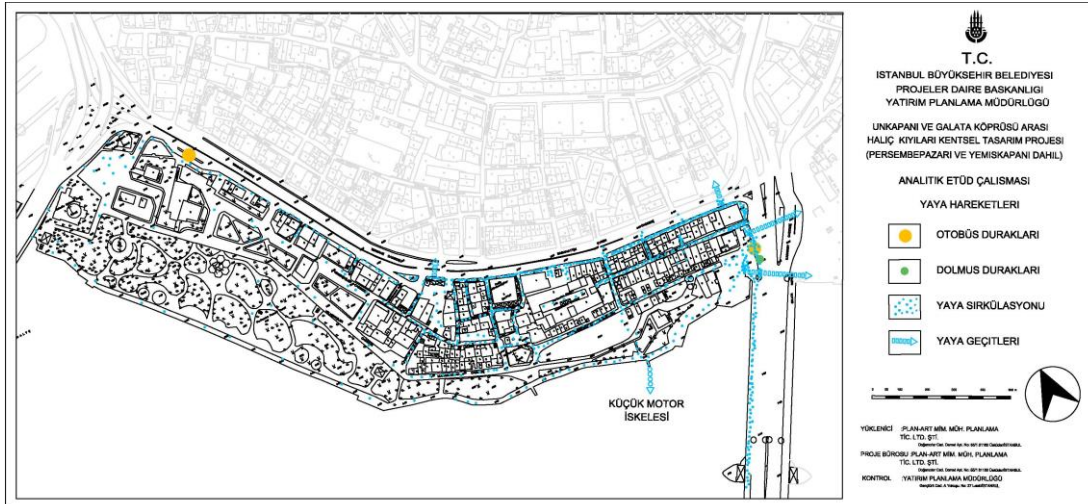
2008 yılı analizlerinde, yıkılan yapıların ve boş parsellerin mülkiyeti İBB'ye aittir. Çalışma alanında yıkılmadan kalan yapılar şahıs mülkiyetindeki parsellerdir.



Şekil 4.49 : Mülkiyet Analizi (İBB, 2008)

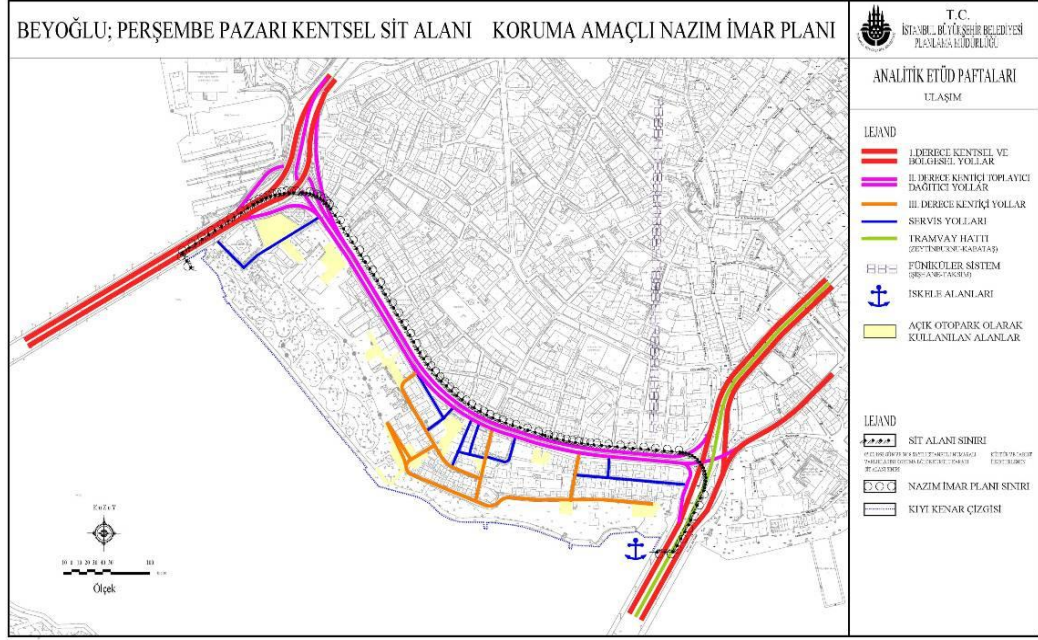
4.6.6 Ulaşım

1978 yılı, Birol Baransü analizlerinde ulaşım ile ilgili analizler mevcut değildir ancak çalışma alanındaki yapılara ve yollara bakıldığında doluluk – boşluk oranları ve yol genişlikleri ile I. ve II. derece yolların hangileri olduğu tahmin edilebilmektedir. Yıkımların ardından çalışma alanının batısındaki bölümde yol dokusunda değişiklikler mevcuttur.



Şekil 4.50 : Yaya Hareketleri Analizi (Plan-Art, 1998)

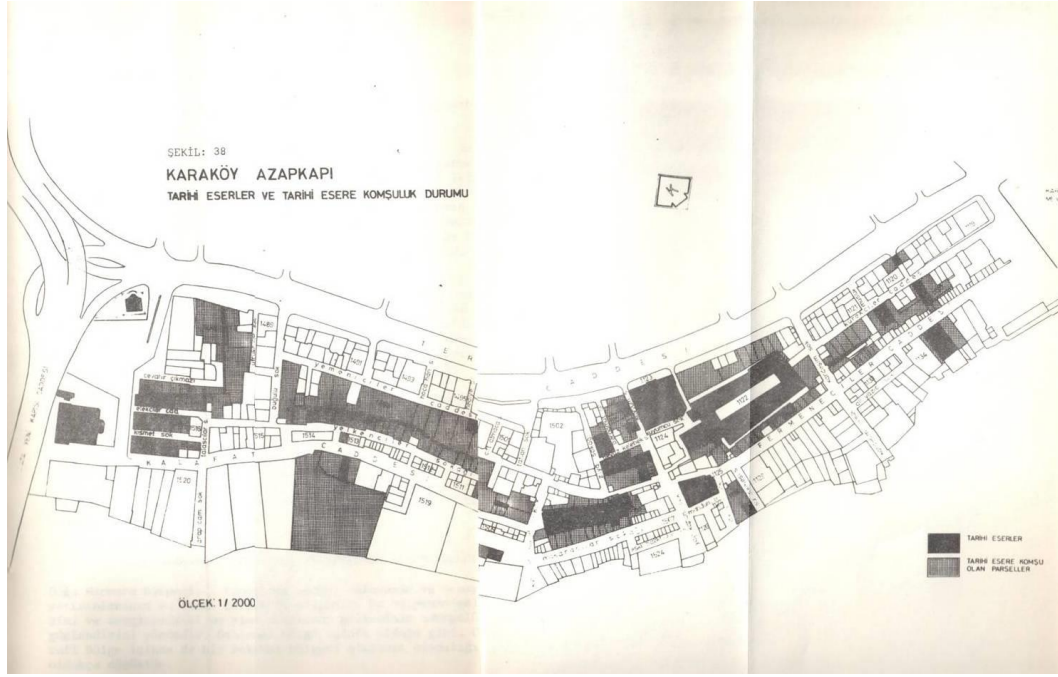
1998 yılı Plan-Art çalışmalarında, ulaşım analizinde yaya hareketleri incelenmiştir. Durak alanları (otobüs, dolmuş) ve yaya sirkülasyonu hangi sokak /caddeden olduğu ile 2008 yılı İBB analizleri karşılaştırıldığında servis yolları ve III. derece kentiçi yollar ile örtüştüğü görülebilir. Açık otopark olarak tanımlanan alanların, yıkılan yapılardan dolayı boş kalan parseller olduğu daha önce incelenen analizler ile birlikte değerlendirildiğinde anlaşılmaktadır.



Şekil 4.51 : Ulaşım Analizi (İBB, 2008)

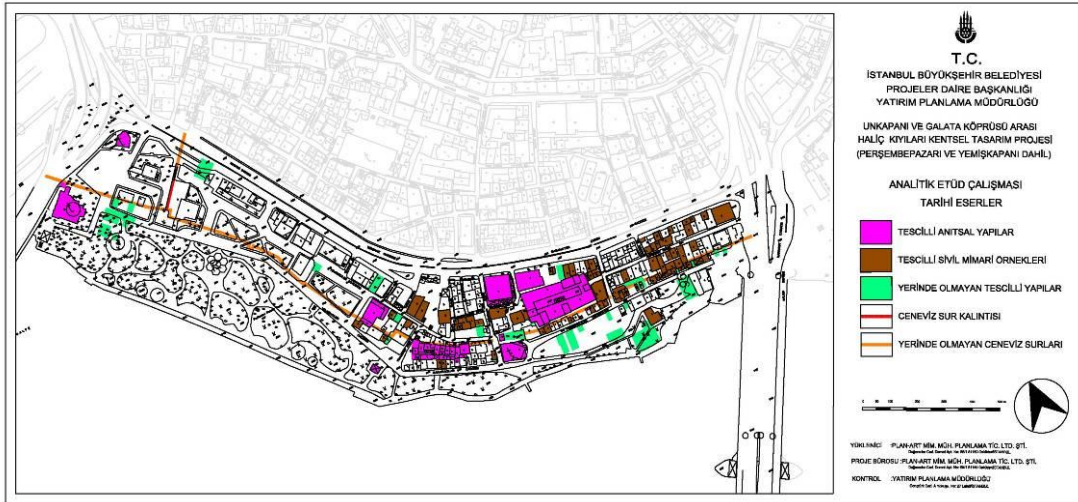
4.6.7 Tarihi eserler envanteri

Birol Baransü (1978 yılı) analizlerinde tarihi eserler ve bu eserlere komşu olan parseller belirtilmiştir. Çalışma alanının yaklaşık olarak yarısının tarihi eser ve tarihi esere komşu olan parseller olduğunu söylemek mümkündür. Plan-Art analizlerinde ise birçoğu artık mevcut değildir. 1978 yılı analizlerinde bir bölümü mevcut görünen özellikle tarihi Ceneviz surlarının neredeyse tamamının artık olmadığı görülmektedir. Bunun yanında, bir diğer taraftan 1998 yılı çalışmalarında tescilli sivil mimarlık örneklerini görmek mümkünken, 1978 Birol Baransü analizlerinde böyle bir bilgi mevcut değildir. 1980'lerdeki yıkımlardan sonra yapılarıyla ilgili gelecek endişesi/korkusu taşıyan yapı sahipleri, yapılarını tescillemişlerdir. Böylelikle kendi yapılarının yıkılamayacağını garantilemişlerdir. Analizler arasında böylesine bir farklılığın tek nedeninin 1980'lerdeki yıkım çalışmaları olduğu söylenebilir.



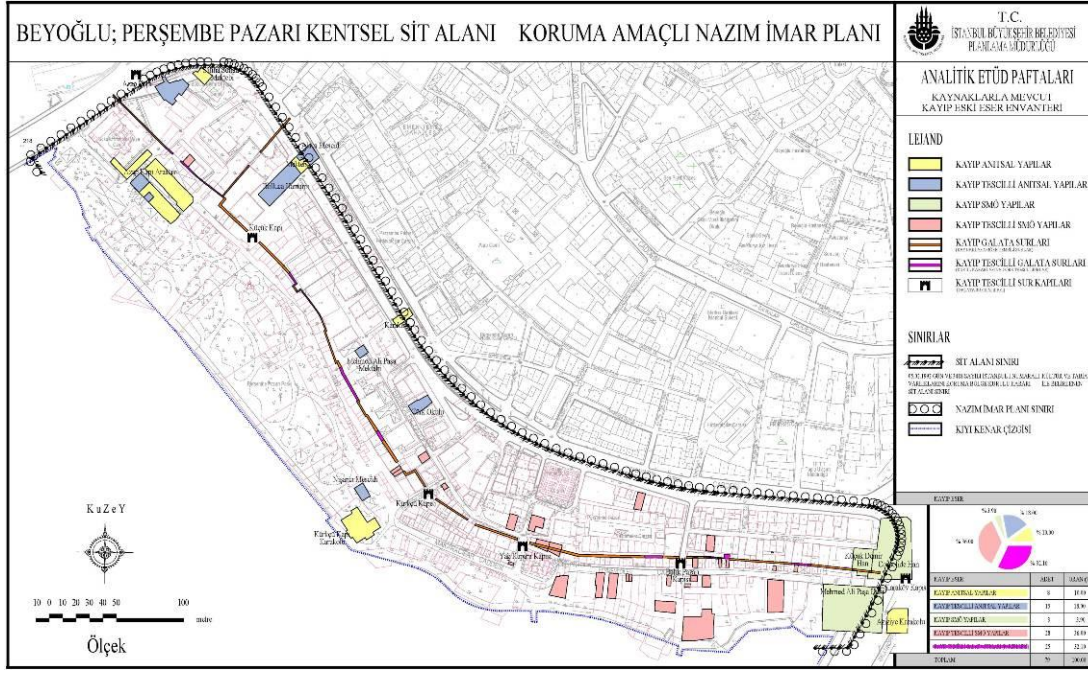
Şekil 4.52 : Tarihi Eserler ve Tarihi Esere Komşuluk Durumu (Baransü, 1978)

Plan-Art (1998 yılı) analizlerinde belirtilen “Yerinde olmayan tescilli yapıların” bulunduğu alanlar dikkatle incelendiğinde yıkımdan önce var oldukları ancak sonrasında parsellerinin bile olmadığı görülmektedir.



Şekil 4.53 : Tarihi Eserler Analizi (Plan-Art, 1998)

2008 yılı İBB analizlerinde kayıp sur kapılarını görmek mümkündür. Çalışma alanı sınırları içinde 6 adet sur kapısının kayıp olduğu analizlerde belirtilmiştir.



Şekil 4.56 : Kaynaklarla Mevcut, Kayıp Eski Eser Envanteri (İBB, 2008)

1998 ve 2008 yılları analizlerinde, şu anda yerinde olmayan tescilli yapıların parselleri ve alan içindeki dağılımı görülebilir. Ceneviz Surları, sur kapıları, kayıp anıtsal ve sivil mimarlık örneği yapıları 2008 yılı analizlerinde detaylı olarak verilmiştir.

4.7 1966'dan 2010'a hava fotoğrafları

Hava fotoğrafları çekilmiş oldukları dönemler hakkında bilgi vermekte, aynı zamanda o zamanki doku ile günümüzdeki dokunun karşılaştırılmasına da imkan tanımaktadır. Bugün yok olmuş birçok yapı ve boş parsellerdeki yapılanmaların nasıl gelişim gösterdiğini görmek mümkündür. Büyükşehir Belediyesinin hava/uydu görüntülerinden yararlanılarak, çalışma alanının 1966, 1982, 2006, 2009 ve 2010 yıllarındaki yapısı ve süreç içindeki değişimi incelenmiştir. Hava fotoğrafları ile ilgili bu bölümün hazırlanmasında sadece hava fotoğraflarından değil, aynı zamanda dönemlere ilişkin analiz çalışmalarından ve fotoğraflardan da yararlanılmıştır.

4.7.1 Hava fotoğrafı – 1966



Şekil 4.57 : Hava Fotoğrafı – 1966 (İBB, Şehir Planlama Müd.)

1966 yılına ait hava fotoğrafı incelendiğinde;

1950lerde karayolu ulaşımı Tershane Caddesi ve Tünel Caddesi olarak iki ayrı cadde ile sağlanırken, 1966 hava fotoğraflarında bu iki cadde arasında kalan alanda yapı adası yıkılmış ve caddeler birleştirilerek açılmıştır. Karışıklığa sebebiyet vermemek adına caddenin ismi, Sebahattin Evren Caddesi olarak değiştirilmiştir. Ana taşıt yolu bu cadde ile sağlanmaktadır. Karaköy Meydanı 1950'lere kadar büyük ölçüde eski halini korumuştur. 6-7 Eylül 1955 olaylarından büyük ölçüde etkilenen Meydan, olaylardan sonra henüz toparlanamadan, dönemin Başbakanı Adnan Menderes'in yıkımları ile 1958'de karşılaşmıştır. Trafik sorununu çözmek amacı ile yapıldığı söylenen yıkımlarda birçok kişinin ev ve işyerlerini kaybettikleri bilinmektedir. Şekil 4.58'de, 1950'li yıllarda karayolu ulaşımının sağlandığı caddelerin ortasındaki yapı adasının yıkılmadan önceki kullanımı görülebilmektedir.

Eminönü (karşı kıyı) ile Karaköy arasında denizyolu ulaşımı motor seferleri yapıldığı görülebilmektedir. Motor durak yeri/iskelesi Eminönü'nde Unkapanı köprüsüne yakın bir yerde Karaköy'de Kürekçiler Kapısı Sokak ile Yağ Kapanı Sokak arasında kalan bölümde konumlanmıştır ve küçük bir gruptur.

Sahil bölümü ile Kalafat Caddesi arasında kalan bölümde yapı adaları yer almaktadır. Dönemin analiz paftaları incelendiğinde bu alandaki yapıların bir bölümünün sanayi ile ilgili imalata dayalı olduğu, büyük bir bölümünün de depo yapılarından oluştuğu gözlemlenmektedir.



Şekil 4.58 : Tershane Caddesi ile Tünel Caddesi arasında kalan yapı adası (Yıkılmadan önce) ~ 1950 (Karaköy’de çalışan J.K. arşivinden)

Yıllardır Karaköy’de çalışan 60 yaşındaki R.B.

“Esas yıkım 1956 yılında yapılmıştır ve Karaköy Meydan’ında Merzifonlu Kara Mustafa Paşa Camii (ahşap bir camidir) yerinden sökülüştür, o dönemde Kınahada’ya götürülerek monte edileceği söylenmiş ancak şu anda hala akıbeti meçhuldür. Aynı dönemde bugün, Karaköy Tünel’in ağzından, yani Karaköy Meydan’ından (Galata Köprüsünden) Azap Kapı’ya kadar olan, yani Unkapanı Köprüsü’nün ucuna kadar olan ara bölüm yıkılmıştır. O caddenin sağ tarafı Tünel Caddesidir, sol tarafı Tersane caddesidir... Hiç kimse de sormaz ki böyle bir şey nasıl olur. “Bir yol gidiyorum, yolun sağına bakıyorum Tünel Cad. soluna bakıyorum Tershane Cad...” Bir blok tümüyle kaldırılınca, bir yanı Tershane Cad. diğer yanı Tünel Cad. olarak kalmıştır.” (R.B., yaş:60, 2009 senesine kadar Karaköy’de çalışıyordu)

4.7.2 Hava fotoğrafı – 1982



Şekil 4.59 : Hava Fotoğrafı – 1982 (İBB, Şehir Planlama Müd.)

1982 yılına ait hava fotoğrafı incelendiğinde;

Sebahattin Evren Caddesinde değişiklik gözlemlenmemektedir. Karayolu ulaşımı bu cadde ile sağlanmaktadır.

Eminönü ile Karaköy arasındaki motor iskelelerinin genişlediği görülebilmektedir. Motor iskelesi yine aynı yerde olmasına rağmen, motor sayılarının artmış olduğu görülmektedir. Karaköy'deki iskele Galata Köprüsü'ne doğru gelişme göstermiştir. Eminönü'nde 1966 yılında sahil bölümünde yer alan bazı yapılar 1982 fotoğraflarında yer almamaktadır. Karaköy / Perşembe Pazarı bölgesinde değişiklik görülmemektedir.



Şekil 4.60 : 1980 ve 1990larda, Galata'ya bakış

Şekil 4.60'ta, ilk fotoğraf, 1980li yıllara ikinci fotoğraf ise 1990lı yılların sonuna aittir. 1990'ların sonunda Karaköy'e raylı sistem ile ulaşmak mümkündür. Karayolu ulaşımı ile raylı sistem birlikte kullanılmaya başlanmıştır. Galata köprüsünün her iki yanında yer alan iskelelerin (vapur ve motor) bu dönemde yer değiştirdiği de söylenebilir.

4.7.3 Hava fotoğrafı – 2006



Şekil 4.61 : Hava Fotoğrafı – 2006 (İBB, Şehir Planlama Müd.)

2006 yılına ait hava fotoğrafı incelendiğinde;

1982 yılına göre; Sebahattin Evren Caddesi genişlemiştir.

Eminönü ile Karaköy arasındaki motor iskelelerinin Eminönü kıyı boyunca dağıldığı görülmektedir. Motor sayıları azalmış ancak büyüklükleri artmıştır. Karaköy'de iskele görülmemektedir. Eminönü sahil bölümünde çoğu yapılar artık yer almamaktadır.

Bedrettin Dalan'ın İBB Başkanı olduğu (1984-1989) dönemde, Haliç kıyılarının kötü (kirli üretim/sanayi) yapılaşmalardan ve atıklardan temizlenmesi çalışması kapsamında Karaköy – Perşembe Pazarı bölgesinde de yıkım çalışmaları yapılmıştır. Dalan'ın istimlak projeleri “Dalan Operasyonları” olarak da bilinmektedir.

Perşembe Pazarı bölgesinde Yelkenciler Caddesi ile sahil kesimi arasında kalan alan, Fermeneciler ve Makaracılar Sokağı ile sahil arasında kalan bölümlerdeki yapılar yıkılmıştır. Karaköy’de çalışan J.K. arşivinden elde edilen fotoğrafta, 1984 öncesi sahil şeridindeki yapılaşma net olarak görülebilmektedir (Şekil 4.62). Ayrıca, bu alana ilişkin 1998 yılı analiz paftaları incelendiğinde belirtilen alanda Sokullu Mehmet Paşa cami dışında geri kalan yapılar alanda yer almamaktadır. Bu alan ağaçlandırılmıştır ve analizlerde yeşil alan olarak tespit edilmiştir.

Fermeneciler Caddesi, Makaracılar Sokak ve Yelkenciler Caddesinin, Tershane caddesine doğru olan yapıları yıkımlardan etkilenmemiştir. Belirtilen alandaki yapılar yıkımlardan sonra ilk sıra sahil yapıları olma özelliğine sahip olmuşlardır.



Şekil 4.62 : 1984 öncesi sahil şeridi (Karaköy’de çalışan J.K. arşivinden)

4.7.4 Hava fotoğrafı – 2009



Şekil 4.63 : Hava Fotoğrafı – 2009 (İBB, Şehir Planlama Müd.)

2009 yılına ait hava fotoğrafı incelendiğinde;

Sahil bölümünde yer alan yeşil alan dokusu azalmıştır. Bu alandaki ağaçlar kesilmiş ve Yenikapı Metro şantiye kurulumu başlamıştır. Prefabrike yapılar fotoğraflarda görülebilmektedir. Yeşil alan olan kıyı şeridi, yerini Yenikapı Metro geçişi şantiye alanına bırakmıştır.

Karaköy’de 2006 yılı hava fotoğraflarında yer almayan iskele, 2009 yılında yeniden görülebilmektedir. Toplu taşıma araçlarından hafif metro ile Karaköy’e ulaşmak mümkündür.

Eminönü sahil bölümü yeşil alan olarak görülebilmektedir. Perşembe Pazarı bölgesinde Fermeneciler Caddesi ile sahil arasında kalan bölümlerdeki yapılar yıkılmıştır. Bu alana ilişkin yapılan mülakatlar sonucunda son yıllarda, belirtilen alanda kafe, büfe, balık ekmek satıcıları ve bunun gibi seyyar satıcıların sayılarında artış olduğu tespit edilmiştir.

4.7.5 Hava fotoğrafı – 2010



Şekil 4.64 : Hava Fotoğrafı – 2010 (İBB, Şehir Planlama Müd.)

2010 yılına ait hava fotoğrafı incelendiğinde;

2009 yılı ile arasında ciddi farklılıklar olmamak ile birlikte, sahil bölümündeki yeşil dokunun giderek azaldığı ve yerini hem karada hem de kıyıda/denizde şantiye alanına bıraktığı görülebilmektedir. Yelkenciler caddesi önünde yer alan motor iskeleleri, yerini metro şantiyesine bırakmıştır. Aynı şekilde, Eminönü kıyısında da Yenikapı metro şantiyesi kurulumu başlamıştır.

1966'dan günümüze kadar olan hava fotoğrafları ve analizler incelenmiş ve alanda yıkım olduğu ancak kalan kısımlarda dokunun varlığını devam ettirdiği gözlemlenmiştir. Bazı tarihi eserlerin de bu yıkım süreci içerisinde ortadan kalktığı tespit edilmiştir.

4.7.6 Hava fotoğrafı 1966 ile 2012 mevcut durum farkı



Şekil 4.65 : 1966 yılı Hava Fotoğrafı ile 2012 yılı mevcut durum farkı (Nadin Demircioğlu, 2012)

Bu hava fotoğrafı, 1966 yılına ait olup, mevcut durum (2012) ile arasındaki önemli farklılıklar belirtilmiştir. “1966’dan 2010 yılına hava fotoğrafları” başlığı altında yıllara göre karşılaştırma yapılarak anlatılan hava fotoğraflarındaki değişim, 1966 yılı hava fotoğrafı üzerinde özetlenmiştir (Şekil 4.65).

1946-1950 yılları arasında hazırlanan Suat Nirven Haritalarında, Tershane Caddesi ve Tünel Caddesi ile sağlanan karayolu ulaşımı, 1966 yılı hava fotoğraflarında birleştirilmiş tek bir cadde (Sabahattin Evren Caddesi) olarak yer almaktadır. Bu iki cadde arasında kalan yapı adası yıkılmıştır. 1990’ların sonunda Galata Köprüsü’nde hafif raylı metro inşaatı başlamıştır ve kullanıma açılmıştır. 2000’li yılların sonunda Yenikapı Metro geçişi için çalışmalar başlamıştır. Köprü yapım çalışmaları devam etmektedir ancak henüz (2012) çalışmalar tamamlanmamıştır. Haritada yeşil ile taralı alanlar günümüzde mevcut olmayan dokuyu belirtirken, kırmızı ile taralı olan alanlar mevcut doku/yapıları göstermektedir.

5. PERŞEMBE PAZARI BÖLGESİ ALAN ARAŞTIRMASI, YENİDEN CANLANDIRILMASI

Önceki bölümde çalışma alanında günümüze kadar yapılmış olan çalışmalar irdelenmiştir. Günümüzdeki durumu ortaya koymak üzere, fiziksel yapıya ilişkin analizler yapılmış, sosyal dokuya ilişkin tespitler, anket çalışmaları ve derinlemesine görüşmeler ile desteklenmiştir. Çalışma alanında özellikle tarihi yapılar başta olmak üzere fotoğraflama çalışması yapılmıştır.

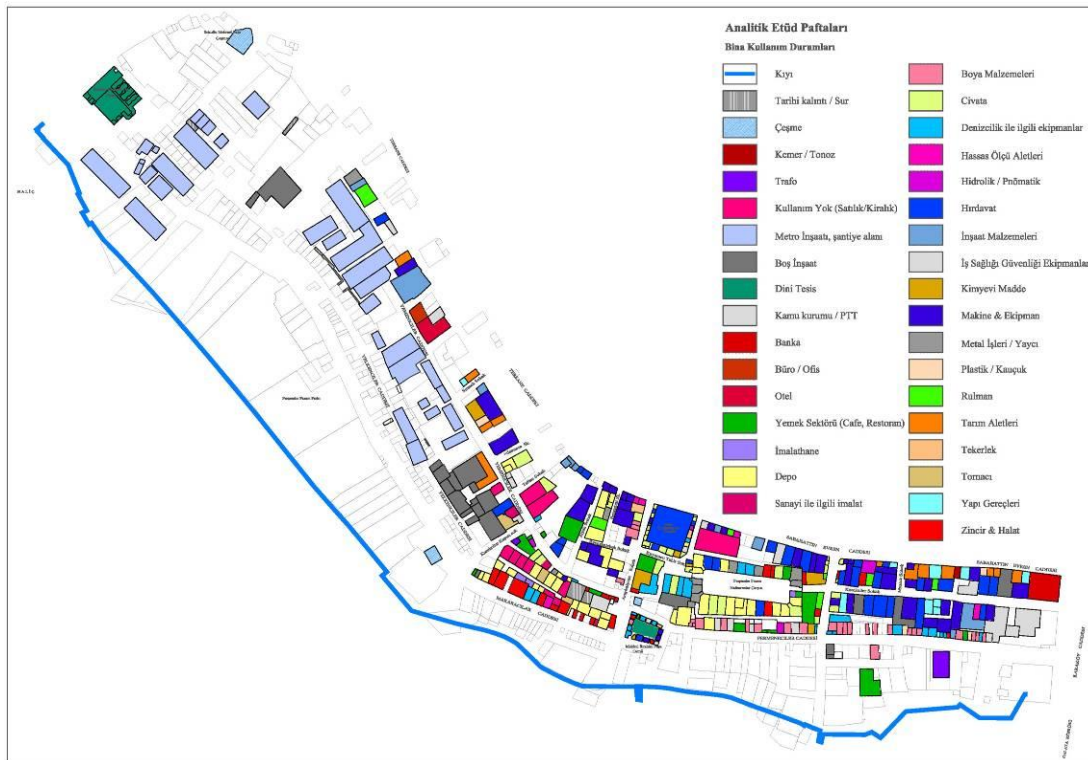
5.1 Fiziksel Yapıya İlişkin Bulgular

Çalışma alanına; 28.11.2010 tarihi ile 22.06.2011 tarihleri arasında hafta içi ve hafta sonu olmak üzere değişik tarihlerde sıklıkla gidilmiştir. Bu sürede, alanda fiziksel yapıya ilişkin tespitler yapılmıştır. Alanda yapılan bu çalışmalarda; bina kullanımları, bina kat adetleri, yapım cinsi, bina durumları ve ulaşım ile ilişkin tespitler yapılmıştır. İlk gidilen tarihte yapılan tespit çalışmaları ile sonraki gidişlerde yapılan tespit çalışmalarında alanda bazı değişiklikler gözlemlenmiştir. Bu süre içinde, eski boş binaların ya da depo işlevinde olan yapıların yeme içme tesislerine dönüştüğü tespit edilmiştir. Çalışma alanı 8,4 hektardır.



Şekil 5.1 : Çalışma alanının havadan görünümü (Url 14)

5.1.1 Arazi kullanımları



Şekil 5.2 : Bina Kullanım Durumları (Nadin Demircioğlu, 2011)

Çalışma alanında toplamda 430 adet yapı tespit edilmiştir. Bu yapıların %8'i (33 adet) metro şantiyesi tarafından kullanılmakta olan prefabrike yapılardır. Çalışma alanının yarısından itibaren Unkapanı Köprüsü bölümüne yakın olan bölgede kümelenmişlerdir. Yapıların %7'si boş ve harabe niteliğindedir. Bu yapılar, metro şantiyesine komşudur ve birkaç sene içinde yıkılması muhtemel olan yapılardır.

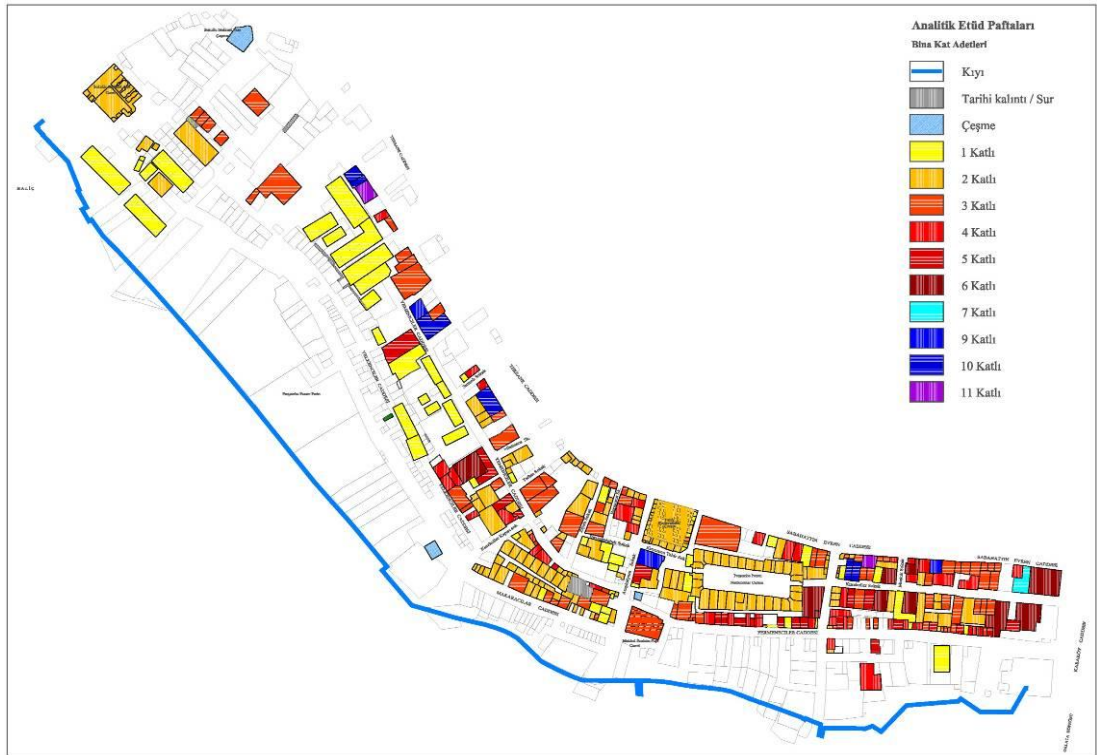
Bina kullanım durumları değerlendirildiğinde; çalışma alanının yaklaşık %70'inde perakende ticaret yapılmaktadır. Öne çıkan iş kolları ile oranları şu şekilde sıralanabilir; makine & ekipman tedarikçileri ile tarım aletleri %13, boya ve kimyevi malzemeler %9, cıvata %8, hırdavat %7, zincir & halat %6, denizcilik ekipmanları %6, iş sağlığı ve güvenliği %4, ile %4 oranında yapı gereçleri ve inşaat malzemeleridir. İş gruplarının çalışma alanında belli bölgelerde kümelandıkları tespit edilmiştir.

İmalathane ve depoların oranı %10 olup, hanların olduğu bölgede yoğunlaşmaktadırlar. 6 imalathane ve 39 depo tespit edilmiştir.

Hizmet sektörü %5’lik oran ile temsil edilmektedir. 1 banka, 1 ofis, 1 otel ve 17 adet (irili-ufaklı) yemek sektörü faaliyet göstermektedir. Yemek sektöründe faaliyet gösterenlerin büyük çoğunluğu sahil bölümünde yer alan balıkçılardır. Sokak aralarında yer alan büfe ve paket servisi şeklinde çalışan mutfak sayısı her geçen gün artmaktadır.

4 çeşme, 2 cami, yaklaşık 10 tarihi kalıntı/sur duvarı bulunmaktadır. Tarihi olan ancak yerinde olmayan kayıp eserler, çalışma alanında daha önceleri yapılmış olan analizler incelenerek tespit edilmiştir.

5.1.2 Bina kat adedi



Şekil 5.3 : Bina Kat Adetleri (Nadin Demircioğlu, 2011)

Çalışma alanındaki yapıların kat adetleri tespit edilirken, tüm alan çalışma kapsamına alınmış ancak metro şantiye alanı (geçici, prefabrike yapılar olması nedeni ile) değerlendirme kapsamı dışında bırakılmıştır.

Çalışma alanındaki yapıların sadece %10’u 5 katın üstündedir. Yarısına yakını 2 katlı yapılardan oluşmaktadır. Tek katlı yapılar %10, 2 katlı yapılar %44, 3 katlı yapılar %20, 4 katlı yapılar %14, 5 katlı yapılar %5’lik orana sahiptir.



Şekil 5.4 : Çalışma alanının genel görünümü, silüeti (Nadin Demircioğlu, 2011)

Çalışma alanının Galata Köprüsü’nden çekilmiş fotoğrafıdır. Sahil bölümündeki yapılar birbirlerine yakın kat yüksekliklerine sahipken, arka paralelinde yer alan yapı adalarında yer yer yüksek katlı yapılar görülebilmektedir. Makbul İbrahim Paşa Camisinden, Galata Köprüsüne doğru yapı yükseklikleri kademeli olarak artış göstermektedir.

Tespitler sokaklarda dolaşarak yapılmıştır. Bazı yüksek binaların üst katlarına çıkılarak fotoğraflama çalışması ve daha detaylı tespit çalışması yapıldığında aslında sokaktan 3–4 katlı cephesi olan yapıların, çatılarının ve hatta üst kat döşemelerinin olmadığı tespit edilmiştir. Tüm yapıların teker teker tepeden inceleme imkanı olmadığı için, yapılara ilişkin bina kat adetleri tespitleri, sokak kotundan (dışarıdan) görüldüğü hali ile analiz paftalarına işlenmiştir. Bahsi geçen yapıya ilişkin fotoğraf, konuyu daha iyi açıklayabilmesi için aşağıda verilmiştir (Şekil 5.5).



Şekil 5.5 : Bina kat adetleri tespitindeki yanıltıcı durum. (Nadin Demircioğlu, 2011)

5.1.3 Bina durumları



Şekil 5.6 : Bina Durumları (Nadin Demircioğlu, 2011)

Çalışma alanındaki yapıların büyük bir bölümünün en geç 20.yüzyılın başlarında inşa edildiği bilinmektedir. Analizlerde yapılar; iyi, orta, kötü ve harabe olmak üzere 4 kategoriye ayrılmıştır. Yapıların dışarıdan görülebilen fiziksel durumlarına göre değerlendirme yapılmıştır. İçine girme imkanı olabilen yapılardan bazıları, bu şekilde değerlendirilmiştir. Yapılardan sadece %4'ü iyi durumdadır. (Metro şantiyesi yapıları bu değerlendirme kapsamına dahil edilmemiştir.) %73ü orta durumdadır ve içinde faaliyet yapılabilmektedir. Yapıların, %17'si kötü ve %6'sı harabe durumundadır. Kötü durumda olan yapılarda faaliyet yoktur ancak bu yapılar depo olarak kullanılmaktadırlar. 1980lerdeki yıkımlar nedeni ile yapıların çoğu bakımsız kalmıştır. Şekil 5.7'de yapıların durumunu daha iyi anlatabilmek adına, 4 farklı durum için çalışma alanından görseller örnek olması açısından verilmiştir.



İyi durumda olan yapılara örnek



Orta durumda olan yapılara örnek



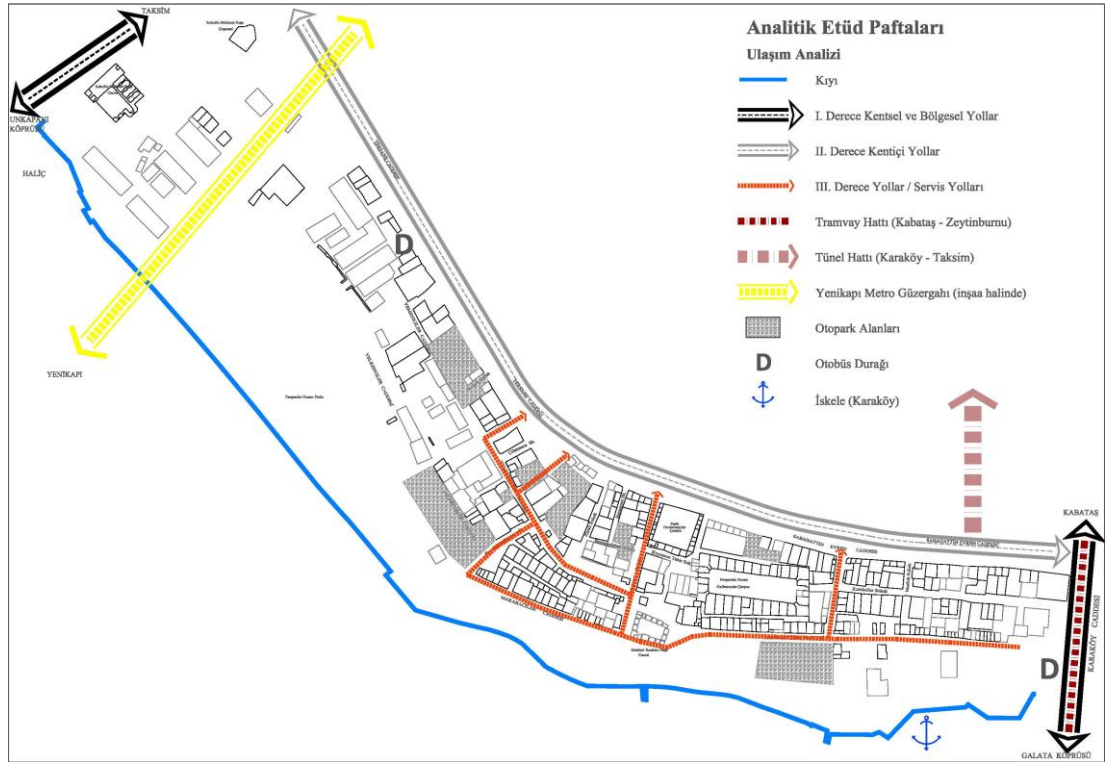
Kötü durumda olan yapılara örnek



Harabe durumda olan yapılara örnek

Şekil 5.7 : Çalışma alanından, bina durumlarına örnekler (Nadin Demircioğlu, 2011)

5.1.4 Ulaşım



Şekil 5.8 : Ulaşım Analizi (Nadin Demircioğlu, 2011)

Çalışma alanına; karayolu, (özel araç & toplu taşıma) denizyolu (şehir hatları vapurları, motor) ve demiryolu (tramvay, tünel) ile ulaşmak mümkündür.

Tershane caddesi, 2 şerit gidiş, 2 şerit geliş ve yanlarda da 1er şerit park yeri olan bir cadde olmasına rağmen, gün içindeki yükleme boşaltma yapılması, makine ve aletlerin kaldırımlarda sergilenmesi ve aynı zamanda kısa süreli parklanmalar nedeni ile gündüz saatlerinde yeterli olmadığı tespit edilmiştir. Bu caddede gündüz saatlerinde trafik sıkışıklığına neden olan bir diğer sebep de Eminönü'ne giden otobüslerin mecburi olarak Tershane Caddesi'ni kullanmalarıdır.

Karaköy iskelesi aktif bir şekilde hem Perşembe Pazarı hem de çevre bölgelerde çalışanlar tarafından kullanılmaktadır. İskelenin yakın çevresi / sahil şeridi balıkçılar tarafından motor/tekne park alanı olarak kullanılmaktadır.

Taksim – Yenikapı arasında sefer yapacak olan metronun yapım çalışmaları devam etmektedir. Metro kullanıma açıldığında istasyonlarından biri çalışma alanı içinde (Sokullu Mehmed Paşa Camii'ne yakın bir alanda) yer alacaktır.

Yıkık yapıların parselleri otopark alanı olarak kullanılmaktadır. Bu durumu şekil 5.9'daki fotoğrafta görmek mümkündür. Tershane Caddesinde kısa süreli parklanma da yapılabilmektedir.



Şekil 5.9 : Otopark olarak kullanılan boş parseller (Nadin Demircioğlu arşivi)

Sokakların dar olması ve aynı zamanda işportacıların sokakta satış yapmaları nedeni ile bazı sokaklara araç ile ulaşabilmek mümkün değildir. Yaya sirkülasyonu gündüz saatlerinde oldukça yoğundur ancak alanın gece kullanımı gündüz saatleri gibi olmadığı, geceleri oldukça تنها olduğu tespit edilmiştir (Şekil 5.10).



Gece kullanımı

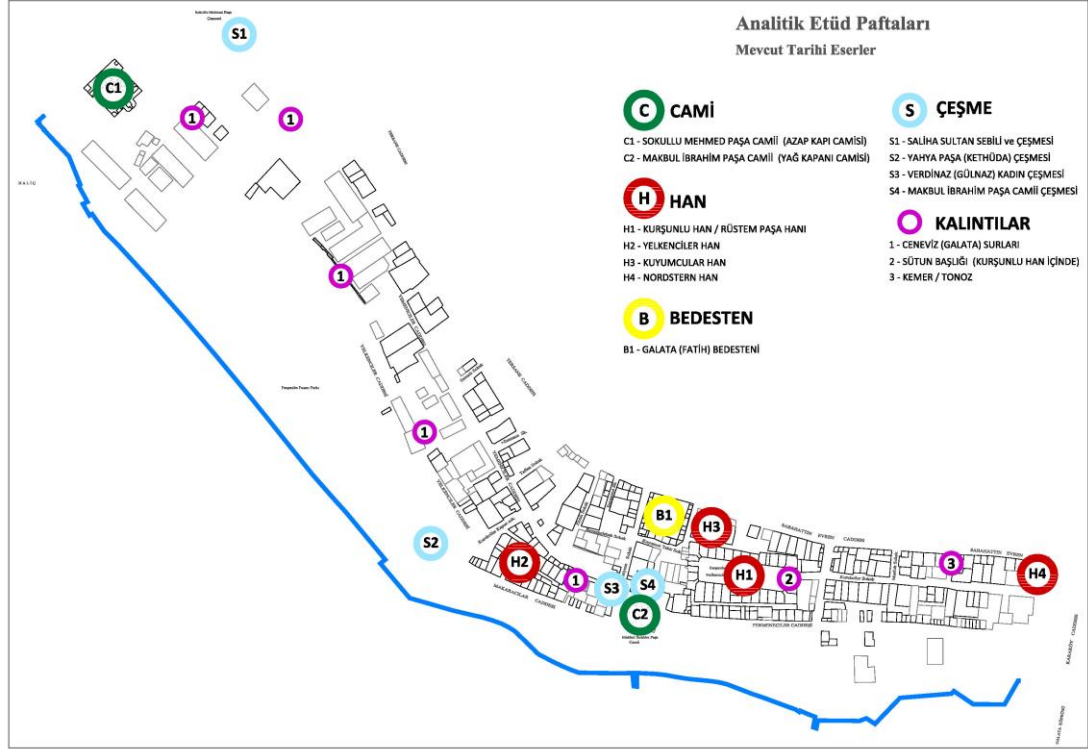


Gündüz kullanımı

Şekil 5.10 : Gece ve gündüz kullanımında, yoğunluk farkları, Kürekçiler Kapısı Sok. (Nadin Demircioğlu arşivi)

5.1.5 Önemli tarihi eserler

Perşembe Pazarı'ndaki önemli tarihi yapılar, günümüze kadar varlığını sürdürmüş olan *mevcut* tarihi eserler ile sadece kaynaklarla tespit edilebilen günümüzde *mevcut olmayan* tarihi eserler olarak gruplandırılabilir. Yapılan çalışmada sadece günümüzde mevcut olan tarihi eserler işaretlenmiştir.



Şekil 5.11 : Mevcut Tarihi Eserler (Nadin Demircioğlu, 2011)

Çalışma alanındaki 2 cami, (Sokullu Mehmed Paşa Camii/Azap Kapı Camisi ve Makbul İbrahim Paşa Camii/Yağ Kapanı Camisi), 4 han, (Kurşunlu Han/Rüstem Paşa Hanı, Yelkenciler Han, Kuyumcular Han, Nordstern Han), 1 bedesten (Galata/Fatih Bedesteni) ve 4 çeşme (Saliha Sultan Sebili ve Çeşmesi, Yahya Paşa Çeşmesi, Verdiniz Kadın Çeşmesi, Makbul İbrahim Paşa Camii Çeşmesi) önemli mevcut tarihi eserlerdendir. Aynı zamanda Kurşunlu Han içindeki sütun başlığı ile Cenevizlerden kalma sur duvarlarının belirli bölümleri hala mevcudiyetini sürdürmektedir.

Galata/Ceneviz Sur duvarları, yapılarla çevrili olduğu için çalışma alanı içinde dikkatli bakıldığında sadece birkaç noktada görülebilmektedir. Kalıntıların birçoğu kendi haline terk edilmiş durumdadır. Koruma ya da restore etmeye yönelik herhangi bir çalışma yoktur.

Sokullu Mehmed Paşa Camii, 1577-1578 yıllarında yaptırılmıştır. Galata Surlarının hemen dışındaki bölgede yer almaktadır. *Azap Kapı Camii* olarak da bilinmektedir. Sahil bölümünde yer alan cami, Unkapanı Köprüsü'nün doğusundadır (Şekil 5.12). Günümüzde metro şantiyesinin hemen yanında yer alan camide, yakın zamanda restorasyon çalışmaları başlayacaktır.



Şekil 5.12 : Sokullu Mehmed Paşa Camii (Nadin Demircioğlu, 2011)

Makbul İbrahim Paşa Camii, Galata Surları içinde, Perşembe Pazarı'nın sahil bölümünde yer almaktadır (Şekil 5.13). Bulunduğu konum itibariyle, *Yağ Kapanı Camii* olarak da bilinmektedir. Yaptırıldığı dönemde (1530'lar) ahşap olan cami, geçirdiği yangın sonrasında betonarme olarak (1913'te) inşa edilmiştir. İlk katındaki dükkanlar günümüzde hala kullanılmaktadır.



Şekil 5.13 : Makbul İbrahim Paşa Camii (Nadin Demircioğlu, 2011)

Kurşunlu Han / Rüstem Paşa Hanı, Galata Surları içinde, kıyıya yakın ve paralel olarak inşa edilmiştir (Şekil 5.14). Girişi, Kürekçiler Caddesi ile Kardeşim Sokak kesişimindedir. Yapı 2 katlı ve avluludur. İnce uzun avlunun ortasındaki merdiven ile üst kata çıkılmaktadır. İnşa edildiği dönemde kervansaray olarak kullanılan han, günümüzde bakımsız kalmıştır. Günümüzde, dökümcü ve tornacı atölyeleri olarak kullanılmaktadır. Dükkanların büyük bir bölümü, çevredeki esnaf tarafından kullanılan depolardır.



Şekil 5.14 : Farklı dönemlerde (kış ve bahar) Kurşunlu Han/Rüstem Paşa Hanı (Nadin Demircioğlu, 2011)

Kurşunlu han içinde yer alan sütun başlığı günümüzde (çevredeki çalışanların ihtiyaçlarına cevap verecek şekilde) tulumba olarak kullanılmaktadır (Şekil 5.15).



Şekil 5.15 : Sütun Başlığı (Nadin Demircioğlu, 2011)

Yelkenciler Han, Kürekçiler Kapısı Sokak'tan girişı olan 2 katlı bir yapıdır ( ekil 5.16). Avlusu uzun ve dardır. Farklı büyüklüklerde, 27 odası bulunan hanın birçok odası harabe durumunda olup, büyük bir bölümü çevredeki esnaf tarafından depo olarak kullanılmaktadır. Üst katta mescidinin de bulunduğu ancak günümüzde yer almadığı incelenen kaynaklardan tespit edilmiştir. Kötü durumda olan yapı içerisinde birkaç dökümcü atölyesi yer almaktadır.



Şekil 5.16 : Yelkenciler Han (Nadin Demircioğlu, 2011)

Kuyumcular Han, Terşane Caddesi üzerinde yer almaktadır ( ekil 5.17). Yapı, güneyde Kurşunlu/Rüstem Paşa Hanı ile, batıda Galata Bedesteni ile komşudur. Suat Nirven haritalarında tam kagir olarak tespit edilmiştir. Birol Baransü ve İBB tarafından yapılan analiz çalışmalarında ise Tescilli Sivil Mimarlık  rneği olarak işaretlenmiştir. Yapının zemin katında ticari faaliyetlere yönelik olarak kullanımlar yer alırken, üst katlarının zemin katlardaki kullanıcıların depolama alanları olarak kullanıldığı gözlemlenmiştir.



Şekil 5.17 : Kuyumcular Han (Nadin Demircioğlu, 2011)

Nordstern Han, Karaköy Caddesi ile Tershane caddesinin kesiştiği köşede yer almaktadır. Yapı 4 katlıdır, tescillidir. İyi durumda olan yapı, günümüzde özel bir banka tarafından, genel müdürlük binası olarak kullanılmaktadır (Şekil 5.18).



Şekil 5.18 : Nordstern Han (Nadin Demircioğlu, 2011)

Galata (Fatih) Bedesteni'nin bir girişi Tershane Caddesi üzerindedir (Şekil 5.19). Diğer bir girişi de Kuyumcu Tahir Sokağındadır. Yapı, Edouard Goad haritalarında muhafaza bedesteni olarak tespit edilmiştir. Suat Nirven haritalarında 1946-1950'li yıllarda ticaret ofisi deposu olarak kullanılırken, günümüzde makine araçları, yedek parça satışı gibi ticari faaliyetlerin yer aldığı bir yapıdır. Yapı içerisinde yer alan dükkanların yakın tarihte yapıldığı tespit edilmiştir.



Şekil 5.19 : Galata (Fatih) Bedesteni (Nadin Demircioğlu, 2011)

Saliha Sultan Sebili ve eşmesi, Sokullu Mehmet Paşa Camisinin kuzeyinde yer almaktadır (Şekil 5.20). Sebahattin Evren Caddesinden ve Unkapanı köprüsünden çok net görünen çeşme, 1954’te Karaköy’e doğru açılan yol nedeni ile çukurda kalmıştır. (Egemen, 1993). 2006 yılında Vakıflar Genel Müdürlüğünün “Yok Olmaya Terk Edilmiş Tarihi Eserleri Koruma Projeleri” kapsamında restore edilen yapı, günümüzde iyi durumdadır



Şekil 5.20 : Saliha Sultan Sebili ve Çeşmesi (Nadin Demircioğlu, 2011)

Yahya Paşa (Kethüda) Çeşmesi, Kalafat caddesi ile Makaracılar sokağı başlangıcında bulunan yapı günümüzde sahilde, metro şantiyesi alanı içinde kalmaktadır. Bir bölümü toprağın içine gömülmüş olan çeşme denize doğru eğilmiş durumdadır (Şekil 5.21).



Şekil 5.21 : Yahya Paşa (Kethüda) Çeşmesi (Nadin Demircioğlu, 2011)

Verdinaz (Gülnaz) Kadın Çeşmesi, Makbul İbrahim Paşa camisinin batısında, Yağ Kapanı sokakta yer almaktadır (Şekil 5.22). Günümüzde çukurda kalan çeşme üzerine asılan zincir ve halatlar nedeni ile güçlükle seçilebilmektedir.



Şekil 5.22 : Verdinaz (Gülnaz) Kadın Çeşmesi (Nadin Demircioğlu, 2011)

Makbul İbrahim Paşa Camii Çeşmesi, Makbul İbrahim Paşa Camisinin kuzeyinde, Arapkalyum sokak ile Yağ Kapanı sokak kesişiminde yer almaktadır. Günümüzde kullanılabilir durumdadır.

5.1.6 Alandan fotoğraflar

Bu bölümde, farklı dönemlerde çalışma alanına yapılan ziyaretlerden çekilen fotoğraflara yer verilmiştir.

Kullanıcılar, süreç içinde maliki oldukları yapılarda restorasyon yaparak, alanda gelişen farklı kullanımlara hizmet verebilmek için değişiklikler yapmışlardır. Sahil kesiminde yer alan yapılardan biri bu duruma örnek gösterilebilir (Şekil 5.23). Restorasyon çalışmalarında, cephe yenilenmiş ancak açıklıklar değiştirilmemiştir. Soldaki fotoğrafta yer alan en üst katın, (pencere boyutları ve komşu yapılarla olan yükseklik ilişkisi nedeni ile) sonradan eklendiği düşünülmektedir. Son kat, restorasyon/yenileme sonrasında ilk haline getirilerek yapının özgün durumu



Şekil 5.23 : Alanda değişen kullanımlara örnek – 1 (Nadin Demircioğlu arşivi)

korunmuştur. Yapı, birkaç sene öncesine kadar boya / kimyasal madde satışı ve depo amaçlı kullanılırken, günümüzde yemek sektöründe hizmet vermektedir. Bu durum, Perşembe Pazarı'nda dönüşümün / yenilemenin kendiliğinden süreç içinde olduğunu göstermektedir.



Mart, 2011



Ocak, 2012

Şekil 5.24 : Alanda değişen kullanımlara örnek – 2 (Nadin Demircioğlu arşivi)

Çalışma alanında farklı dönemlerde yapılan incelemeler sırasında tespit edilen kullanım değişiklikleri görülmektedir. Yapının cephesinde sıva & boya işleri haricinde herhangi bir değişiklik mevcut değildir. Mart 2011 tarihli fotoda depo olarak kullanılan yapı, Ocak 2012 tarihli fotoda yemek sektörüne hizmet vermeye başlamıştır (Şekil 5.24). Dönüşümün / yenilemenin süreç içinde kendiliğinden gerçekleştiğini gösterir bir örnektir.



Temmuz, 2011



Şubat, 2012

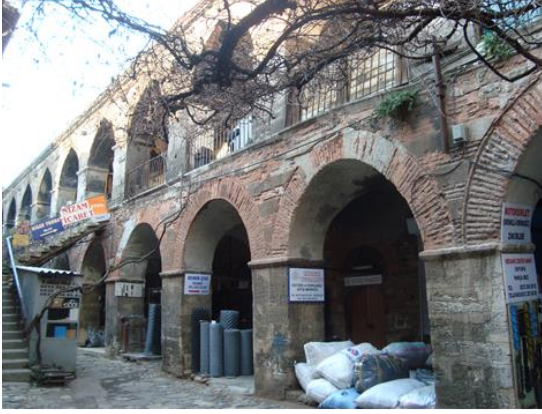
Şekil 5.25 : Alanda değişen kullanımlara örnek – 3 (Nadin Demircioğlu arşivi)

Çalışma alanında farklı dönemlerde yapılan incelemeler sırasında tespit edilen kullanım değişiklikleri şekil 5.25’te görülmektedir. Yapısal bir değişiklik söz konusu değilken, cephesi kısmi olarak yenilenmiştir. Tabela değiştirilmiştir. Temmuz 2011 tarihli fotodaki kullanımı makine parçaları satışı iken, Şubat 2012 tarihli fotoğrafta yemek sektöründe faaliyet gösterdiği tespit edilmiştir.



Şekil 5.26 : Çevre kirliliği (Nadin Demircioğlu arşivi)

Sahil bölümündeki yeşil alana atılan çöpler ve cam şişeler alanda çevre kirliliğine sebebiyet vermektedir. Bu durumdan bölge halkı da rahatsızlık duyduklarını ifade etmişlerdir.



Kış ayları



Yaz ayları

Şekil 5.27 : Farklı dönemlerde (kış ve yaz) Kurşunlu Han/ Rüstem Paşa Hanı
(Nadin Demircioğlu arşivi)

Odaların çoğu depolama amaçlı kullanılmalarına rağmen, kış aylarında esnaf genellikle depoladıkları mallarla ilgili işlerini halletmek için Han'a uğrarken, yaz aylarında avlusunda oturup, sohbet etmek, gölgelik / yeşil bahçede dinlenmek amaçlı da kullandıkları tespit edilmiştir. Farklı zamanlarda alana yapılan ziyaretlerde, Kurşunlu Han / Rüstem Paşa Hanı'nın kullanımları şekil 5.27'de görülmektedir.



Şekil 5.28 : Sahil bölümündeki seyyar lokantalar (Nadin Demircioğlu arşivi)

1984 yıkımlarından sonra sahildeki boş kalan parseller, son birkaç senedir seyyar yeme-içme alanlarına dönüştürülmektedir. İskele çevresindeki balıkçılar tarafından genellikle gündüz saatlerinde ve havanın iyi olduğu dönemlerde, masa ve sandalyelerin taşınması ile oluşturulan sahildeki bu alan, haftaici ve haftasonu yoğun olarak kullanılmaktadır (Şekil 5.28).

5.2 Sosyo - Ekonomik Yapıya İlişkin Bulgular

Kentsel yenilemede önemli faktörlerden biri de yenilemenin/yeniden canlandırmanın yapılacağı alanda yaşayan ya da çalışan yerel halktır. Yerel halkın eğitim durumu, doğum yeri, ekonomik durumları, kullanıcı türünün çeşitliliği, ne kadar süredir bölgede faaliyet gösterdikleri, bölge ile ilgili memnuniyet düzeyleri, kültürel özellikleri, gelenek-görenekleri ve bilinçlilik düzeyleri gibi etkenler çalışmanın/uygulamanın başından itibaren alınacak kararları etkileyeceği gibi projeye de yön verecek olan önemli unsurlardandır.

Sosyal yapıya ilişkin bulguları tespit etmek amaçlı, alanda anket çalışması ve derinlemesine görüşmeler yapılmıştır. Bölgenin içinde bulunduğu ekonomik durumu tespit etmek için arazi/arsa değerleri araştırılmıştır. Çalışma için yararlı olacağı düşünüldükçe eski tarihli gazete kupürleri incelenmiş ve çalışmada bunlardan da yararlanılmıştır.

5.2.1 Anketler

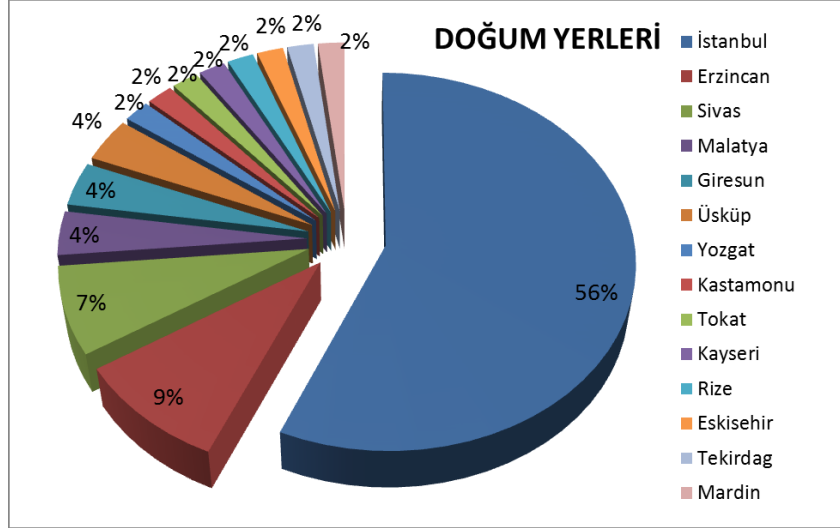
Anket çalışmaları günümüzde mevcutta, çalışma alanında (Karaköy /Perşembe Pazarı'nda) bulunanlar ile yapılmıştır.

Anketlerde;

1984'te başlayan yıkımlar ile birlikte alandaki farklılıklar, önceki yıllara oranla cirolarındaki değişiklik, farklı bir yerde iş açmayı düşünüp düşünmedikleri, PerPa'ya taşınmayı isteyip istemedikleri gibi sorular sorularak alanda çalışanların Perşembe Pazarı ile ilgili memnuniyet düzeyleri sorgulanmaktadır. Ayrıca, bölge için yeni projelerin olması durumunda bunu nasıl karşılayacakları, katılımcı olmayı isteyip istemedikleri ve süreçten ne kadar haberdar olduklarını da sorulan sorular arasındadır.

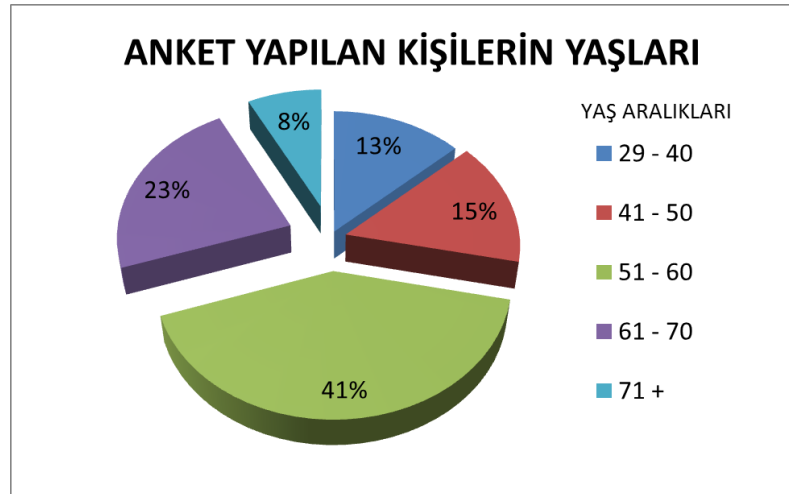
Çalışma alanında 430 adet yapı mevcuttur. Daha önce belirtildiği gibi bu yapıların %70'inde kullanım vardır ve anketler bu alanda çalışan kişiler ile yüz yüze görüşme yöntemi ile yapılmıştır.





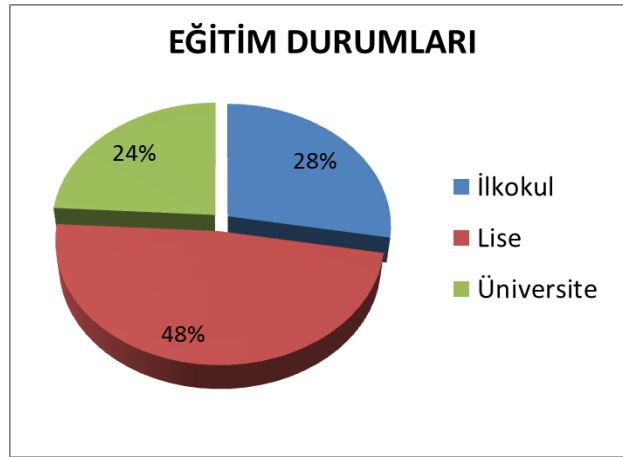
Şekil 5.30 : Anket yapılan kişilerin doğum yerleri.

Anket yapılanların, doğum yerleri incelendiğinde %56 oran ile İstanbul yer almaktadır. İstanbul'u sırası ile; Erzincan %9, Sivas %7, Malatya %4, Giresun %4, Üsküp %4 izlemektedir.



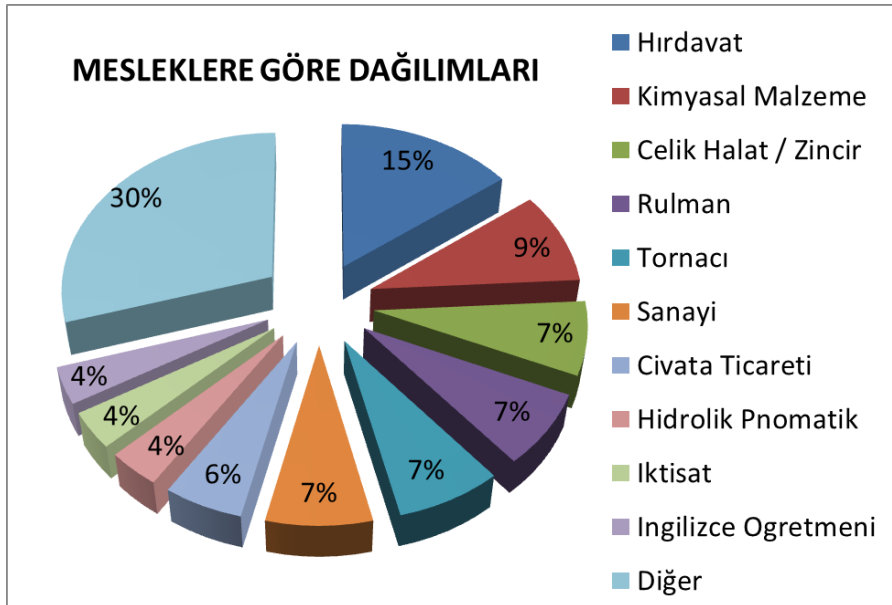
Şekil 5.31 : Anket yapılan kişilerin yaşları.

Çalışma alanındakilerin yaşları sorulduğunda %41 ile en büyük orana sahip olanların 51-60 yaş arasında olduğu tespit edilmiştir. Ardından %23 ile 61-70 yaş aralığında olanlar gelmektedir. %15'i 41-50 yaş arasında, %13'ü 29-40 yaş aralığındadır. 71 yaşının üstündekilerin oranı %8'dir. Anket yapılan en genç kişi 29, en yaşlı kişi ise 78 yaşındadır. Çalışma alanında yapılan anketlere göre, yaş ortalaması 55'dir.



Şekil 5.32 : Anket yapılan kişilerin eğitim durumları.

Çalışma alanındakilerin eğitim durumları sorulduğunda % 48'inin lise, %24ünün üniversite mezunu oldukları tespit edilmiştir. İlkokul mezunlarının oranı ise %28dir.



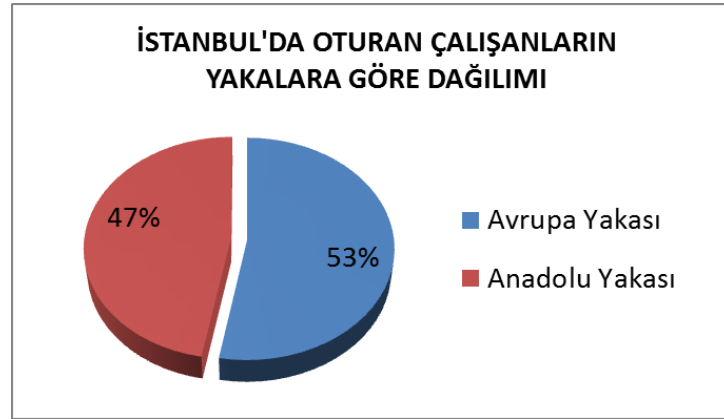
Şekil 5.33 : Mesleklere göre dağılım.

Çalışma alanındakilere meslekleri sorulduğunda çok farklı dallara ayrılmış olduğu görülmektedir. Oranlar birbirlerine yakındır, yani dengeli bir dağılım görülmektedir. Farklı sektörlerde çalışanların bir araya geldikleri bir alan olduğu söylenebilir. %15'i hırdavat, %9'u kimyasal malzeme satıcısıdır. %7'si çelik halat/zincir ve rulman satışı ile uğraşmaktadır. Tornacı ve sanayicilerin oranı %7'dir. %6'sı civata ticareti ile uğraşmakta, %4 oranında, hidrolik – pnematik sektörü, iktisat ve İngilizce öğretmenidir.

Diğer seçeneği ile belirtilen %30'un meslekleri arasında; iş idaresi, mali müşavir, kaynakçı, matematik mühendisi, teolog ve yemek sektörü yer almaktadır.

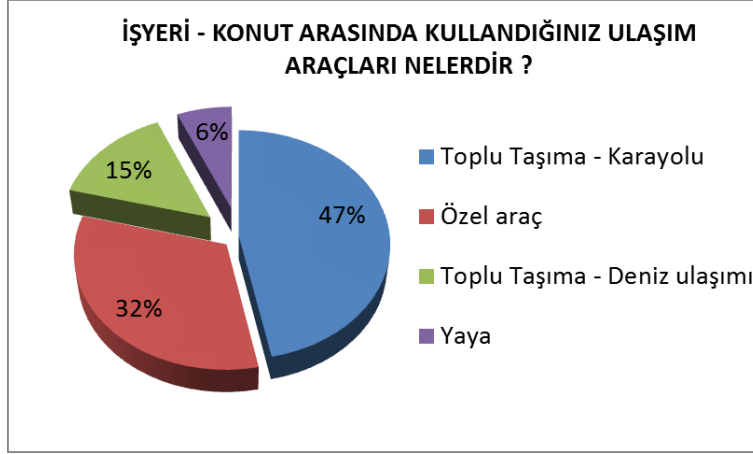
Bu durum, yıllardır burada çalışan ve kendisi ile derinlemesine görüşme yapılan 68 yaşındaki A.M.'nin söyledikleri ile de uyuşmaktadır.

“Perşembe Pazarında teknik malzeme üzerine her şeyi bulabilirsiniz. Boyacı da, rulmancı da var. Bir üst caddede elektrikçiler de var. Bir insan buraya geldiğinde, Türkiye'nin herhangi bir yerinden veya İstanbul'dan, ihtiyaç duyduğu tüm teknik malzemeyi toplayıp gidebiliyordu. 1960'lı yıllarda ve daha öncesinde her türlü teknik malzemenin kalbi burada atardı.” (A.M., yaş:68, Karaköy'de çalışıyor)



Şekil 5.34 : İstanbul içinde oturan çalışanların yakalara göre dağılımı.

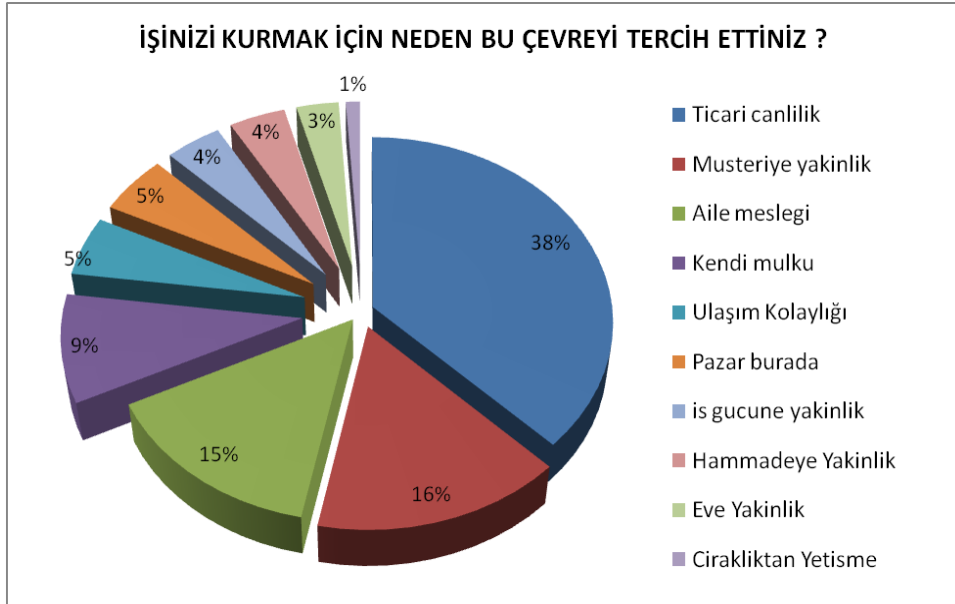
İstanbul içinde oturan çalışanların yakalara göre dağılımı incelendiğinde birbirine yakın oranlarda olduğu tespit edilmiştir. Bunun nedeni, çalışma alanının merkezi ve ulaşılabilir olması olarak değerlendirilebilir. Avrupa yakasında oturanların en çok Kurtuluş, Harbiye ve Şişli'yi, Anadolu yakasında oturanların ise en çok, Üsküdar, Kadıköy, Acıbadem, Beylerbeyi ve Moda'yı tercih ettikleri, anket sonuçlarından anlaşılmaktadır.



Şekil 5.35 : Çalışanların, işyeri – konut arasında kullandıkları ulaşım araçları.

Çalışanların %62’sinin toplu taşıma araçlarını, %32’sinin özel araçları ile ulaşmayı tercih ettiklerini belirtmişlerdir, %6’sı işyerine yürüyerek ulaşmaktadırlar. Avrupa yakasında, yakın bölgelerde oturanlar yürüyerek ulaşmayı tercih ettiklerini belirtmişlerdir.

“Bizim burada bulunmamızın en önemli sebebi, özellikle ulaşım açısından kolay yerde olmamız, trafiği de kolay... Buraya deniz yolu ile gelirsiniz, karayolu ile gelirsiniz, toplu taşıma aracı ile gelebilirsiniz. Tramvayı var, motoru var.” (A.M., yaş:68, Karaköy’de çalışıyor)



Şekil 5.36 : İşyerini kurmak için neden bu çevreyi tercih ettikleri.

İşlerini kurmak için niçin bu çevreyi tercih ettikleri sorulduğunda, %38’i ticari canlılık, %16’sı müşteriye yakınlık, %15’i ise aile mesleği olduğunu belirtmişlerdir.

Kendi mülkü olduğu için tercih edenlerin oranı %9'dur. Ulaşım kolaylığı, pazarın bu alanda olması, işgücüne, hammaddeye ve çalışanların evlerine yakın olması verilen diğer cevaplardandır.

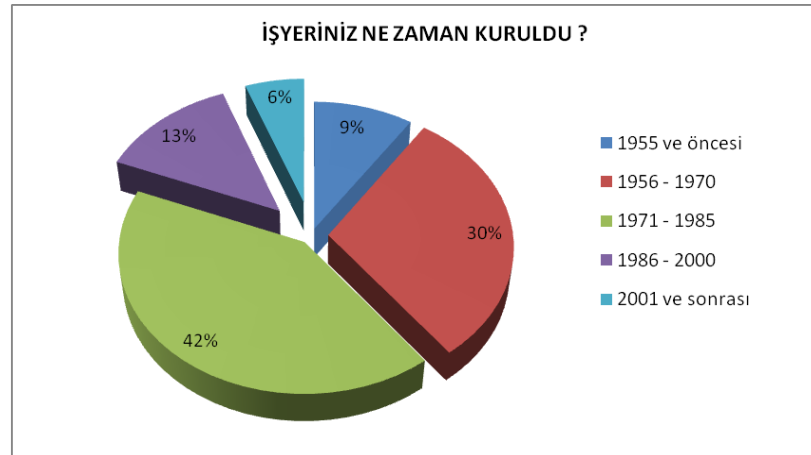
61 senedir Karaköy'de çalışan 74 yaşındaki G.S. Karaköy'ü niçin tercih ettiğini şöyle anlatmıştır:

“Anadolu’dan geldim, 1950’den beri Karaköy’deyim. O dönemde sanayi yalnız Karaköy’de vardı. Buradan başka, İstanbul’un bir yerinde sanat öğrenilebilecek bir yer yoktu. Sanat öğrenmek için gelinebilecek tek yerdi.”

(G.S., yaş:74, Karaköy’de çalışıyor)

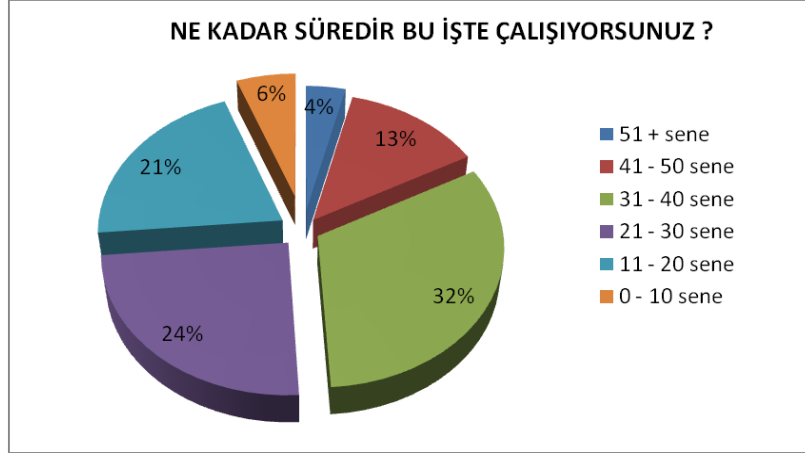
60 yaşındaki R.B işini kurmak için niçin Karaköy'ü tercih ettiğini şu sözleriyle anlatmıştır:

“Perşembe Pazarı, eski ticari mantık ile kurulmuş olan bir iş merkezidir. O zamanlar birtakım merkezi yerler vardı, insanlar işlerini halletmek için oralara giderlerdi. Nasıl ki zamanında insanlar Kadıköy’den İstiklal Cad. düğme almaya giderlerdi, sanayinin de öyle belli tedarik yerleri vardı. Karaköy’de Perşembe Pazarı en önemli merkezdi...” (R.B., yaş:60, 2009 senesine kadar Karaköy’de çalışıyordu)



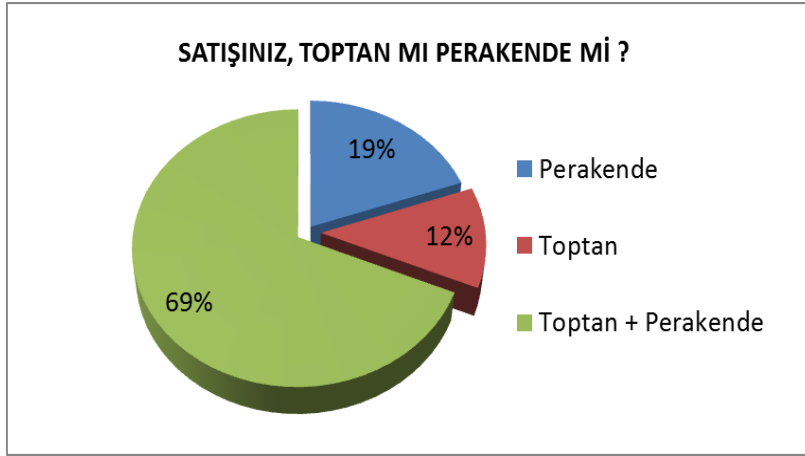
Şekil 5.37 : İşyerinin kuruluş tarihi.

İşyerlerini ne zaman kurdukları sorulduğunda, ortalama sürenin 38 sene olduğu, çalışma alanına en yeni gelenin 7 sene önce Karaköy’de çalışmaya başladığı tespit edilmiştir. Aile geleneğini sürdürerek 81 senedir Karaköy’de bulunan işyerleri de mevcuttur. 1985 senesinden önce işyerlerini Karaköy’de kuranların oranı %81’dir.



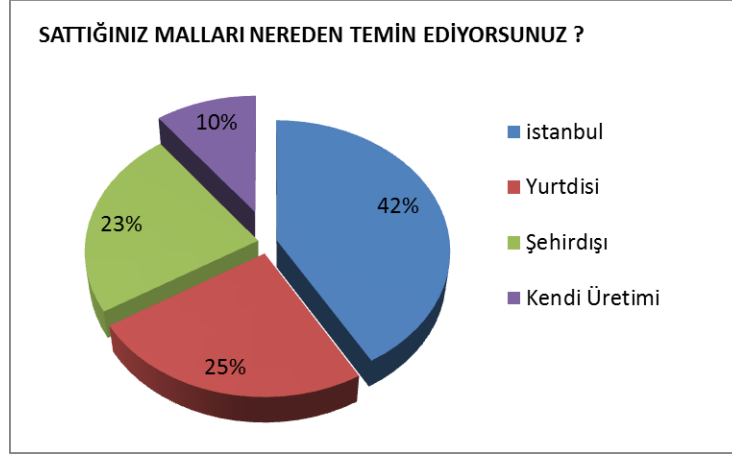
Şekil 5.38 : Anket yapılan kişilerin ne kadar süredir bu işte çalıştıkları.

Şu anda yaptıkları işte çalışma süreleri sorulduğunda, ortalama çalışma süresinin 29 sene olduğu, en uzun süredir Karaköy’de aynı mesleği yapan kişinin 54 senedir aynı işi yaptığı tespit edilmiştir. %73’ü 20 seneden daha fazla süredir bölgede çalışmaktadır. Son 10 yıldır Karaköy’de çalışanların oranı sadece %6’dır.



Şekil 5.39 : Satışının toptan mı perakende mi olduğu.

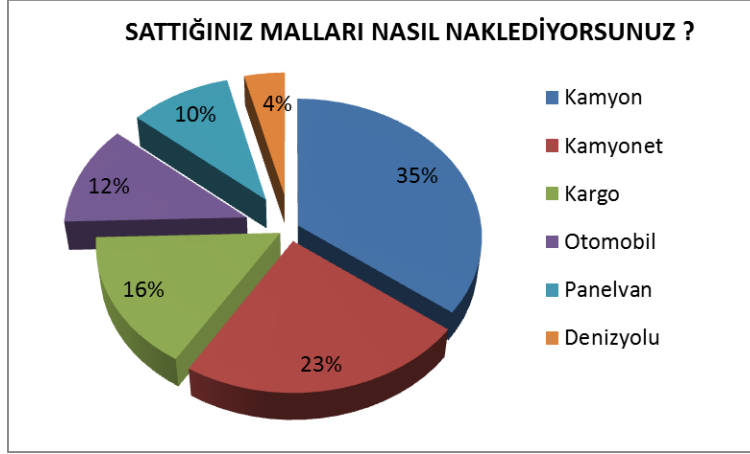
Perşembe pazarında yapılan satışların %12’si sadece toptan, %19’u sadece perakendedir. Anket sonuçlarından satışların yarısından fazlasının, hem toptan hem de perakende yapıldığı görülmektedir.



Şekil 5.40 : Sattıkları malları temin ettikleri yerler.

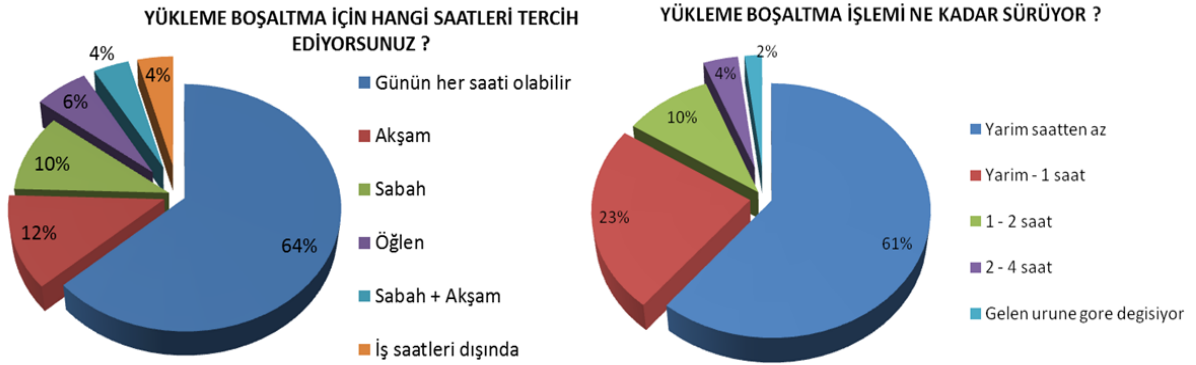
Satılan ürünlerin nereden temin edildiği sorusuna; %42'sinin İstanbul içinden olduğu belirtilmiştir. Yurtdışından temin edenlerin oranı %25 iken, şehir dışından temin edenlerin oranı %23'tür. Çalışma alanındakilerin sadece %10'u kendi üretimi olan ürünleri sattıklarını belirtmişlerdir.

“Perşembe Pazarı bir fenomendi, oradan bir hilkat garibesi yaratıldı. İthalatın olmadığı bir ürün elde etmek için günümüzdeki gibi bu kadar olanağın olmadığı dönemde insanlar ellerindeki bir örnek ile Perşembe Pazarına düşerlerdi, “Bundan arıyorum” diye... Olmayan bir ürünse eğer, biz de derdik ki; “Bundan yoktur, bulamazsın... Arkada dökümcüler var, şunun ağaçtan bir modelini yaptır veya alçıdan örneğini alıp kendini model yaptır. Arkada yer ocakları var, Yelkenciler Han'da, orada döktürürsün. Ordan sonra al, Aleksan usta var, tornadan adam yapar...” O dönemde tabirler bunlardı. Alır Aleksan ustaya giderdi, kumpas, mikrometre vs. Aleksan usta aynısını yapar verirdi. Şimdiki satıcılar, malı/ürünü tanımıyorlar, zaten artık imalat da bitti Karaköy'de. Yok denecek kadar az.”
(R.B., yaş:60, 2009 senesine kadar Karaköy'de çalışıyordu)



Şekil 5.41 : Malları nakledilme türleri.

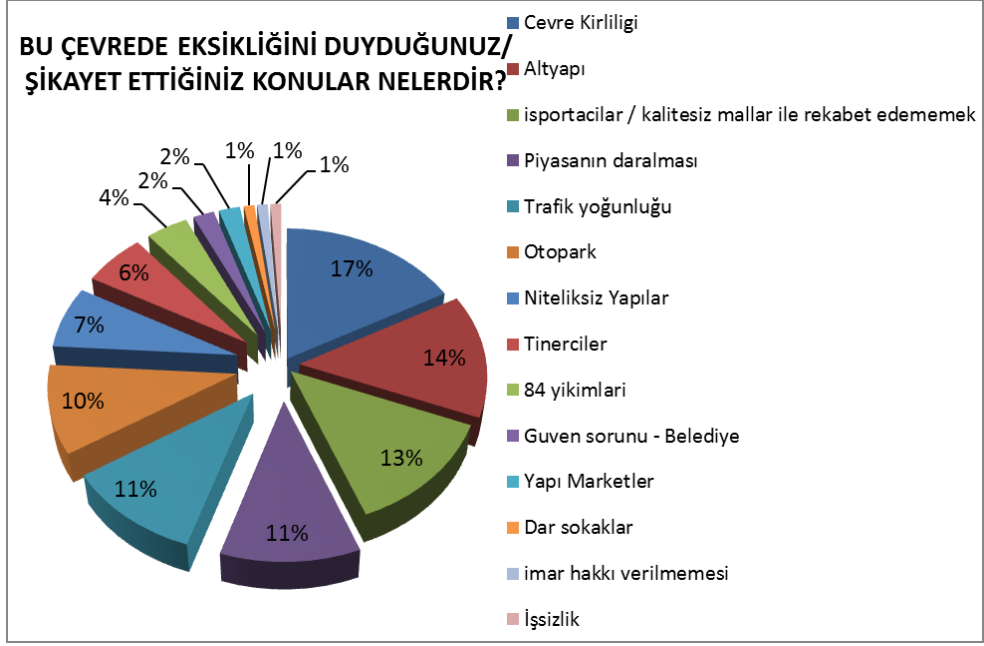
Satılan ürünlerin %55'i kamyon, kamyonet gibi araçlarla taşınırken %16'sı kargo ile nakledilmektedir. Karaköy'deki ulaşım ağı, sokak dokusu göz önünde bulundurulduğunda, hala büyük ulaşım araçlarının alanda kullanıldığı ancak daha önceki yıllara oranla azaldığı yapılan derinlemesine görüşmeler ile tespit edilmiştir.



Şekil 5.42 : Yükleme – boşaltma için tercih edilen saatler ve işlemin ne kadar sürdüğü.

Yükleme boşaltma ile ilgili herhangi bir sınırlama olmadığı, verilen cevaplardan anlaşılmaktadır. %64'ü günün herhangi bir saatinde yükleme boşaltma yapılabileceğini, tercihleri olmadığını belirtmişlerdir. %12'si akşam saatlerinde, %10'u sabah erken saatleri tercih etmektedirler.

%61'inin yükleme boşaltma işleminin yarım saatten az sürdüğü, %23'ünün ise yarım saat ile 1 saat arasında sürdüğü tespit edilmiştir.



Şekil 5.43 : Çevrede eksikliği duyulan/şikayet edilen konular.

“Çevrede nelerin eksikliğini duyuyorsunuz, şikayetçi olduğunuz bir konu var mı?” sorusuna verilen ilk cevap %17 ile çevre kirliliğidir. Hemen ardından, altyapı sorunu, çevredeki işportacılar ve sattıkları kalitesiz mallar ile rekabet edememek gelmektedir. %11 ile piyasanın daralması ile trafik yoğunluğu ve %10 ile otopark olmamasından şikayet edilmektedir. 1984 ve devam eden süreçteki yıkımlar ile belediyeye duyulan güven sorunu ile imar hakkının verilmemesi şikayetçi olunan konular arasındadır. “Bir İstimlak Öyküsü” (Ek C.1, Ek C.2) belediyeye olan güven sorunu ve süreci anlatır detaylı bilgi yer almaktadır.

Çevrede niteliksiz yapıların bulunması, tinerciler, yapı marketler ile rekabet edememek verilen diğer cevaplardandır. İşsizlik cevabını verenlerin oranı %1’dir.



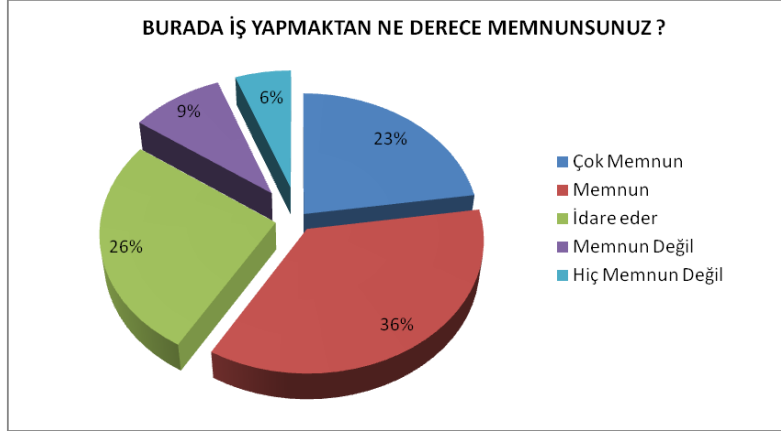
Çevre kirliliği



Altyapı eksikliği

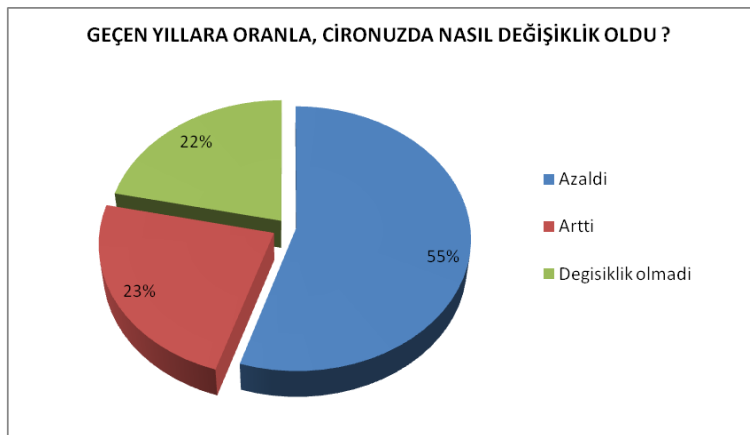
Şekil 5.44 : Şikayet edilen konulardan bazıları.

Şekil 5.44'te çevre kirliliği ve altyapı eksikliği net bir biçimde görülebilmektedir. Yeşil alana atılan çöpler ve cam şişler, sahil bölümündeki yeşil alanda sürekli mevcuttur. Alanın büyük bir bölümünde, altyapı (temiz su, pis su hattı, doğalgaz gibi) bulunmamaktadır. Çevredekiler kendilerine göre çözümler geliştirmişlerdir ancak bu durumdan şikayetçi olduklarını da dile getirmektedirler.



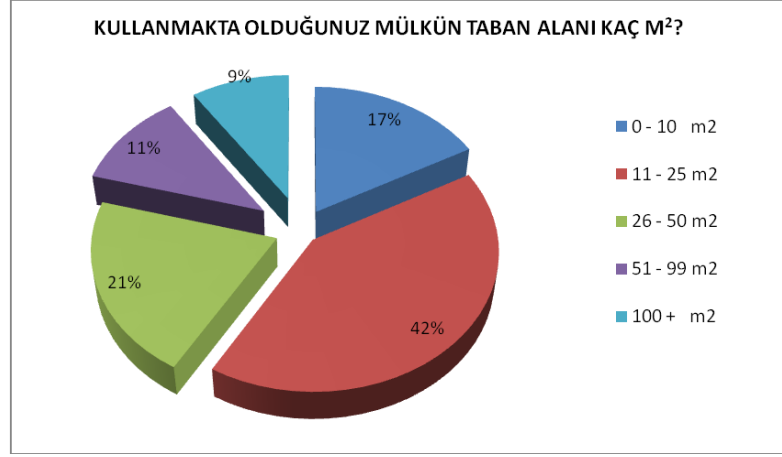
Şekil 5.45 : Memnuniyet düzeyi.

Karaköy'de, çalışma alanında iş yapmaktan ne derece memnun oldukları sorulduğunda %23'ü çok memnun, %36'sı memnun olduğunu belirtmiştir. Karaköy'den hiç memnun olmayanların oranı %6'dır. Kişilerin; bu soruya 1 (memnun değil) ile 10 (çok memnun) arasında bir puan vermeleri istenmiş ve değerlendirme bu puanlamaya göre yapılmıştır. Alınan cevapların ortalaması 6,7'dir, bu değer genel olarak alandakilerin memnun olduklarını göstermektedir.



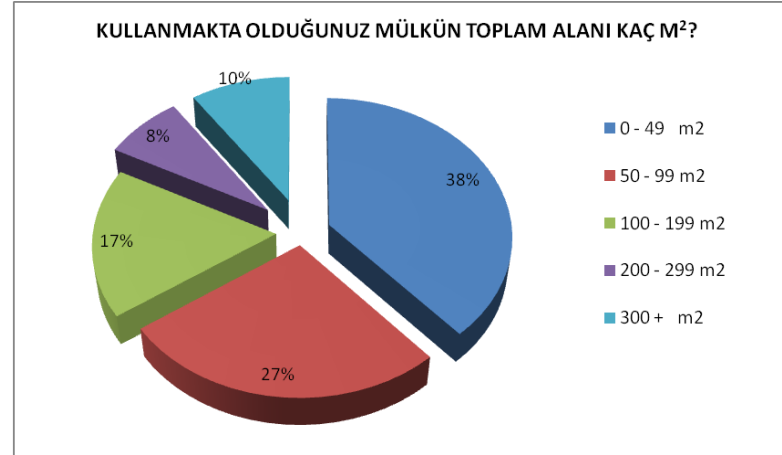
Şekil 5.46 : Geçen yıllara oranla cirolarındaki değişiklik durumları.

Önceki yıllara oranla cirolarında değişiklik olup olmadığı sorulduğunda, %55'i azaldığını, %23'ü arttığını ve %22'si herhangi bir değişiklik olmadığını belirtmişlerdir.



Şekil 5.47 : Kullanılan mülkün taban alanı

Çalışma alanındaki yapıların taban alanlarının çok küçük oldukları anket sonuçlarından görülebilmektedir. Anket yapılan işyerlerinde yapıların %42'lik çoğunluğu 11-25m² arasındadır. İkinci sırada %21 ile 26-50 m² arasında olan yapılar yer almaktadır. Çalışma alanında 10 m²'ye kadar olan yapıların oranı %17 iken, 51-99 m² arası olanlar %11, 100 m² ve üzeri yapıların oranı ise %9'dur. En küçük işyeri 2 m² olup, en büyüğü 280 m²'dir. Anket yapılan kişilerin, çalıştıkları işyerleri taban alanlarının ortalama büyüklüğünün 40 m² olduğu tespit edilmiştir.

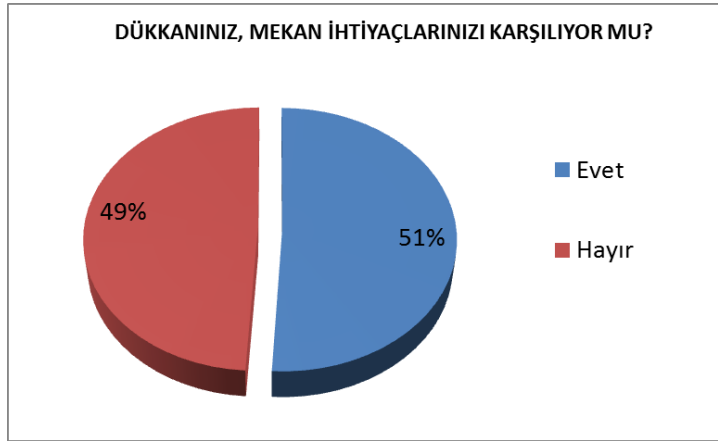


Şekil 5.48 : Kullanılan mülkün toplam alanı

Kullanmakta oldukları yapıların toplamda kaç m² olduğu sorulduğunda %38'inin 2-49 m² arasında olduğu tespit edilmiştir. En küçük işyeri 2 m²'dir. İkinci sırada %27 ile 50-99 m² arası olanlar yer almaktadır. 100-199m² arası olanlar %17'dir. 200-299m² olanlar %8, 300m²'den büyük olanlar ise %10 kadardır. Toplam alanı en büyük olan işyeri 840m²'dir. Anket yapılan kişilerin, çalıştıkları işyerleri toplam alanlarının ortalama büyüklüklerinin 180 m² olduğu tespit edilmiştir.



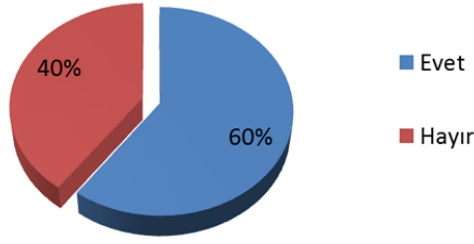
Şekil 5.49 : Anket yapılan en küçük dükkan. Toplam alanı: 2 m²



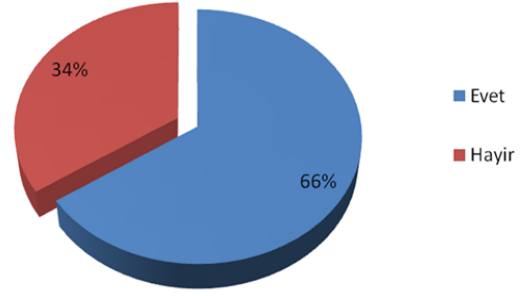
Şekil 5.50 : Dükkanın, mekan ihtiyaçlarını karşılayıp karşılamadığı.

Çalıştıkları işyerlerinin, mekan ihtiyaçlarını karşılayıp karşılamadığı sorulduğunda cevaplar yarı yarıya çıkmıştır. Çapraz sorgulama yapıldığında, işyerinin taban alanı ve toplam büyüklüğü ile doğru orantılı olduğu gözlemlenmiştir. Küçük olan işyeri sahipleri, mekanların yetersiz kaldığını belirtmişlerdir. Mekan ihtiyaçlarını karşılamadığını söyleyenler; ihtiyaçlarını karşılamak için dükkanlarını büyütmek istediklerini belirtmişlerdir. Kat artışının buna bir çözüm olabileceğini düşünenler ile yakın çevreden depo ya da işyeri kiralayarak da bu soruna çözüm bulabileceklerini belirtenler mevcuttur.

İMKANINIZ OLSA, DÜKKANINIZI BÜYÜTMEK İSTER MİSİNİZ?

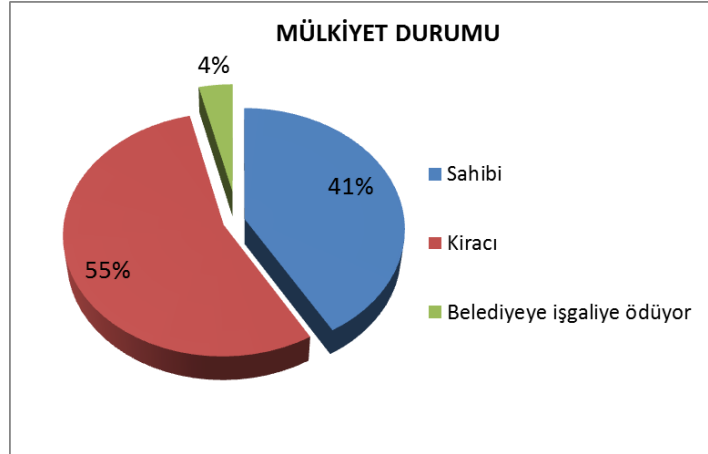


DÜKKANINIZ BÜYÜDÜĞÜNDE CİRONUZ DA ARTAR MI ?



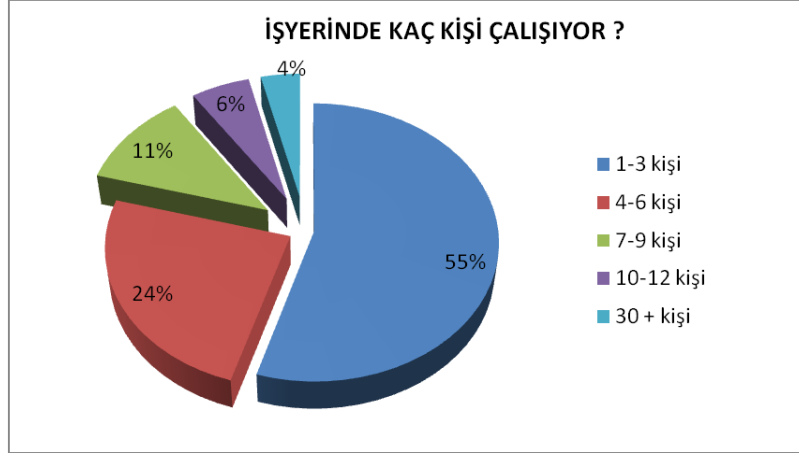
Şekil 5.51 : İmkanları olsa, dükkanlarını büyütmeyi isteyip istemedikleri ve Dükkan büyüklüğü ciro ilişkisi.

“İmkanınız olsaydı, dükkanınızı büyütmek ister miydiniz?” sorusuna %60 evet cevabını vermiştir. Bununla bağlantılı olan diğer bir soru ise dükkan büyüklüğü ile ciro arasındaki ilişkidir. Dükkanlarını büyütmek istediğini belirtenlerin cevapladıkları bu soruda %66’sı dükkanları büyüdüğünde cirolarının da bununla orantılı olarak artacağını düşünmektedir. %34’ü ise dükkan büyüklüğünün ciroyu etkilemediğini belirtmiştir.



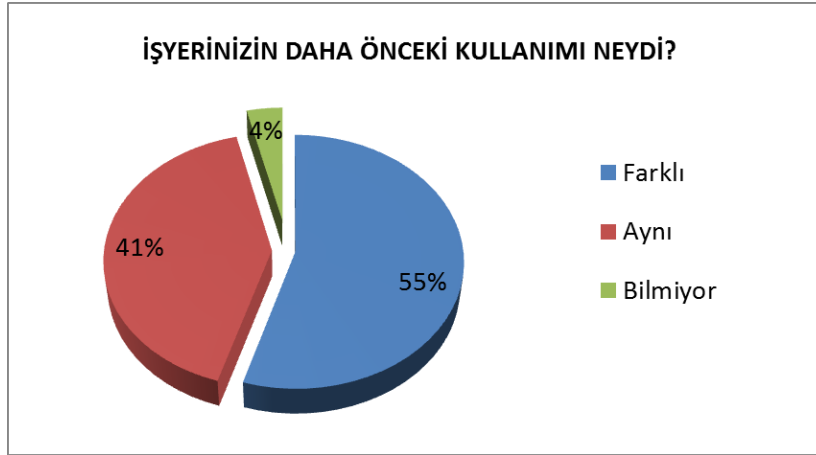
Şekil 5.52 : Mülkiyet durumu

İşyerlerinin mülkiyet durumu incelendiğinde, mal sahibi olanların oranı %41, kiracı olanların oranı ise %55’tir. Mülkiyet durumu haritası (Şekil 4.49) incelendiğinde, çalışma alanında belediyeye ait dükkanların da bulunduğu görülebilmektedir. Anket yapılanların %4’ü belediyeye işgaliye ödediklerini belirtmişlerdir.



Şekil 5.53 : İşyerinde çalışan kişi sayıları

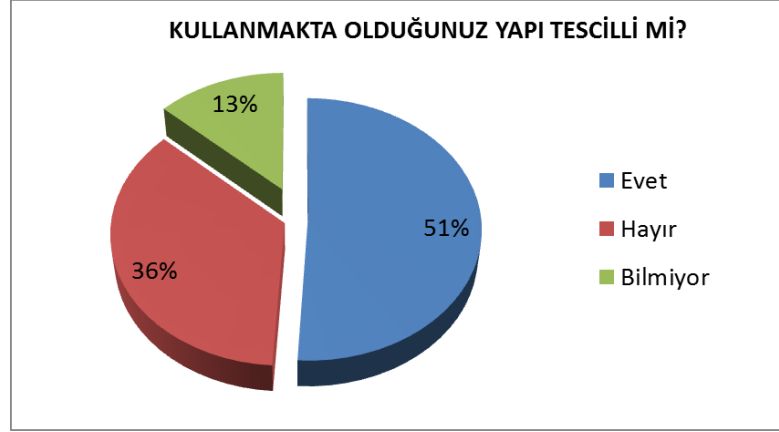
İşyerinde çalışan kişi sayıları incelendiğinde yarısından fazlasında %55 oran ile 1-3 kişi çalıştığı, bu oranı takiben ikinci sırada %24 ile 4-6 kişi çalışmaktadır. %11'inde 7-9 kişi, %6'sında 10-12 çalışan yer almaktadır. 30 ve daha fazla sayıda çalışanı bulunan işyeri oranı ise %4'tür. İşyerinde çalışan kişi sayıları ile dükkan büyüklükleri (Şekil 5.48) arasında paralellik olduğu gözlemlenmiştir.



Şekil 5.54 : İşyerinin önceki kullanımı.

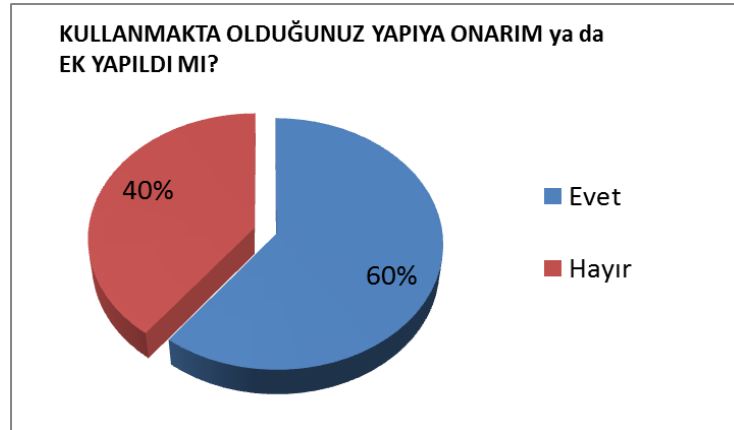
İşyerlerinin kendilerinden önceki kullanımı sorulduğunda %55'inin farklı bir kullanımının olduğunu belirtmiştir. %41'inde daha önceden de aynı fonksiyonlar yer almaktadır. %4'ü kendilerinden önceki kullanımı hakkında bilgi sahibi olmadığını söylemiştir. 1984'teki yıkımlardan sonra zaman içinde bu alanda fonksiyonlar yer değiştirmiş, bazı bölümlerde ise ihtiyaçları karşılamak ve aynı zamanda günün koşullarına uyabilmek için yeni kullanımlar gelmiştir.

“Şu ilerdeki Karaköy balıkçısı çok meşhur, o aslında rulmancıydı. Rulmancıyı kapattı bu işi yapıyor, bu işten daha çok para kazanıyor. Alt katta rulman dükkanı duruyor hala, kendisi rulman ithalatçısı. Dükkanını satmadı belediyeye. Biz hırdavat ile başladık, kapı kolu musluk ile devam ettik, şimdi elektrikli aletler bile satıyoruz. Müşterinin isteğine göre kendimizi geliştirdik. Değişim olacaksa kendiliğinden zaten olur.” (A.Y., 48, Karaköy’de çalışıyor)



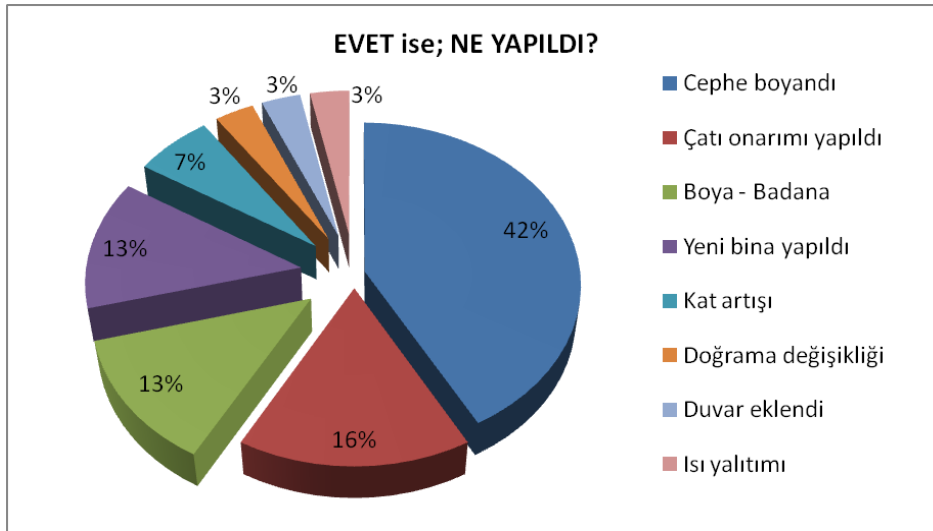
Şekil 5.55 : Kullanmakta olduklarını yapının tescil durumu.

Kullanmakta oldukları yapıların tescilli olup olmadığı sorulduğunda, %13’ü bilmediğini belirtmiştir. Yarısı tescilli olduğunu belirtmiş, %36’sı kullandığı yapının tescilli olmadığını söylemiştir.



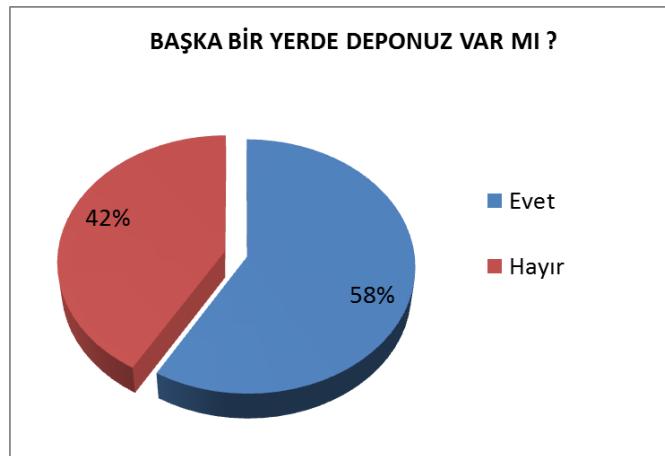
Şekil 5.56 : Yapıya onarım ya da ek yapılıp yapılmadığı.

Kullanmakta oldukları yapıya onarım ya da ek yapılıp yapılmadığı sorulduğunda, tescilli olduğu için onarım yapamadıklarını söyleyenler olmasına rağmen, belediyenin alana düzen / bütünlük getirmek istemesinden kaynaklanarak %60’ının onarım ya da ek yapıldığını belirtmiştir.



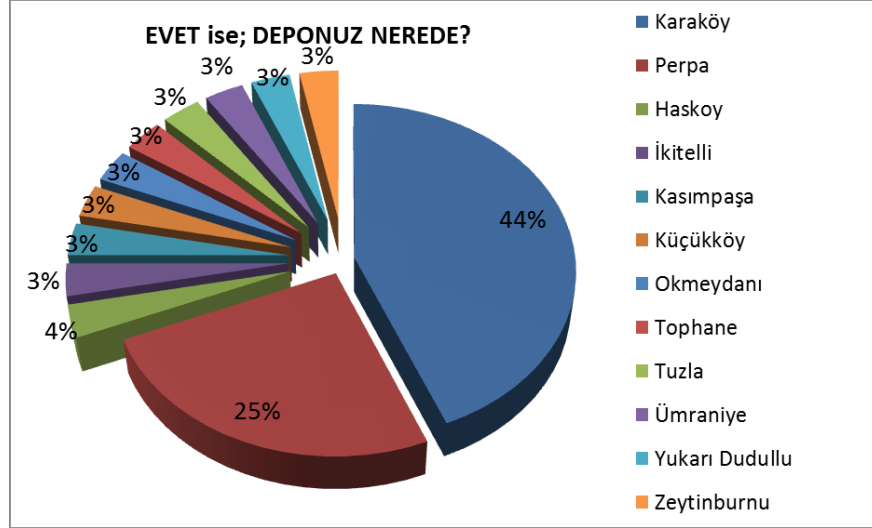
Şekil 5.57 : Yapıya yapılan onarımın türü.

Yapıya onarım ya da ek yapanların, yaptıkları onarım türlerine göre dağılımları incelendiğinde %42'si belediyenin de desteği ile cephelerini boyadıklarını belirtmişlerdir. Çalışma alanındaki yapı stoğunun niteliği (Şekil 5.6: Bina durumları) nedeni ile çatıda onarım yapanların oranı %16'dır. Dükkanlarının daha iyi görünmesini isteyen %13, iç mekanda boya badana yaptırdıklarını belirtmişlerdir. Eski binayı yıkıp yerine yeni yapı yapanların oranı da %13'dür. Kat artırımı yapan yani ilave kat çıkanların oranı %7 olup, yapılan diğer onarım türleri ise; doğrama değişikliği, bölücü duvar eklenmesi ve ısı yalıtımı yapılması işidir.



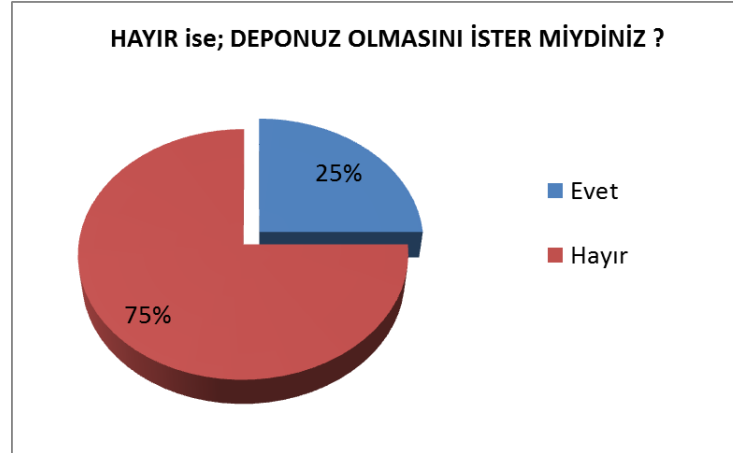
Şekil 5.58 : Depo sahipliği

Kullanıcıların %58'inin farklı bir yerde deposunun olduğunu söylemişlerdir. %42'sinin deposu bulunmamaktadır.



Şekil 5.59 : Depoların konumları

Depo sahiplerine, depoların nerede olduğu sorulduğunda, %44 ile ilk sırayı Karaköy aldığı tespit edilmiştir. İkinci sırada %25 ile PerPa yer almaktadır. Diğer cevaplar sırası ile Hasköy, İkitelli, Kasımpaşa, Küçükköy, Okmeydanı, Tophane, Tuzla, Ümraniye, Yukarı Dudullu ve Zeytinburnu'dur. Cevaplardan, depolama için yakın çevreyi tercih ettikleri anlaşılmaktadır. Karaköy'den uzak olan depolama alanlarının tercih edilme sebebinin bahsedilen bölgeye yakın ikinci bir işyeri sahipliği ile açıklanmaktadır.



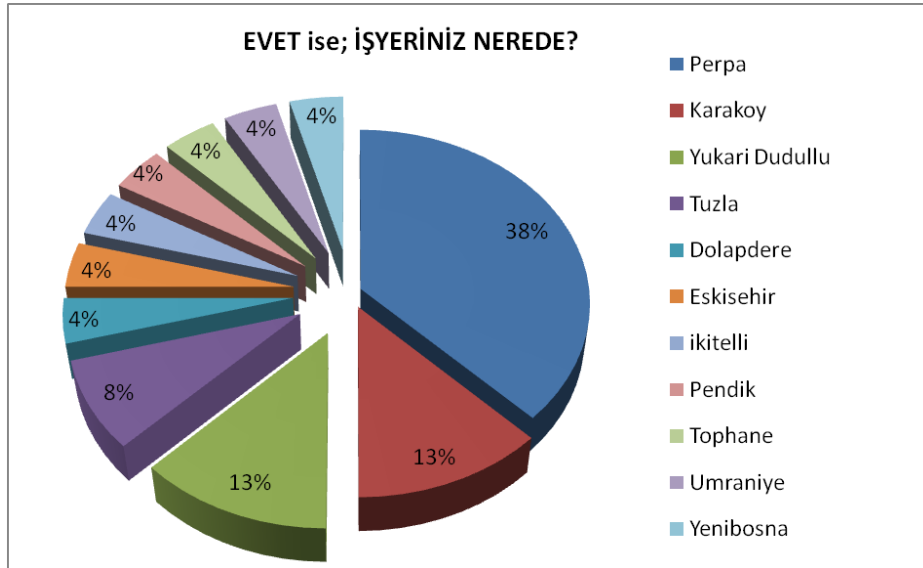
Şekil 5.60 : Depo sahibi olmayı isteyip istemedikleri.

Deposu olmayan %42'ye; depolarının olmasını isteyip istemedikleri sorulduğunda sadece %25'i depo istediğini, %75'i ise depoya ihtiyaç duymadıklarını belirtmiştir.



Şekil 5.61 : İkinci işyeri sahipliği

Kullanıcıların yarısının, ikinci bir işyerleri daha olduğu tespit edilmiştir. İkinci işyerlerinde de aynı işkolunun yapıldığı belirtilmiştir. Şekil 5.62’de ikinci işyerlerinin nerede olduğu sorulduğunda, %38 ile ilk sırada PerPa, ikinci sırada %13 ile Karaköy ve Yukarı Dudullu yer almaktadır. Tuzla’da ikinci işyerine sahip olanların oranı ise %8’dir. Dolapdere, Eskişehir, İkitelli, Pendik, Tophane, Ümraniye ve Yenibosna da ikinci işyeri için tercih edilen yerler arasındadır.



Şekil 5.62 : İkinci işyerinin konumu.

Yapılan çapraz sorgulamalarda ikinci işyeri PerPa’da olanlar, 1984 yıkımlarından sonra PerPa’ya geçmek zorunda kamaları durumunda işlerini garantiye almak için PerPa’dan işyeri satın aldıklarını belirtmişlerdir. Bir bölümü PerPa’ya taşınmış ve orada çalışmış, ancak PerPa’daki iş durumları istedikleri gibi olmayınca ve PerPa beklentilerini karşılayamayınca yeniden Karaköy’e dönmüşlerdir.

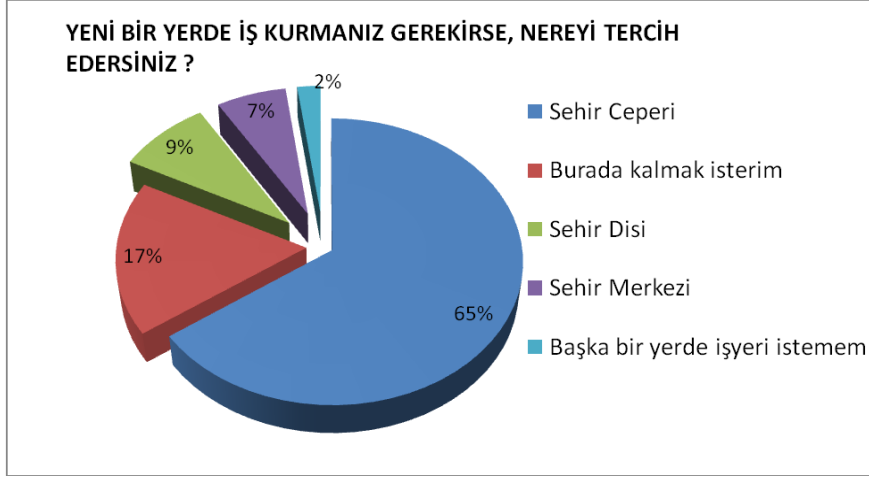
“Bizim de PerPa’da yerimiz vardı ancak orası istediğimiz gibi gelişmeyince, biz de PerPa’daki yerimizi sadece depo olarak kullanmaya karar verdik. Amacının dışında gelişti orası. Dişçi, kuaför, berber gibi sektörle ilgisi olmayan çokça dükkan var. Gittiğimizde kendi dükkanımızı zor buluyoruz. Bizim işimiz yük olarak ağır bir yük, bu nedenle nakliye açısından düzayak olması gerekir. Orası buna tamamıyla ters. Bizim de orada yerimiz olmasına rağmen biz tercih etmedik, çünkü müşteri de gitmedi oraya. İthalatçı firmaların depo olarak kullandıkları bir yer oldu sonunda... Zaten, bence PerPa ölü doğmuştur.” (M.M., yaş:60, 45 senedir Karaköy’de çalışıyor)

Tuzlada ikinci işyerine sahip olanlar da Perşembe Pazarı’ndaki işyerinin istimlak edileceği / yıkılacağı endişesi ile, yani yine benzer nedenler ile satın aldıklarını belirtmişlerdir. PerPa’ya taşınanlara göre daha avantajlıdır. Süreç içinde sektörleri (denizcilik işleri, gemi malzemeleri vs) Tuzla’da gelişmeye başlamıştır. Yaptıkları işkolunun günümüzde o bölgede yer alması Tuzla’nın bu sektör için tercih edilebilir, alternatif bir bölge olduğunu göstermektedir.



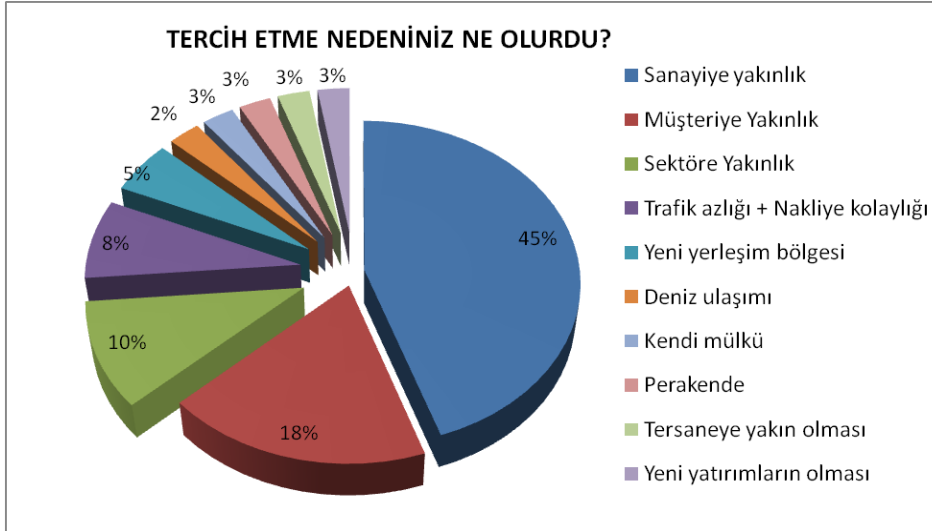
Şekil 5.63 : İkinci işyerine sahip olmayı isteyip istemedikleri.

İkinci bir işyerine sahip olmayan %53’e sorulan “farklı bir işyeriniz daha olmasını ister miydiniz?” sorusuna, %83 hayır cevabını vermiştir. Sadece %17’si, ikinci bir işyerine daha sahip olmak istediklerini belirtmişlerdir.



Şekil 5.64 : Yeni bir yerde iş kurmaları gerekirse nereyi tercih edecekleri.

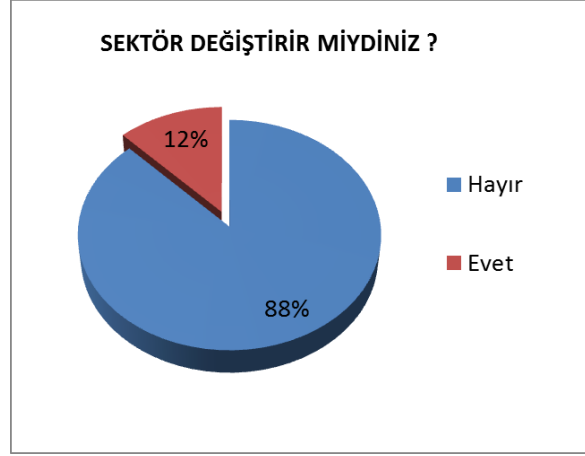
Yeni bir yerde iş kurmaları gerekseydi, nereyi tercih edecekleri sorulduğunda ilk sırayı % 65 ile şehir çeperi alırken, ikinci sırada, %17 ile burada kalmak/başka bir yere gitmek istemediklerini belirtenler yer almaktadır. %9'u şehir dışını tercih ederken, %7'si şehir merkezi cevabını vermiştir. %2'si başka bir yerde işyeri istemediklerini, emekli olmayı tercih edeceklerini belirtmişlerdir.



Şekil 5.65 : Yeni kurulacak işyerinin konumunu tercih etme nedenleri

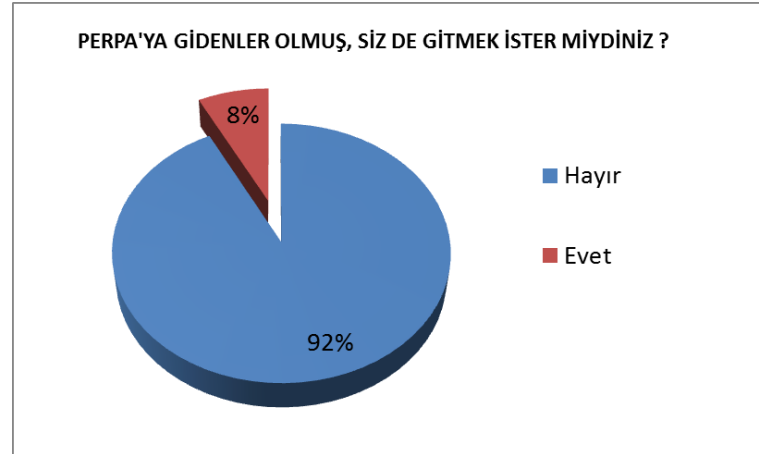
Yeni bir yerde iş kurmaları gerekirse, seçtikleri yeni lokasyonu neye göre tercih ettikleri sorulduğunda, yaklaşık yarısı (%45) sanayiye yakın olması nedeniyle tercih edeceklerini belirtirken, %18'i müşteriye yakın olmasını tercih etmiştir. %10'u benzer sektör faaliyetlerinin yapılması nedeni ile tercih ederken, nakliye kolaylığı nedeni ile tercih edenlerin oranı %8'dir.

Semt olarak nereyi tercih ettikleri sorulduğunda, öne çıkan bölgeler, %35 İkitelli, %15 Ümraniye-Yukarı Dudullu, %11 Tuzla ve %7'si Gebze'dir. %14'ü emekli olmak ya da Karaköy'de kalmak istediğini belirtmiştir.



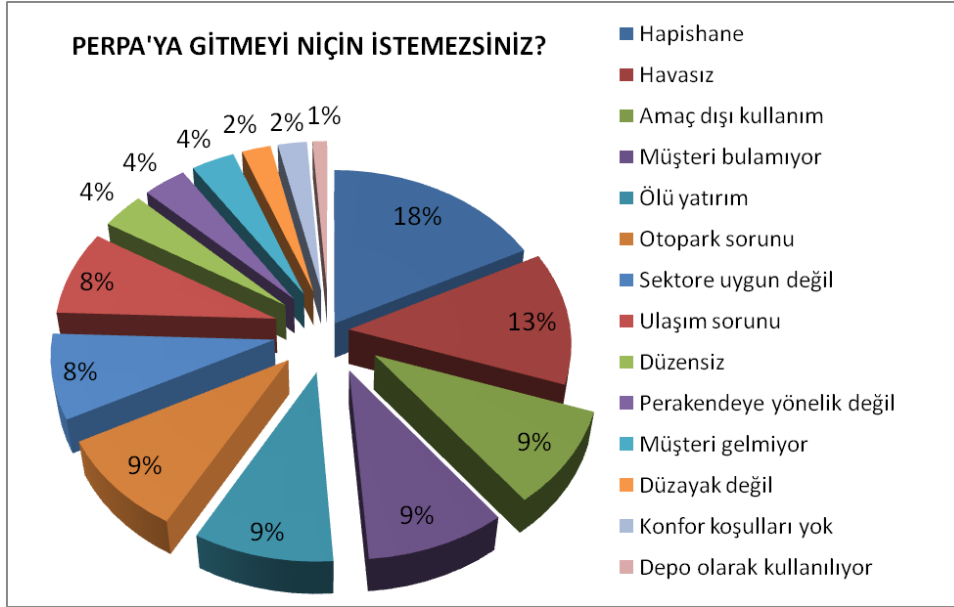
Şekil 5.66 : Sektör değiştirip değiştirmeyecekleri.

Yeni bir yerde iş kurmayı düşünenlerin %88'i işkolunu değiştirmek istemediğini belirtmişlerdir. İşini değiştirmek isteyenlerin oranı %12'dir. İşini değiştirmek isteyenlere, hangi sektörü tercih ettikleri sorulduğunda, %33 ile ilk sırada yemek sektörü yer almaktadır. Turizm, inşaat sektörü, bankacılık ve denizcilik ile ilgili sektörler verilen diğer cevaplardandır.



Şekil 5.67 : PerPa'ya taşınmayı isteyip istemedikleri

Özellikle 1984 yıkımlarından sonra, bölgeyi terk edenler olmuştur. Bölgeyi terk edenlerin büyük bir bölümü PerPa'ya gitmek zorunda kalmışlardır. Yapılan anketlerde, zamanında PerPa'ya gidenlerin olduğu ve kendilerinin de tercih edip etmedikleri sorulduğunda, sadece %8'i PerPa'ya gitmeyi istediklerini belirtmişlerdir. %92'si PerPa'ya gitmek istemediklerini belirtmişlerdir.



Şekil 5.68 : PerPa'ya gitmeyi niçin tercih etmedikleri.

Niçin PerPa'ya gitmek istemedikleri sorulduğunda birden çok cevap vermişlerdir. %18'i PerPa'ya hapishaneye benzettiğini söylemiştir. %13'ü havasız olduğunu, %9'u amaç dışı kullanım olduğunu, %9'u müşterinin işyerini bulamadığını, %9 ölü yatırım olduğunu, %9 otopark sorunu olduğu için PerPa'ya gitmeyi tercih etmediklerini belirtmişlerdir. Sektöre uygun olmadığını ve ulaşımın sorunlu olduğunu söyleyenlerin oranı %8'dir. PerPa'da iş yapmayı istememelerinin diğer nedenleri arasında; düzensiz olması, perakendeye yönelik olmaması, müşterinin tercih etmemesi, düzayak olmaması, dükkanlarda ve genelinde konfor koşullarının olmaması ile dükkan kullanımından çok depo kullanımının olması cevapları yer almaktadır.

“Ben PerPa'dan yer aldım, açtım ama müşteri yok. Denedik adam koyduk ama işlemedi. 3.5 m'ye 18metre dükkanlar var. İki malı yan yana koysanız ortadan geçmeye yer kalmıyor. 3.5metre, çok dar bir genişlik, 18metre de çok uzun bir derinlik o dükkanlara göre. Mekanın havalandırmasına elvermiyor. Ayrıca 4.500 dükkan bi blokta, 4.500 dükkan diğer blokta var. Otopark sayısı dükkan sayısına göre az, gidiş-geliş ulaşımı çok sorunlu, toplu taşıma buradaki kadar gelişmiş değil. Aradığınız yeri kolaylıkla bulamıyorsunuz, kayboluyorsunuz içinde... Ayrıca PerPa'da çok fazla kayıp alan var. Merdivenler, koridorlar, sirkülasyon alanları oldukça geniş, ama dükkanlar ufak. Ben orayı dükkan olarak değil, ancak depo olarak kullanabiliyorum.”
(C.K. 79, Karaköy'de çalışıyor)



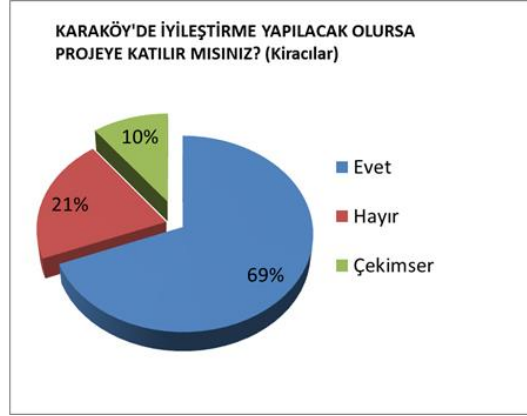
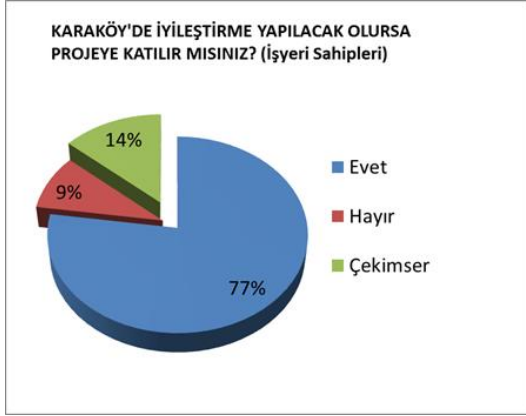
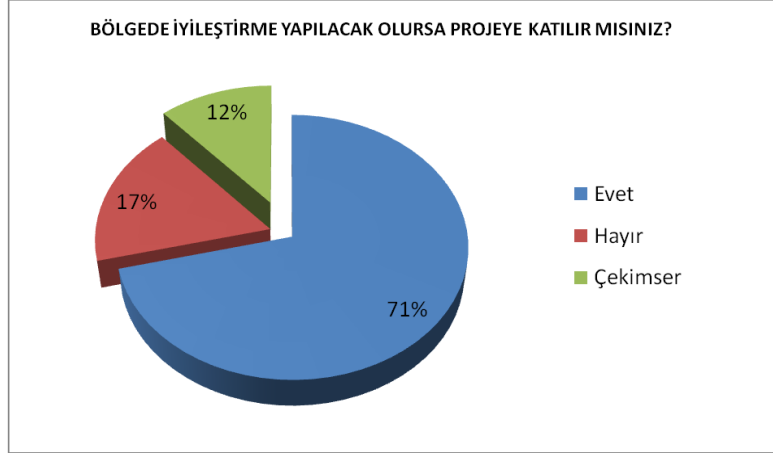
Şekil 5.69 : Perşembe Pazarı’nın yenileme alanı ilan edildiğini, bilip bilmedikleri.

Perşembe Pazarı’nın (Karaköy) yenileme alanı ilan edildiğini, bilip bilmedikleri sorulduğunda; %54’ü durumdan haberdar olduklarını, %46’sı bilmediklerini belirtmişlerdir. Yapılan çapraz sorgulamalarda, yenileme alanı ilan edilmesinden haberdar olmayanların %80’inin bölgedeki kiracılar olduğu tespit edilmiştir.

Aynı zamanda işyeri sahiplerinin, Perşembe Pazarı’nın yenileme alanı ilan edilmesinden haberdar olma oranları incelendiğinde, %77’sinin durumdan haberdar oldukları, %23’ünün ise konuyla ilgili bilgiye sahip olmadıkları tespit edilmiştir.

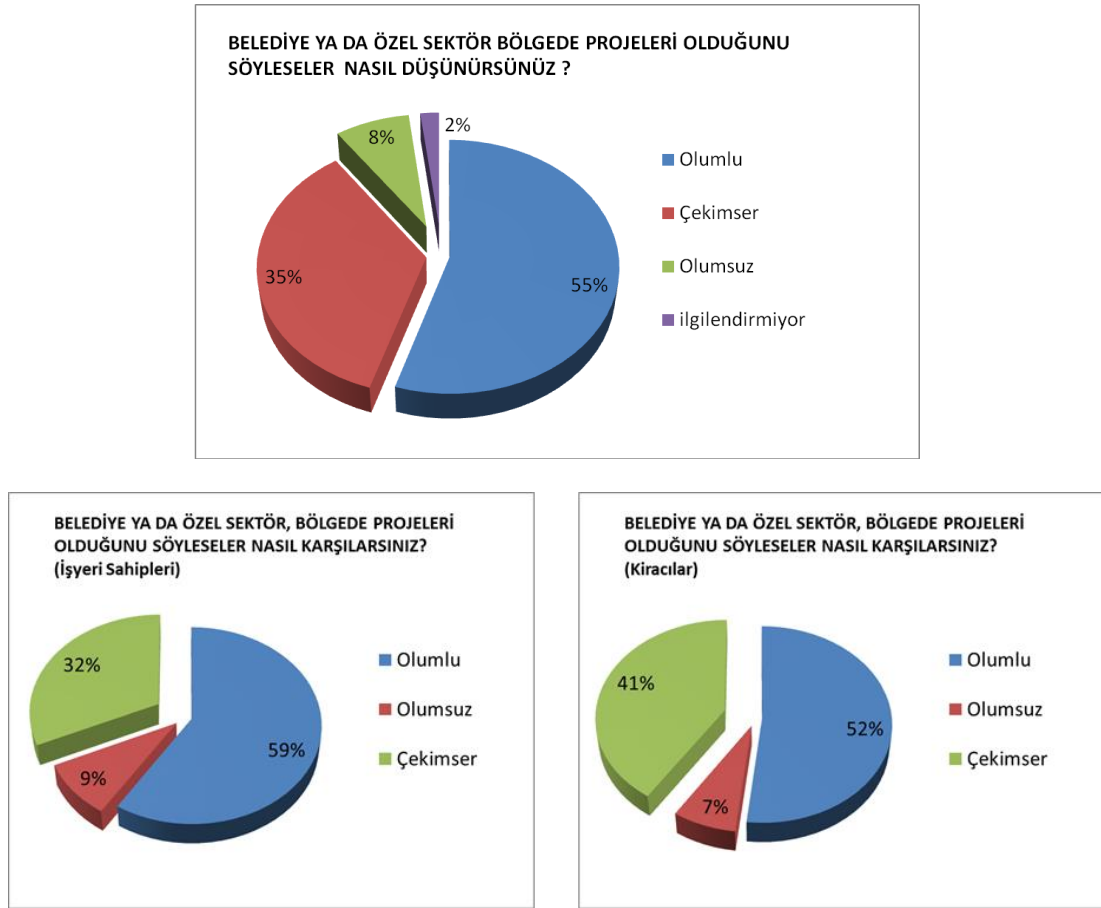
Yıllardır Karaköy’de çalışan 60 yaşındaki R.B. 1984 yıkımlarını ve istimlak sürecini günümüzdeki yenileme çalışmaları ile şu şekilde ilişkilendirmiştir.

“Bugün tartışılması gereken asıl konu, o dönemde ne yapılmaya çalışılıyordu, niye yapılamadı? Madem ki böyle kalacaktı, niye o kadar insan mağdur edildi? 27 seneden bahsediyoruz, ömür sayılır... şu anda gelinen nokta nedir? Burada mağdur edilen kitleleri dikkate alacak olursak, o gün atılan taş, ürkütülen kurbağaya değmiş midir? Ben bunu merak ediyorum.”
(R.B., yaş:60, 2009 senesine kadar Karaköy’de çalışıyordu)



Şekil 5.70 : Karaköy’de iyileştirme yapılacak olursa projeye katılıp katılmayacakları. Kullanım hakkı kendilerinde aynen kalmak koşulu ile bölgede iyileştirme yapılacak olursa projeye katılıp katılmayacakları sorulduğunda, %71’nin katılacağı, %17’si katılmak istemediği, %12’sinin de bu konuda kararsız kaldıkları tespit edilmiştir. Kiracılara oranla, işyeri sahiplerinin projeye katılım konusunda daha istekli oldukları görülmektedir.

“Burada dürüst bir yenileme çok gerekli ama ben yenilemenin dürüst yapıldığına inanmıyorum. Yenileme burada şarttır ama yönteminin farklı olması gerektiğini düşünüyorum. Gerekiyorsa burası da yıkılır, paramızı verirler. Madem ülke insanları bundan yararlanacak hiç olmazsa bana benzer bir bina alma olanağı verecek para vermesi lazım.” (C.K., yaş:79, Karaköy’de çalışıyor)



Şekil 5.71 : Belediye ya da özel sektörün, bölgede projeleri olması durumunda ne düşünecekleri.

“Belediye ya da özel sektör, bölgede projeleri olduğunu söyleseler bu durumu nasıl karşılırsınız?” sorusuna %55’i olumlu yanıtını verirken, %35’i çekimser kalmıştır. %8’i bu durumu olumsuz olarak değerlendirirken, %2’si ilgilenmediğini belirtmiştir.

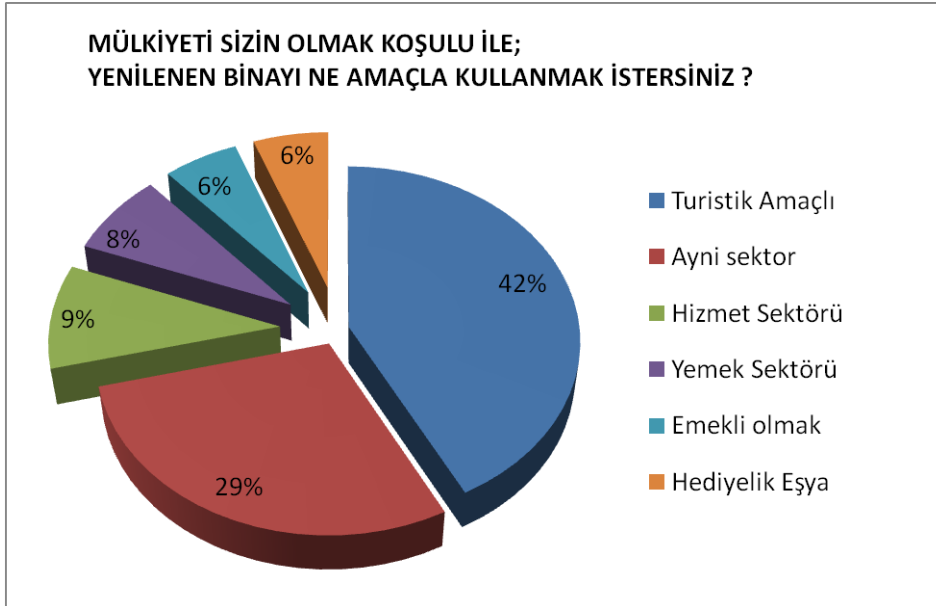
Bir önceki soru ile birlikte değerlendirildiğinde, yapılacak projeye katılmak isteyenlerin oranın fazla olduğu ancak belediye ya da özel sektörün projeleri olması durumunda buna katılıp katılmayacakları sorulduğunda olumlu düşünenlerin oranının azaldığı, çekimser kalanları oranının arttığı tespit edilmiştir.

Projeyi destekleyip desteklemedikleri sorulduğunda %60’ı destekleyeceklerini, %18’i desteklemeyeceklerini belirtmişlerdir. %22’si çekimser kalmıştır.

İşyeri sahiplerinden, olumlu düşünenlerin oranı %59 iken, kiracılarda bu oran %52’dir. Olumsuz olacağını ve kötü yönde etkileneceklerini düşünen işyeri sahiplerinin oranı %9, kiracıların oranı %7’dir.

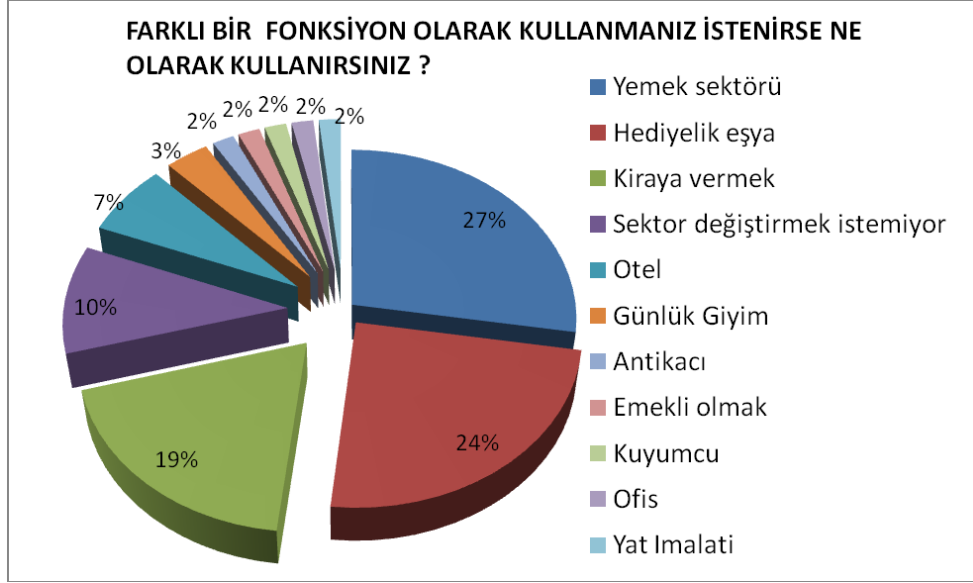
68 yaşındaki A.M. yenileme sürecini şöyle değerlendirmektedir:

“Yalnız benim için değil, herkes için adil ve İstanbul’a yakışacak her türlü projeye varım. Hatta “yokum!” diyeni de ikna etmek için her türlü çabayı gösteririm. Şu anda alt katı mağaza, üst katları ofis olarak kullanıyoruz. Mağaza zaten sembolik, kaldı ki dönüşüm olursa burayı daha turistik hale çevirmek istiyorlar, alt katta hidrolik-pnömatik satmayacağız da, hediyelik eşya, halı, kuyum gibi şeyler satılacaktır. O olabilir... Belirttiklerimi satmaya bayılmam ama bu söylediğimiz farklı bir şey. El koyma değil, fonksiyon değişikliği... Kent bunu gerektiriyorsa eğer hayhay.” (A.M., yaş:68, Karaköy’de çalışıyor)



Şekil 5.72 : Mülkiyeti / kullanım hakkı kendilerinde olmak koşulu ile yenilenen binayı ne amaçla kullanacakları.

Mülkiyeti kendilerinde olmak koşulu ile yenilenen binayı ne amaçlı kullanmak istedikleri sorulduğunda, ilk sırada %42 turistik amaçlı kullanım yer alırken, ikinci sırada %29 ile sektör değiştirmek istemediklerini belirtenler yer almaktadır. Hizmet sektöründe kullanmak isteyenlerin oranı %9, yemek sektörü %8’dir. Hediyelik eşya dükkanı olarak kullanmak isteyenler olduğu gibi emekli olmayı tercih edenler de mevcuttur.



Şekil 5.73 : Fonksiyon değiştirmeleri gerekirse hangi amaçla kullanacakları.

“Yenilenen yapıyı farklı bir fonksiyon olarak kullanmanız gerekirse, ne olarak kullanırsınız?” sorusunda ilk sırada %27 Yemek sektörü, ikinci sırada %24 hediyelik eşya yer almaktadır. %19 kiraya vermeyi düşünürken, %10 sektör değiştirmek istemediğini belirtmiştir.

5.2.2 Arsa/arazi değerleri

Dükkan sahiplerine, şu anda çalışmakta oldukları işyerini kiraya verseler ne kadar kira getirisi elde edecekleri sorulduğunda, cevapların 1000 TL ile 8500 TL arasında değişiklik gösterdiği tespit edilmiştir. Ortalama, 3.640TLdir.

Kıracı ise aylık ne kadar kira ödediği sorulduğunda, elde edilen cevaplar 500 TL ile 20.000TL arasında değişiklik göstermektedir. Ortalama kiralama değeri aylık 2500TL’dir. 500TL ödeyen dükkan sahiplerinin kaç m² dükkana sahip oldukları incelendiğinde, 2 m² ile 50 m² arasında değiştiği tespit edilmiştir. Bu durum, kira değerlerinin belirlenmesinde; sadece işyerinin metrekare büyüklüğüne bağlı olmadığını, aynı zamanda; konumuna, kaç katlı olduğuna ve yapının niteliğine göre değişiklik gösterdiği daha önce sorulan sorular ile tespit edilmiştir. Ayrıca, Belediye’ye işgaliye ücreti olarak 150 TL ile 400TL arasında değişen rakamlar ödendiği de tespit edilmiştir.

Çalışma alanındaki satılık ve kiralık olan yapı sahipleri ile yapılan görüşmelerde alandaki arsa ve arazi değerlerini tespiti yönelik olarak; Yapıların kaç m² ve kaç katlı oldukları, tescilli eser olup olmadığı, teknik altyapıya sahip olup olmadıkları ile satış

ve kiralama değerleri sorulmuştur. 28 Haziran 2011 Salı günü TCMB Dvız Kurları baz alınarak, Avrupa Birliği para birimi alış değerleri göz önüne alınarak hesaplanmıştır. (€ Alış: 2.33 TL, € Satış:2.34)

Çizelge 4.1 : Kiralık bina 1

m ² , alan bilgisi	Zemin kat, 35 m ²	
Kat sayısı	Zemin + 4 kat	
Satış/Kiralama Bedeli	4000 TL / ay 1717 € / ay	
Tescil Durumu	Var	
Konumu	Fermeneciler Cad. (Sahilde)	
Altyapı	Var	
Tadilat İhtiyacı	Gerekli	
Özel Bilgiler	Manzarası var.	

Çizelge 4.2 : Kiralık bina 2

m ² , alan bilgisi	Zemin kat, 35 m ²	
Kat sayısı	Zemin + 4 kat	
Satış/Kiralama Bedeli	4500 TL / ay 1931 € / ay	
Tescil Durumu	Var	
Konumu	Fermeneciler Cad. (Sahilde)	
Altyapı	Var	
Tadilat İhtiyacı	Gerekli	
Özel Bilgiler	Manzarası var.	

Çizelge 4.3 : Kiralık bina 3

m ² , alan bilgisi	Zemin kat, 70 m ² x 2 dükkan	
Kat sayısı	Zemin + 1 kat	
Satış/Kiralama Bedeli	5000 + 4000 TL / ay 2146 + 1717 € / ay	
Tescil Durumu	Yok	
Konumu	Fermeneciler Cad. (Sahilde)	
Altyapı	Yok	
Tadilat İhtiyacı	Gerekli	
Özel Bilgiler	Arkasında tarihi yapı, karşısında cami var.	

Çizelge 4.4 : Kiralık/Satılık bina 4

m ² , alan bilgisi	Zemin kat, 42 m ²	
Kat sayısı	Bodrum kat + Zemin + 2 kat	
Satış/Kiralama Bedeli	3000 TL / ay 1288 € / ay Satış bedeli: 500.000 \$ 351.930 €	
Tescil Durumu	2.derece tarihi eser	
Konumu	Yemeniciler Caddesi (Ana cadde ye paralel)	
Altyapı	Var	
Tadilat İhtiyacı	Gerekli	
Özel Bilgiler	Ana cadde üzerinde	

5.2.3 Derinlemesine görüşmeler

Çalışma alanında 25 kişi ve çalışma alanından PerPa'ya taşınmış 1 kişi ile yapılan derinlemesine görüşmeler de sosyal yapıyı tespit etmek için önemli girdiler oluşturmaktadır. Tez içerisinde; alıntılar yapılarak derinlemesine görüşmelere yer verilmiştir.

5.2.4 Dönemin gazete haberleri

1984 yıkımlarından bahseden gazete haberleri incelenmiş, önemli olan birkaç tanesine tez çalışmasında yer verilmiştir.



Şekil 5.74 : Gazete Haberi, 1985



Şekil 5.75 : Gazete Haberi, 1985



Şekil 5.76 : Gazete Haberi, 1985



Şekil 5.77 : Gazete Haberi, 1986

6. DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Küreselleşmenin etkisi ile Dünya’da özellikle 1980’lerden itibaren küresel kent – dünya kenti kavramları çalışılmaya başlanmıştır. Türkiye’de bu süreç 1990’lardan günümüze kadar İstanbul’un bir dünya kenti olma arayışı ile gündeme gelmiştir. İstanbul tüm bu gelişmelere ayak uydurabilmek için yeniden yapılanma sürecine girmiş, konut alanlarında, liman ve kıyı bölgelerinde, kent merkezlerinde dönüşüm süreci başlamıştır.

Bu çalışmada, İstanbul’da işlevini yitirmekte olan Perşembe Pazarı ticaret merkezinin yeniden canlandırılma süreci incelenmiş ve İstanbul’a artı değer sağlamak için geleceğe yönelik durum değerlendirmesi yapılarak önerilerde bulunulmuştur.

Fiziksel yapıya ilişkin değerlendirmeler:

Tarihten günümüze, “Perşembe Pazarı” merkezi iş alanı olma özelliğini korumuştur. Ancak haritalar ve hava fotoğrafları incelendiğinde zaman içinde dokunun ve kullanımların değiştiği görülmektedir. Karaköy, Perşembe Pazarı 1984’te başlayan “Dalan yıkımları” ile alanın sahile paralel olan ilk sıra yapıları tümü ile ortadan kaldırılmıştır. Eskiden sanayinin, imalathane fonksiyonunun yoğun olarak yer aldığı alanda, süreç içerisinde (1984’te başlayan yıkımların çokça etkisi ile) kullanımda değişiklikler olmuştur. İmalathanelerin sayısı günümüzde yok denecek kadar az kalmıştır. Günümüzde imalathane ve depoların, hanların olduğu bölgede yoğunlaştığı tespit edilmiştir. Alanda 2010-Kasım ile 2012-Şubat tarihleri arasında alan çalışması yapılmıştır ve ilk gidilen tarihte yapılan tespit çalışmaları ile sonraki gidişlerde yapılan tespit çalışmaları arasında, alanda bazı değişiklikler gözlemlenmiştir. Alandan ayrılan kullanımların yerini, son yıllarda hizmet sektörü almaya başlamıştır. Bu süre içinde, eski boş binaların ya da depo işlevinde olan yapıların yeme içme tesislerine dönüştüğü ve yemek sektöründe faaliyet gösteren işletmelerin sayılarında artış olduğu tespit edilmiştir. Kullanıcıları değişmeden, alanda fonksiyonlara yönelik olarak değişikliklerin/yenilemenin varlığından söz edilebilir. Yemek sektöründe

Çalışanların sayısının gün geçtikçe artması, alandaki kullanıcı profiline değiştiğine ve Perşembe Pazarı'nda dönüşümün/yenilemenin başladığını işaret etmektedir.

Perşembe Pazarı'nda görsel olarak belirlenen köhneme ile birlikte, aynı zamanda bölgenin fonksiyonel etkinliğini sınırlayan bir fiziksel doku da yer almaktadır. Ancak, bölgenin potansiyelleri dikkate alındığında, klasik bir köhneme bölgesi olmadığı, fiziksel köhneme belirtilerinin yanı sıra, büyük bir gelişim potansiyeline de sahip olduğu görülebilmektedir.

Alanda birbirinden farklı meslek grupları yer aldığı gibi, bu meslek grupları birbirlerini destekler nitelikteki gruplardır. Perşembe Pazarı var olduğu dönemden beri, ihtiyaç duyulan tüm teknik malzemelerin sağlanabildiği bir merkez durumundadır. Eski canlılığını yitirmiş olsa bile, bölgede hala, hırdavat, cıvata, rulman, elik halat/zincir, kimyasal malzeme ticareti yapanların, alanın büyük çoğunluğunu oluşturduğu görülmektedir. Unkapanı Köprüsüne yakın olan alanda metro şantiesi devam etmektedir. Bu bölümde yer alan prefabrike yapılar, metro inşaatının tamamlanması ile bölgeden kaldırılacaktır. Bu alanda, mevcut planın uygulanması durumunda parklar ve dinlenme alanları ile sosyo-kültürel işlevler yer alacaktır.

Alandaki yapılar ortalama 3 katlıdır. Sokak kotundan yapılan tespitlerde, yapıların cephelerinin var olduğu ancak çevredeki yüksek katlı yapıların st katlarından bakıldığında, bazı yapıların çatılarının ve hatta ara kat döşemelerinin olmadığı sadece 1.kat döşemelerinin kaldığı tespit edilmiştir. Bu da alandaki yapıların ekonomik olarak ömürlerini yitirdiğini göstermektedir. Baransü (1989) belirttiği gibi, burada da yapıların dış görünüşleri ile i kullanımları arasında paralellik vardır ve dışarıda görülen fiziksel köhneme belirtileri içeride de kullanım yetersizliği olduğu anlamına gelmektedir.

Son dönemlerde yapıldığı tespit edilen yapılar yüksek katlı olup, alanda fark edilmektedir. Yapı yükseklikleri bazı alanlarda 9, 10 ve hatta 11 kata kadar çıkmaktadır. Bu durum alandaki yapıların yaklaşık 3.5 katı kadardır. Yeni yapıların yüksek katlı olması alanın tarihi dokusu ile bağdaşmamakta, aynı zamanda alana ilave altyapı ve trafik yükü getirmektedir. Fakat yatay büyüme sayesinde işyeri sahiplerinin mekan ihtiyaçları azalmaktadır. Yönetim ofislerini, showroomlarını (rnlerin sergilendiği alan) ve depolarını aynı yapı içerisinde zebilmektedirler.

Yakın geçmişte restore edilmiş ve hizmet sektöründe faaliyet gösteren yapılar (Nordstern Han gibi), çevrede yenilemenin olduğunun göstergesidir. Olası bir yenileme çalışması sırasında bölgedeki yapı stokunun durumu yenilemenin gerçekleşebilmesi için tetikleyici unsurlardan biri olabilecektir. Binalarda yapısal köhneme belirtileri başlamıştır. Bina durumu orta olan bazı tarihi yapılar restore edilerek iyi durumda kullanılabilir hale getirilebilir.

Yapılan görüşmelerden, birçok dükkanın küçük ve mevcut durumları ile ihtiyaca cevap verebilecek durumda olmadığı tespit edilmiştir. Bazı yapı sahipleri, mevcuttaki mekanın yetersiz gelmesine çözüm olarak komşu yapıları satın alarak dükkanlarını büyütmeyi düşündüklerini belirtmişlerdir, ancak bu durum gerçekte pek de mümkün görünmemektedir.

Perşembe Pazarı günümüzde hala çok yoğun olarak kullanılırken aynı zamanda esnafın küçük bir bölümünün teknolojik gelişmelere kayıtsız kalmadığı tespit edilmiştir. Teknolojinin avantajlarından yararlanarak toptan satış yapan esnaf, dükkanlarının küçük olmasından şikayetçi değildirler. İnternet üzerinden verilen siparişler ile çalışma alanındaki işyerlerinde depolama gerekçesi ortadan kalkmıştır. Aynı zamanda, internet üzerinden verilen siparişler ile bölgede sürekli olarak bulunma gerekliliği de kalmamıştır. Bazı çalışanların bölgede sadece bir merkez ofise sahip olmak için dükkan kiraladıkları da yapılan görüşmelerle tespit edilmiştir. Teknolojik gelişmelere bağlı olarak bölgede ticaretin şekli değişmiştir.

Bölge ulaşım açısından çok iyi bir konumda yer almaktadır. Eminönü'ndeki ana durak noktasına gidecek olan otobüslerin tamamı Tershane caddesini kullanmaktadır. Gün içinde ticari amaçla bölgeye gelen yoğunluğa ek olarak otobüslerin bu güzergahı kullanmaları caddede trafik yüküne neden olmakta ve trafiğin çoğu zaman yavaş seyretmesine sebebiyet vermektedir. Tershane caddesine alternatif bir ulaşım hattının olmaması ve ana ulaşım yolunun sürekli yoğun olması bölge çalışanları tarafından da sorun olarak görülmektedir.

Kabataş – Zeytinburnu tramvay hattının duraklarından biri de Karaköy'dedir. Perşembe Pazarı'na deniz yolu ile de ulaşmak mümkündür. Şehir hatları vapurları ile motorların varlığı da, tramvay kullanımına benzer şekilde alana özel araç yerine toplu taşıma ile ulaşmayı teşvik etmektedir. Bölge çalışanlarının toplu taşımayı sıklıkla kullandığı tespit edilmiştir. Trafik ve park problemleri, bölgeye ticaret için

gelenleri yıldırarak seviyeye gelmiştir. 1984'teki yıkımlar sonucu boş alan olarak kalan ve yapı yapılamayan parseller, günümüzde otopark olarak kullanılmalarına rağmen, bölgede park sorunu mevcuttur. Dar sokaklara park eden araçlar nedeni ile ara yollarda taşıt ulaşımı güçlüğüle sağlanmaktadır.

Alandaki ulaşım ile ilgili yapılan tek çalışma Taksim – Yenikapı metro inşaatıdır. Köprünün bir ayağı, Azapkapı bölgesinde yer almaktadır. Metro geçişi tamamlandığında Taksim Yenikapı ile birleşecektir. Şantiye alanında yer alan Galata Surlarının bölgeden taşınması ve farklı bir yerde yeniden inşası gündeme gelmiş ancak gelen tepkiler nedeni ile metro geçiş güzergahı değiştirilerek tarihi surların altından geçecek şekilde proje revize edilmiştir. Yapımı devam eden metro istasyonunun, tarihi yarımada silüetini olumsuz etkileyeceğine ilişkin tartışmalar aralıklı olarak bazı dönemlerde gündeme gelmektedir.

Eski haritalardan yararlanarak yerinde olmayan tarihi yapılar tespit edilmiştir. Alandaki mevcut tarihi eserler ise bakımsızlıktan, gün geçtikçe harabe görünümünü almıştır. Kalıntıların birçoğu kendi haline terk edilmiş durumdadır. Koruma ya da restore etmeye yönelik olarak herhangi bir çalışma yoktur. Şantiye alanındaki çeşme denize doğru eğilmiştir. Makbul İbrahim Paşa camisine yakın bir yerde konumlanmış olan Verdinaz (Gülnaz) Kadın Çeşmesi'nin teknesi yol kotunun altındadır, kireç sürülmüş ve boyanmıştır. Özgün durumunu kaybetmiştir. Perakende ticaretin yakınında olan bu çeşmeyi, dükkan sahipleri kendi ihtiyaçları doğrultusunda kullanmakta, sattıkları ürünleri üzerinde sergilemektedirler. Bakımsızlık ve yanlış kullanım nedeni ile alanda böyle bir çeşmenin varlığını fark etmek son derece güçtür. Yapılar arasında sıkışmış ve çok küçük bir kısmı kalmış olan Ceneviz/Galata Surları her geçen gün yıpranmaktadır.

Sosyo-ekonomik yapıya ilişkin değerlendirmeler:

Bölgedeki ilk değişim 1950'lerdeki olaylar ile başlamıştır. 6-7 Eylül olaylarından sonra bölgeden ayrılan Rum ve Ermenilerin yerini, Anadolu'nun çeşitli illerinden gelmiş olan vatandaşlar almışlardır.

1955 yılı öncesinde bölgede işyerine sahip olanların oranı çok düşükken, 1956 - 1985 yılları arasında işyerini kuranların oranı en yüksek düzeydedir. 1984 yıkımlarından sonra çok az kişi bölgede işyeri açmıştır. Ancak yakın dönemde bölgedeki

kullanımların değişmesine bağlı olarak, yeni işyerleri açılmaya başlamıştır ve bu işyerlerinin çoğu hizmet sektöründe yer almaktadır. Zaman içinde bu oranın artacağı öngörülmektedir.

Perşembe Pazarı merkezi iş alanının orta ve yaşlı bir çalışan kesime sahip olduğunu söylemek mümkündür. Bölgedekilerin, yaklaşık üçte biri üniversite, yarısı da lise mezunudur. Bu durum, bilinç düzeyi yüksek insanların bölgede çalıştığını göstermektedir. Olası bir yenileme çalışmasında, bilinç düzeyi yüksek olan halkın katılımı, bölgedeki çalışmaların sağlıklı ilerleyebilmesi için önemlidir.

Bölgede çalışanlar, İstanbul'un çok farklı ilçelerinde yaşamaktadırlar. Bölgeye ulaşımında sorun yaşamadıkları tespit edilmiştir. Özel araç sahibi oldukları ancak bölgeye ulaşım için, toplu taşımayı tercih ettikleri yapılan anketlerde çıkan sonuçlardandır. Bölgeye, karayolu ile ulaşılabilceği gibi, aynı zamanda denizyolu ve tramvay ile de ulaşmak mümkündür. Bu durum, Perşembe Pazarı'nın merkezi ve ulaşılabilir bir konumda olması ile açıklanmaktadır.

Perşembe Pazarı'ndakilerin %73'ü, 20 seneden daha fazla süredir bölgede çalışmaktadırlar. Bu durum bölgede kalıplaşmış bir çalışan kesimin olduğunu göstermektedir. Bölge halkının aidiyet duygusunun gelişmesi, uzun yıllardır burada çalışmaları ile doğrudan ilişkilidir.

Bölgede satılan malların sadece %10'u kendi üretimleridir ve bu durum, bölgede imalatın/üretimin bitmeye yakın olduğunu, neredeyse kalmadığının göstergesidir. Üretim zaman içinde (yıkımlar ile başlayan süreçte) bölgeden uzaklaşmıştır ve günümüzde imalatın yerini, ithalat – ihracat almıştır. 45 yıldır bölgede çalışan 60 yaşındaki M.M. sözleri de bu tespiti desteklemektedir.

“Eskiden burada imalatçı vardı. Demirden adam bile yapılırdı burada denirdi... Tanıdığımız ustaların çoğu öldü. Onlar için “Bir tek tornayla adam yapar” derlerdi. Bu söylem Anadolu'da da bilinirdi. Burası Türkiye çapında bilinen bir yer olduğu için bu kadar süre kalmıştır. Eskiden burada herşey üretilirdi, şimdi, günümüzde ise al-sat dönemi var. Sattıkları ürünün özelliklerini bile bilmiyorlar! Buranın ömrü çok uzun değil... Bizim neslimiz işi bırakırsa burası hep işporta olur.”

Yıkımların olduğu dönemde bölge esnafını yıldırma politikası olarak getirilen saat sınırlamasının artık olmadığı ve yükleme – boşaltmanın problem yaratmadığı belirtilmiştir. Yükleme – boşaltma işleminin günün her saatinde yapılabilmekte, genellikle kargo/kurye ile ulaştırılmakta ve yarım saatten az sürmektedir.

İşyerlerini özellikle bu çevrede kurmayı tercih etmelerinin nedenleri arasında; ticari canlılık, müşteriye yakınlık, ulaşım kolaylığı ve pazarın bu bölgede olması Perşembe Pazarı’nın ne kadar merkezi bir yerde olduğunun önemini göstermektedir.

Çalışma alanında, eksikliği duyulan ve şikayet edilen konularda, ilk sırayı evre kirliliği ve altyapı sorunu almaktadır. Kalitesiz mallar ile rekabet edememek, işportacılar, piyasanın daralması ve yapı marketlerin açılması esnafın şikayetçi olduğu bir diğerkonudur. Trafik yoğunluğu, otopark problemi, dar sokaklar gibi ulaşım ile ilgili konulardan da büyük oranda rahatsızlık duyulmaktadır. Niteliksiz yapılar, tinercilerin varlığı, 1984 yıkımları, belediyeye olan güven sorunu ile imar haklarının verilmemesi gibi konular akla gelen ilk cevaplar olmasa da, şikayetçi olunan konular arasında yer almaktadır. Belirsizlikler ve Belediye’ye olan güvensizlik, bu bölgede iş yapmak isteyenlerin üzerinde caydırıcı bir etki yapmaktadır.

Geçtiğimiz senelere oranla cirolarda azalma olmuştur. Ciroların azalmasındaki en büyük etken bölgeye gelen kişi sayısının azalmasıdır. rnlerin eşitliliği, birçok ihtiyacı bir arada çözmesi ve otopark probleminin olmayışı gibi nedenlerden dolayı insanların yapı marketleri tercih etmeleri, bölgeye olan talebi azaltmakta ve ciroların düşmesine sebep olmaktadır.

Eksikliği duyulan ve şikayet edilen bu konular ile ciroların azalıyor olmasına rağmen, kişilerin memnuniyet durumları sorulduğunda, büyük oranda memnun oldukları cevabı alınmıştır. Özden’in de belirttiği gibi; insanlar, içinde bulundukları çevreden ve kendi koşullarından memnuniyetsizlik duyuyorlarsa, alanda yenileme gereksinmesinden söz etmek mümkün olabilir (zden, 2008). Perşembe Pazarı’ndakiler ise genel olarak alandan memnundurlar.

1984'te başlayıp aralıklı olarak devam eden yıkımlar ile de Perşembe Pazarında uzun yıllar çalışmakta olan insanlar bu alandan gitmek zorunda bırakılmışlardır. Önceleri yıldırma politikası ile bölgenin büyük bir çoğunluğu alanı terk etmek ve zorla PerPa'ya geçmek durumunda kalmışlarsa da, PerPa'da işler bekledikleri gibi gitmeyince, çareyi Perşembe Pazarı'na geri dönmekte bulmuşlardır.

İşyeri sahiplerinin bir kısmı 1984 yıkımlarından sonra kendi işyerlerinin de yıkılacağı endişesi ile farklı bölgelerde ikinci bir işyeri açmayı çözüm olarak görmüşlerdir. Alandakilerin bir kısmının ikinci işyeri PerPa'dadır. Şehrin çeperlerinde ikinci işyerine sahip olanlar ise, sanayi, imalat sektörlerine yakın olmak istedikleri için çeperleri tercih etmektedirler. Yeni bir işyeri kurmaları durumunda yine aynı bölgede kalmayı isteyenler olduğu gibi, çok büyük bir bölümü sektör değiştirmek istememektedir. Yaptıkları işe PerPa'da devam etmeleri teklif edildiğinde tamamına yakının PerPa'ya gitmeyi istemediği ortaya çıkmıştır. Bina koşullarının olumsuzlukları nedeni ile gitmek istemeyenler büyük bir çoğunluğu oluşturduğu gibi, müşterileri açısından problemli olduğu gerekçesi ile gitmek istemeyenler de mevcuttur.

Alandakilerin yarısından çoğu depoya sahiptir. Büyük bir bölümünün depoları yine aynı bölgede, Karaköy'dedir. Dörtte biri ise PerPa'yı depo alanı olarak kullanmaktadır. Şehrin çeperlerinde kalan diğer depo alanlarını, ikinci işyerlerine yakın olması nedeniyle tercih edilmektedir.

Kullanım hakkı yine kendilerinde olmak koşulu ile bölgede yapılacak projelere halkın büyük çoğunluğu katılmayı istemektedir. Ancak belediye ya da özel sektörün bu bölgede projeleri olması durumunda bu oran azalmaktadır ve çekimser kalanlar ile durumu olumsuz karşılayanların oranı artmaktadır.

“Benim arzum, Perşembe Pazarı bölgesinin bir şekilde ele alınmasıdır. Bir İstanbullu olarak da doğrusunun bu olduğunu düşünüyorum. Pislik içinde kalmamalı burası. Biraz da özellikle böyle bırakıyorlar. Yıkık göçük cenabetlik bir şekilde kalınca buralar – ki bunun sebebi belediyenin kendisidir – Belediye buraya düzgün bir imar durumu verip de yapın derse yapacaksınız, ama sit alanı diyip de çivi çaktırmaz ise, gittikçe köhneleşir ortalık. Sıradan vatandaş da “canım, şu Perşembe Pazarını da artık bir şekle soksunlar” der. Bilmez ki Perşembe Pazarı kendisini şekle sokmak istiyor ama sokamıyor.” (A.M., 68, Karaköy’de çalışıyor)

Mülkiyetinin kendilerinde kalması koşulu ile yenilenen yapıları; hizmet sektöründe ve turistik amaçla kullanmak isteyenlerin oranı oldukça fazladır. Olası yenileme çalışmalarında büyük bir bölümünün adapte olabileceği ve duruma ayak uydurabileceği anlaşılmaktadır.

Genel değerlendirme ve Sonuç:

Perşembe Pazarı daha önceden de belirtildiği üzere ve yapılan çalışmalardan da görülebildiği gibi, İstanbul’da çok önemli ve özellikli bir noktadadır. Bulunduğu konum çok özeldir / değerli bir alandadır.

Roberts ve Sykes’in, (2000) ifade ettiği gibi, başarılı bir ekonomik yeniden canlandırma için; geniş açılımlı ortaklıklar içermesi, yerel halkın ihtiyaçlarını göz önünde bulundurması, ekonomi içindeki sektörel değişimlere yansımalarının belirlenmesi, yenilikçi yaklaşımlar düzenlenmesi, somut kararlara yönelik vurgulamalar yapılması ve örnek uygulamaların uygulanabilirliğinin incelenmesi gerekmektedir.

Bir alanda kentsel dönüşümden söz edilebilmesi için o alanın ekonomik anlamda da canlılığını kaybetmiş olması gerekmektedir. Ancak alanda elde edilen verilere bakıldığında, Perşembe Pazarı bölgesinin ekonomik anlamda, gücünü kaybettiğini söylemek mümkün değildir. Alan/bölge değerini kaybetmemiştir, ancak bölgede yer alan yapı stoku ekonomik ömrünü yitirdiği için bu alanda dönüşüm/yenileme kaçınılmaz hale gelmiştir. Çevresindeki gelişmelerin de etkisi ile kendiliğinden yavaş yavaş başlamış olan yenileme çalışmaları, zaman içinde artış göstererek devam edecek ve alan kendi kendini yenileyecektir.

Yapılan tespitlerde bölgenin geceleri تنها ve hırsızlığa elverişli olduğu belirlenmiştir. Tinercilerin ve sokakta yaşayan insanların kaldığı güvensiz bir bölge halini almaktadır. İş saatleri dışında bölgenin terk edilmiş, tehlikeli alanlar oluşturması gibi olumsuz etkilerinin giderilmesi, alanda kamusal alanlar yaratılması ve bu alanların çeşitli etkinlikler (bölgede gece kullanımlarının da olması) ile zenginleştirilmesi bölgede yapılacak yenileme çalışmasının doğuracağı olumlu sonuçlardan olacaktır.

Kentsel yenileme, fiziksel mekanın dönüşümünün yanında aynı zamanda, sosyal dokunun gelişimi, ekonomik kalkınma, sürdürülebilirliğin sağlanması, ekolojik ve doğal dengenin korunması ile birlikte kapsamlı ve bütünlük bir yaklaşımla ele alındığında başarılı olabilir.

Alandaki fonksiyonların pek çoğunun, kullanım açısından pek uygun görünmemesine rağmen, dönüşüm yapılırken 1984'te başlayarak yapılan yıkımlar gibi buldozer hareketlerinin de bu alan için doğru olmadığını özellikle belirtmek gerekir. Planın yürürlüğe konulması ile önceki dönemlerdeki yıkımların tek önemli farkı, önceki yıkımların plansız, yenilerinin planlı yıkım olması olacaktır. Alanın yıkılıp yeniden yapılmasının yerine, yeniden canlandırılması / sağlıklılaştırılmasının daha uygun olacağı düşünülmektedir.

Geçmiş Cenevizlilere uzanan Perşembe Pazarı bölgesi tarihi açıdan çok zengin bir alandadır. Bölgede çok sayıda tarihi eser bulunmaktadır. Yapılacak çalışmada Galata surları ortaya çıkartılmalı, ona eklemlenen parçalardan ayrılmalıdır. Tarihi yapılar restore edilerek korunmalı, işlevi değiştirilerek kullanıma sokulmalıdır. Sadece tarihi yapıların değil, aynı zamanda bölgedeki dokunun da korunması sağlanmalıdır. Tekil yapı ölçeğindeki koruma anlayışı, geçmişten günümüze gelen doku ile anlamlı bir bütünlük sağlamamaktadır. Doku olmadan, tarihi yapıların tekil ölçekte korunması anlamlı olmayacaktır.

Çalışma alanında planlanan fonksiyonlardan; turizm, hizmet ve kültüre yönelik olarak yeni yapılar yapılacak olsa bile geçmişten izler taşınmalıdır. Plan ile birlikte alana gelecek kullanımlar arasında yatçılık vb. faaliyetler olduğu için buradaki eski dokudan da bazı işlevler yine burada kalmaya devam edebilir ve etmelidir. Planda önerilen fonksiyonlar arasında turizm ve yat limanı gibi fonksiyonların yer almasına rağmen, alanda halen denizcilik sektörü ile uğraşanların süreç içinde alandan gönderilmek istenmeleri yapılmakta olan planlama çalışmasına tezat oluşturmaktadır.

Diğer kullanımlar turistik ya da hizmete yönelik olarak dönüşebilirler. Fiziksel yapı geçmişten izler taşıırken, aynı zamanda sosyo-ekonomik yapı da geçmişin izlerini taşınmalıdır.

Çalışma alanında dönüşüm yavaş yavaş da olsa başlamıştır ve devam etmektedir. Bölgede çalışanların da düşünceleri, bu alanın 10 sene sonra işlevlerini devam ettirmelerinin artık güç olduğu, değişimin kaçınılmaz olduğu yönündedir. Ancak bu değişim süresince bölge halkının da fikri alınarak onları da planlama sürecine dahil ederek, katılımlarını sağlayarak ve geçmişten de izler taşıyarak yapılması gerekmektedir. Anket sonuçlarından da görülebileceği gibi alandakiler, gönüllü

olarak planlama sürecine dahil olmak istediklerini, ancak Belediye'nin bu duruma imkan sağlamadığını belirtmektedirler. Alanda yapılmakta olan ve bundan sonra da yapılacak planlama çalışmalarında, katılımcı bir planlama anlayışı ile uzun yıllar bu alanda bulunan sakinlerin, gönül verenlerin bulunmaları yeniden canlandırma çalışmalarının sağlıklı yapılabilmesi için gereklidir. Kamu ve özel sektör katılımının yanında, özellikle toplumun farklı kesimleri ve sivil toplum örgütlerinin katılımını sağlayan, çok aktörlü bir planlama anlayışı benimsenmelidir.

Yerleşik halkın geleceğinde söz sahibi bulunan aktörlerin yenileme projelerine dahil edilmesi ve ilgili gruplar tarafından projelerin sahiplenilmesinin ve ortak çabanın devamlılığının sağlanması yenileme projelerinin sürdürülebilirliği açısından son derece önemlidir.

KAYNAKLAR

- Akın, O.** 2000: Küreselleşme Olgusu ve Kent Mekanı Üzerindeki Etkileri: İstanbul Metropolitan Alanı, *3. Bin Yılda Şehirler: Küreselleşme-Mekan-Planlama, Dünya Şehircilik Günü Kolokyumu*, 8-9-10 Kasım 1999, YTÜ Bas. Yay. Mer. Matbaası, İstanbul, 141-165
- Anderson, M.** 1964: The Federal Bulldozer: A Critical Analysis of Urban Renewal, 1949-1962, MIT Press, Cambridge
- Aslanoğlu, R.A.** 2000: Kent Kimlik ve Küreselleşme, Ezgi Kitapevi, Bursa
- Bademli, R.** 2000: Azgelişmiş Ülkelerde Kent Merkezleri Nasıl Dönüşür, İstanbul Dergisi, 35, 82-87
- Baransü, B.** 1978: Türkiye’de Şehrsel Yenileme Planlamasında Uygulanabilecek bir yöntem araştırması, İstanbul, Karaköy – Azapkapı Alt Bölgesinden örnekleme, Doktora Tezi, İTÜ Mimarlık Fakültesi Baskı Atölyesi, İstanbul
- Baransü, B.** 1989: Şehir Yenileme, Reyo Basımevi, İstanbul
- Beaverisstock, J., Smith, R., Taylor, P.** 1999: A Roster Of World Cities, *Cities*, V:16, p.445-458
- Beyoğlu Belediyesi** 2010: Beyoğlu Belediyesi, İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı, İstanbul
- Çelik, Z.** 1996: 19. Yüzyılda Osmanlı Başkenti, Değişen İstanbul, Tarih Vakfı Yurt Yayınları, İstanbul
- Çetiner, A.** 1981: Şehir Yenilemenin ve Korumanın Prensipleri, 20-21 Kasım 1981 İstanbul Sempozyumu, Sisav Yayınları, İstanbul
- Dağdelen İ.** 2007: Charles Edouard Goad’ın İstanbul Sigorta Haritaları, İBB Kütüphane ve Müzeler Müdürlüğü, İstanbul
- Dağdelen İ.** 2006: Alman Mavileri, 1913-1914 I. Dünya Savaşı Öncesi İstanbul Haritaları, Cilt II, İBB Kütüphane ve Müzeler Müdürlüğü, İstanbul
- Diacon, D.** 1991: Deterioration of the Public Sector Housing Stock, Gower Publishing Comp. Ltd. England
- Drewe, P.** 2000: European Experiences. Urban Regeneration: A Handbook, Sage Publications, London p.281-293
- Dökmeci, V., Dülgeroğlu, Y., Berköz, L.** 1993: İstanbul Şehir Merkezi Transformasyonu ve Büro Binaları, Literatür Yayınları, İstanbul
- Egemen, A.** 1993: İstanbul’un Çeşme Ve Sebilleri: Resimleri ve Kitabeleri ile 1165 Çeşme ve Sebilleri, Artan Yayınevi, İstanbul
- Eyice, S.** 1969: “Galata and it’s Tower / Galata ve Kulesi” Türkiye, Turing ve Otomobil Kurumu, İstanbul

- Eyice, S.** 2006: Eski İstanbul'dan Notlar, Küre Yayınları, İstanbul
- Eyüboğlu E., Ertekin Ö., Yüzer M.,** 1998: Unkapanı ve Galata Köprüsü Arası Haliç Kıyıları Kentsel Tasarım Projesi (Perşembe Pazarı ve Yemişkapanı Dahil) Plan-Art Ltd. İBB Projeler Daire Başkanlığı Yatırım Planlama Müdürlüğü, İstanbul
- Ergun N.** 2006: "Gentrification Kuramlarının İstanbul'da Uygulanabilirliği", İstanbul'da Soylulaştırma Eski Kentin Yeni Sahipleri, derleyen David Behar, Tolga İslam, İstanbul Bilgi Üniv. Yayınları, İstanbul
- Ergun N.** 2008: Kentsel Yenileme Metotları Ders Notu, İTÜ, Fen Bilimleri Enstitüsü, Şehir Planlama Yüksek Lisans Programı, İstanbul
- Freely, J.** 2000: Galata: a guide to Istanbul's old genoese quarter. Archaeology & Art Publication, İstanbul
- Friedman, J., Wolf, G.** 1982: World City Formation: an agenda for research and action. *International Journal for Urban and Regional Research*, no:3
- Hall, P.** 1966: The World Cities, World University Library Press, London
- İBB,** 2008: Perşembe Pazarı Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Raporu, İBB – Planlama Müdürlüğü, İstanbul
- İBB,** 2009: 1/100.000 ölçekli, İstanbul Çevre Düzeni Planı, İBB – Planlama Müdürlüğü, İstanbul
- İnalcık, H.** 1996: Fatih, Fetih ve İstanbul'un Yeniden İnşası, *Dünya Kenti İstanbul*, Tarih Vakfı Yayınları, İstanbul
- İnciciyan, P. G.** 1956: 18. Asırda İstanbul, İstanbul
- İslam, T.** 2008: Devlet Eksenli Soylulaştırma ve Yerel Halk: Neslişah ve Hatice Sultan Mahalleleri (Sulukule) Örneği, Doktora Tezi, YTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul
- Janin, R.** 1950: Constantinople Byzantine. Developpement Urbain et Repertoire Topographique, Paris, 1950; 2nd ed.1964)
- Keleş, R.** 1998: Kent Bilimleri Terimleri Sözlüğü, İmge Kitabevi Yayınları, Ankara
- Keleş, R.** 2006: Kentleşme Politikası, İmge Kitabevi Yayınları, Ankara
- Kıray, M.** 1998: Kentleşme yazıları, Bağlam Yayıncılık, İstanbul
- Kıray, M.** 2003: Kentleşme Yazıları: Metropoliten Kent Olgusu, Bağlam Yayınları, İstanbul
- Kocabaş, A.** 2006: Kentsel Dönüşüm (Yenileş(tir)me): İngiltere Deneyimi ve Türkiye'deki Beklentiler, Literatür Yayıncılık, İstanbul
- Kömürçüyan, E.Ç.** 1988: İstanbul Tarihi: XVII Asırda İstanbul / Tercüme: Hrand D. Andreasyan, Eren Yayıncılık, İstanbul
- Köksal, S.** 1993: Küresel Düzlemde Yeni Eğilimler, "Küreselleşme ve İstanbul", İstanbul Dergisi, no:7
- Kuban, D.** 1996: "İstanbul an Urban History: Byzantion, Constntinopolis, İstanbul" Tarih Vakfı Yayınları, İstanbul

- Kubilay, A.** 2010: “Maps of Istanbul=İstanbul Haritaları 1422 – 1922” Denizler Kitabevi, İstanbul
- Mantran, R.** 1986: 17. Yüzyılın ikinci yarısında İstanbul, Kurumsal, İktisadi, Toplumsal Tarih Denemesi, V Yayınları, Ankara
- Özden, P. P.** 2008: Kentsel Yenileme, İmge Kitabevi Yayınları
- Paddison, R.** 1993: City Marketing, image reconstruction and urban regeneration. Urban Studies. V:30/2 p.339-350
- Pervititch J.** 1922 - 1945: Jacques Pervititch Sigorta Haritalarında İstanbul, Axa Oyak Yayınları
- Roberts, P., Sykes, H.** 2000: Urban Regeneration: A Handbook, Sage Publications, London
- Sassen, S.** 1991: The Global City: New York, London, Tokyo, Princeton University Press.
- Smith, N.** 1996: The New Urban Frontier: Gentrification and the revanchist city, Routledge, London
- Sorgucu, E.** 1992: Büyük Projeler / Grands Travaux “En büyük Paris...” , Mimarlık Dergisi 92/1, s.33-50
- Sutton, S.** 2008: Urban Revitalization in the United States: Policies and Practices – Final Report, Columbia University
- Tekeli, İ.** 1994: Dünden Bugüne İstanbul Ansiklopedisi – Cilt 4, Kültür Bakanlığı ve Tarih Vakfının Ortak Yayını, İstanbul
- Tekeli, İ.** 1994: Dünden Bugüne İstanbul Ansiklopedisi – Cilt 6, Kültür Bakanlığı ve Tarih Vakfının Ortak Yayını, İstanbul
- Tekeli, İ.** 1998: Türkiye’de Cumhuriyet Döneminde Kentsel Gelişme ve Kent Planlaması, 75 yılda Değişen Kent ve Mimarlık, Tarih Vakfı Yayınları, İstanbul
- Tekeli, İ.** 2001: Modernite Aşılırken Kent Planlaması, İmge Kitabevi, Ankara
- Tekeli, İ.** 2005: Küreselleşen Dünyada Yerel Üzerine Düşünmek, Birleşmiş Kentler ve Yerel Yönetimler
- Trancik, R.** 1986: Finding lost space: Theories Of Urban Design, New York
- Wiener, M.** 2001: İstanbul’un Tarihsel Topografyası, Çeviren: Ülker Sayın, Yapı Kredi Yayınları, İstanbul

Url-1 <<http://www.kentli.org/sss/soru80.htm>>, alındığı tarih: 18.01.2011.

Url-2 <<http://www.1906lodge.com/coronado-activities/gaslamp-quarter>>, alındığı tarih: 30.03.2011.

Url-3 <<http://www.london-se1.co.uk/news/view/6098>>, alındığı tarih: 22.06.2012.

Url-4 <<http://www.gezipartisi.com/covent-garden>>, alındığı tarih: 15.03.2011.

Url-5 <<http://www.mekanar.com/tr/yazi/makale/paris-bir-modernlesme-projesi-hakki-yirtici.html>>, alındığı tarih: 03.09.2012.

Url-6 <http://commons.wikimedia.org/wiki/File:La_Defense1.jpg>, alındığı tarih: 10.08.2010

Url-7 <<http://sehirrehberi.ibb.gov.tr/map.aspx>>, alındığı tarih: 08.10.2011.

Url-8 <http://tr.wikipedia.org/wiki/Dosya:Byzantine_istanbul_tr.png>, alındığı tarih: 06.04.2010.

Url-9 <<http://wikipedia.org/wiki/map:mamboury>>, alındığı tarih: 07.05.2010.

Url-10 < tr.wikipedia.org/w/index.php?title=Dosya:Konstantinopel_shepherd.jpg >, alındığı tarih: 06.04.2010.

Url-11 <<http://tr.wikipedia.org/wiki/galata-koprusu.jpg>>, alındığı tarih: 03.03.2011.

Url-12 <<http://www.obarsiv.com/dokumantasyon/planlar/img/galata-1.jpg>>, alındığı tarih: 20.02.2010.

Url-13<http://historic-cities.huji.ac.il/turkey/istanbul/maps/kauffer_lechevalier_1807_istanbul.html>, alındığı tarih: 20.03.2010.

Url-14 <http://wowturkey.com/Faruk_Oncan_Galata.jpg>,alındığı tarih: 12.11.2010.

Ervin J. (t.y.). Reinventing Downtown San Diego: A Spatial and Cultural Analysis of the Gaslamp Quarter, *The Journal of San Diego History*, 188-217

EKLER

EK A.1: Karaköy – Perşembe Pazarı Anket Soruları, sayfa 1

EK A.2: Karaköy – Perşembe Pazarı Anket Soruları, sayfa 2

EK B.1: Beyoğlu, Perşembe Pazarı Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı, Lejand (İBB, 2011)

EK B.2: Beyoğlu, Perşembe Pazarı Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı, Plan Uygulama Hükümleri (İBB, 2011)

EK C.1: Bir İstimlak Öyküsü, İstanbul Karaköy Perşembe Pazarı Merkezi İş Alanı, sayfa 1 (Seçil Ofset, 1985)

EK C.2: Bir İstimlak Öyküsü, İstanbul Karaköy Perşembe Pazarı Merkezi İş Alanı, sayfa 2 (Seçil Ofset, 1985)

EK A.1

ANKETİN YAPILDIĞI YER	KARAKÖY				
Anketi cevaplayan kişinin;	Cinsiyeti	E	K		
	Yaşı				
	Doğum Yeri				
	Eğitim Durumu	Okur - Yazar	İlkokul mezunu	Lise mezunu	Üniversite
	Mesleği				
Oturduğunuz Semt ?					
Hangi araç ile işe gidip geliyorsunuz ?	Özel Oto	Toplu Taşıma	Yürüyerek	Diğer	
İş Kolunuz ?	Hırdavat	Diğer			
	Demirci				
	Nalburîye				
	İmalat				
	Hizmet				
	Büro				
	Depo				
	Yeme - İçme				
	İş Güvenliği Gereçleri				
	Tarıma yönelik ekipmanlar				
	Diğer				
Ne kadar süredir bu işte çalışıyorsunuz ?					
Ne zamandan beri bu çevrede çalışıyorsunuz ?					
Sattığınız malı nereden temin ediyorsunuz?	Şehir Merkezinden	İstanbul - farklı ilçe	Şehir dışından	Yurtdışından	
Nasıl naklediyorsunuz ?	Kamyon				
	Kamyonet				
	Otomobil				
	Sırtta / Elde taşıyarak				
	Deniz Yolu				
	Kargo				
	Diğer				
Yükleme boşaltma için belli bir saat ya da süre sınırlaması var mı ?	Evet	Hayır			
Yükleme boşaltma için hangi saatleri tercih ediyorsunuz ?	Sabah	Öğlen	Akşam	Gece, geç saatler	
Yükleme Boşaltma işleminiz ne kadar sürüyor ?	yarım saatten az	yarım - 1 saat	1-2 saat	2-4 saat	
İşinizi kurmak için neden bu çevreyi tercih ettiniz ?	Eksikliklerini duyduğunuz, sizi rahatsız eden şeyler nelerdir ?				
	Kendi mülkü	Depolama sorunu			
	Ticari canlılık	Trafik yoğunluğu			
	İş gücüne yakınlık	Nakliyat			
	Hammaddeye ulaşım kolaylığı	Otopark			
	Müşteriye yakın	Alt Yapı			
	Depolama kolaylığı	Çevre Kirliliği			
	Ulaşım kolaylığı	Dükkan Kiraları			
	Tarihi çevre	Niteliksiz yapı stoğu			
	Ucuz dükkan kirası	Güvenlik sorunu			
	Evime yakın				
	Ben tercih etmedim, aile mesleği				
	Diğer ?	Diğer ?			
Burada iş yapmaktan ne kadar memnunsunuz ? 1 ile 10 arasında derecelendirseniz ?	1 - hiç memnun değilim			Niçin ?	
	10 - çok memnunuz				
Geçen yıllara oranla cironuzda nasıl bir değişiklik oldu ?	Arttı	Azaldı	Değişiklik olmadı		
Kullanmakta olduğunuz mülk;					
taban alanı Kaç m2 ?					
Mekan ihtiyaçlarınızı karşılıyor mu ?	Evet Yeterli	Hayır Yeterli değil	Niçin ?		
			İhtiyacınızı karşılaması için ne yapmak istersiniz ?		
Büyütmek ister miydiniz ?	Evet	Hayır			
	Sizce dükkanı büyüttüğünüzde cironuz da artar mı ?				
	Evet	Hayır			

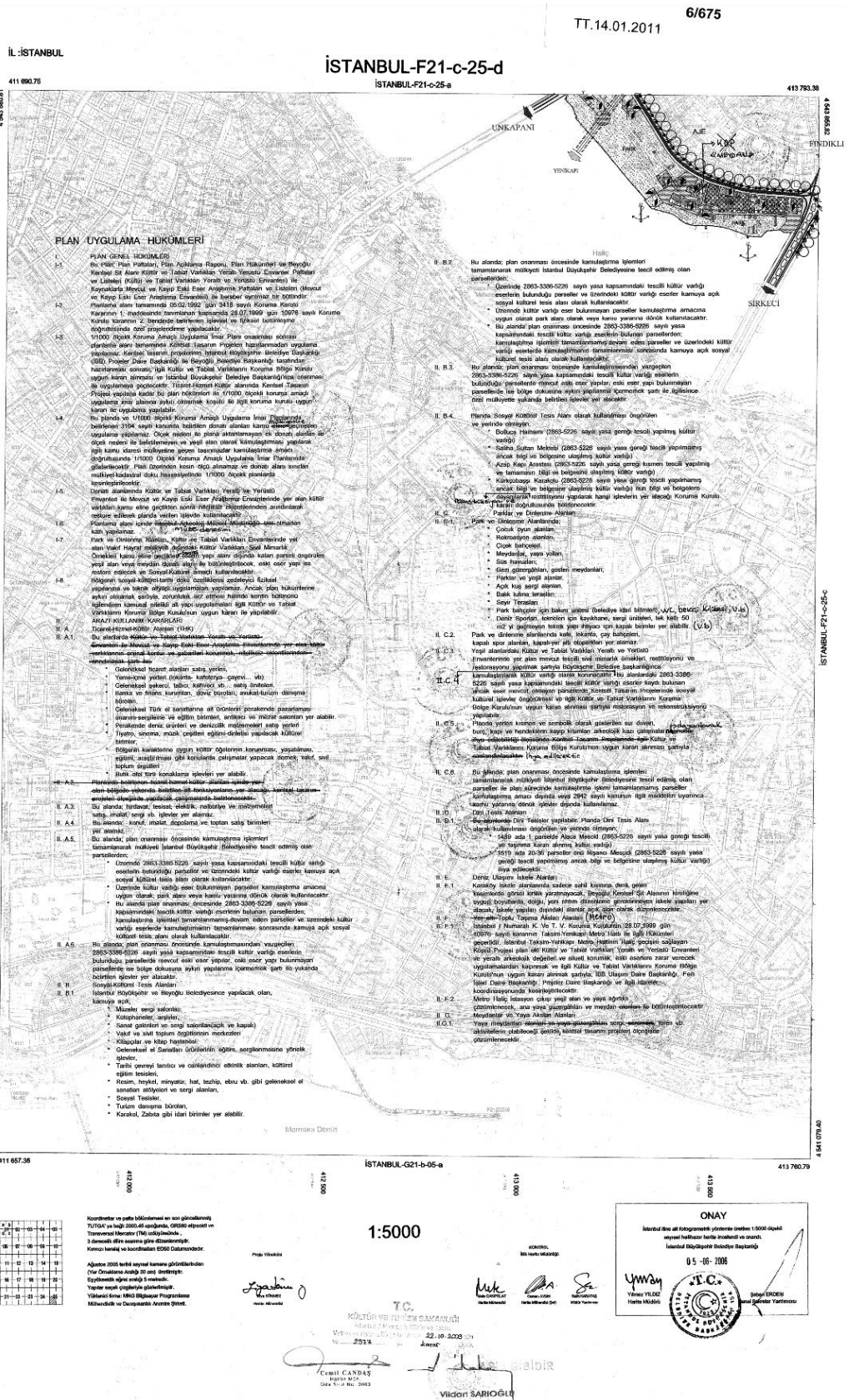
Şekil A.1: Karaköy Perşembe Pazarı anket soruları, sayfa 1

EK A.2

Kullanmakta olduğunuz mülk;		Sahibi misiniz ? <i>dükkanın satış değeri nedir ?</i> <i>Kiraya verecek olursanız ne kadar kira getirisi olur?</i>		Kiracı misiniz ? <i>Ayda ne kadar kira ödüyorsunuz ?</i>	
İşyerinizde kaç kişi çalışıyor ?		Ne kadar süredir siz kullanıyorsunuz ?			
Daha önceki kullanımı neydi ?		Aynı sektör	Farklı sektör ise neydi?		
Kullandığınız bina tescilli mi ?		Evet	Hayır	Bilmiyorum	
Binaya onarım ya da ek yapıldı mı ? <i>Ne zaman ?</i>		Evet <i>Ne yapıldı ?</i>	Hayır		
		Kapı Pencere büyütme Cephe Değişikliği Merdiven yeri değişikliği Duvar ekleme Duvar kaldırma Diğer			
Başka bir yerde deponuz var mı ?		Evet <i>Nerede ?</i>	Hayır <i>Olmasını ister miydiniz ?</i>	Evet	Hayır
	Yakın Çevrede	İST'da farklı semtte	Şehir dışında		
Başka bir yerde işyeriniz var mı ?		Evet <i>Nerede ?</i>	Hayır <i>Olmasını ister miydiniz ?</i>	Evet	Hayır
	Yakın Çevrede	İST'da farklı semtte	Şehir dışında		
Evet ise, İşyerinizde aynı iş kolu mu yapıyor ?		Evet	Hayır		
Yeni bir yerde iş kurmanız gerekirse					
Nereyi tercih edersiniz ?		Burda kalmak isterim gitmek istemem	Şehir Merkezini (İstanbul içi)	Şehrin çeperleri	Şehir Dışı
Tercih etme nedeniniz ne olurdu ?					
Sektör değiştirir miydiniz ?		Evet <i>Hangi sektör ?</i>	Hayır <i>Niçin ?</i>		
Perpa'ya taşınanlar olmuş, siz de geçmek ister miydiniz ?		Evet <i>Niçin ?</i>	Hayır <i>Niçin ?</i>		
Perşembe pazarı bölgesi; Yenileme alanı olarak ilan edilmiş. Durumdan haberdar mısınız ?		Evet	Hayır		
Bölgede iyileştirme yapılacak olursa, siz de projede yer almak ister miydiniz ?		Evet	Hayır		
Belediye ya da özel girişimciler size alanda yeni projeleri olduklarını söylediler nasıl karşılırsınız ?		Olumlu	Olumsuz		
Yani - Destekler miydiniz ?		Evet	Hayır		
Sahibi iseniz, mülkiyeti, kiracı iseniz kullanım hakkı yine sizin olmak koşulu ile; yenilenen binanızı hangi iş kolu olarak kullanmak isterdiniz ?					
Farklı bir fonksiyona yönelik olarak kullanmanız istenirse ne olarak kullanmak isterdiniz ?		Otel Restoran Cafe Bar Kiraya verirdim Aynı sektör Diğer			

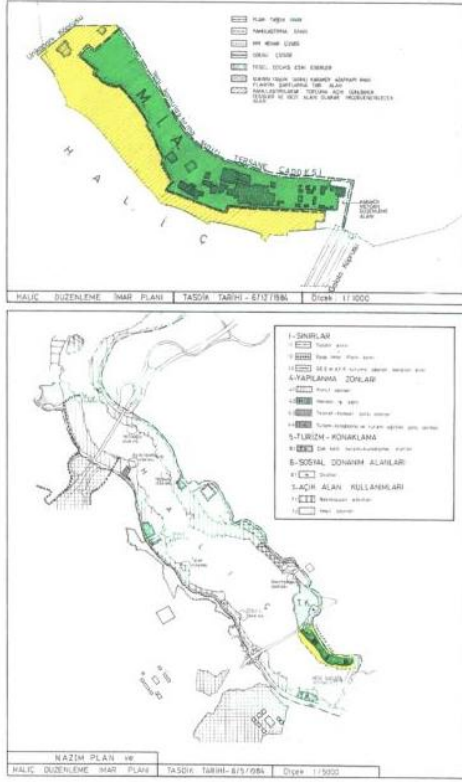
Şekil A.2:Karaköy Perşembe Pazarı anket soruları, sayfa 2





Şekil B.2: Beyoğlu, Perşembe Pazarı Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı NİP, Plan Uygulama Hükümleri (İBB, 2011)

EK C.1



BASKI SEÇİL OFSET - 527 32 00

BİR İSTİMLÂK ÖYKÜSÜ



İSTANBUL KARAKÖY PERŞEMBE PAZARI MERKEZİ İŞ ALANI (M.İ.A.)

GEÇMİŞTEN BUGÜNE M.İ.A.

Karaköy Perşembe Pazarı Merkezi İş Alanı ilk kez 29.7.1980 onay tarihli ve 1/50000 ölçekli İstanbul Metropolitan Alan Nazım Plan'ında yer almıştır.

Perşembe Pazarı'nın halen istimlak edilerek açılmış bulunan Halicî kıyı şeridi ile Tersane Caddesi arasındaki bölümü Mayıs 1984 tarihinde İmar-İskan Bakanlığı Büyük İstanbul Nazım Plan Bürosu, İstanbul Belediyesi Planlama Müdürlüğü, Kültür ve Turizm Bakanlığı İstanbul Röleve ve Anıtlar Müdürlüğü ve T.C. Turizm Bankası İstanbul Plan Bürosu temsilcilerinden oluşan heyetçe hazırlanan 1/5000 ölçekli Halicî Düzenleme (Nazım İmar Planında da "ekonomik kuruluşların yönetim merkezleri ile ticaret, hizmet ve finansman fonksiyonlarının yoğunlaştığı Merkezi İş Alanı" olarak tarif edilmiş ve bu özelliğiyle 8 Mayıs 1984'de İstanbul Anakent Belediye Meclisince kabul edilmiştir. Bu karar İstanbul Belediye Başkanı tarafından onaylanmıştır.



Söz konusu 1/5000 ölçekli İmar Planında minimum 10 metre genişliğinde açılması



öngörülen M.İ.A. ile Halicî arasındaki kıyı şeridi 40 ila 100 metre genişliğinde istimlak edilerek açılmıştır.

Halicî'nin temizlenmesi amacına yönelik bu istimlak faaliyeti ilgili emlak ve işyeri sahipleri de dahil olmak üzere herkes tarafından desteklenmiştir. Bu karar uzun zamandan beri bilindiğinden söz konusu şerit üzerinde emlak alım-satım ve inşaat faaliyetleri esasen durdurulmuş ve ilgililer işlerini başka yerlere taşıma konusunda önlem almışlardır.

M.İ.A. içinde ise harç yatırarak Belediye'den ruhsat ve imar durumu alma, inşaat ve emlak alım-satım faaliyetleri Temmuz ayı ortalarına kadar devam etmiştir. İmar durumlarında bölgedeki emlakın "dört yıllık imar programına tabi olmadığı" açıkça belirtilmiştir.

Beyoğlu Belediye Meclisi'nin 24 Temmuz, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 30 Temmuz 1985 günlük oturumlarında ise birkaç dakikalık müzakerelerle imar planı değiştirilerek Merkezi İş Alanı'nın da istimlak edilmesi kararlaştırılmıştır.

Şekil C.1: Bir İstimlak Öyküsü, İstanbul Karaköy Perşembe Pazarı Merkezi İş Alanı, sayfa 1 (Seçil Ofset, 1985)

EK C.2

BİRKAÇ NOTLA M.İ.A.

- Karaköy Perşembepazarı Merkezi İş Alanı 50000 metrekarelik bir alanı kaplamaktadır.
- M.İ.A.'da yaklaşık 500 bina, yaklaşık 2000 işyeri vardır. M.İ.A., burada çalışan yaklaşık 25000 kişinin aileleri ile birlikte 100000'den fazla İstanbullunun geçimi anlamına gelmektedir.
- M.İ.A.'da birkaç ay önce törenle hizmete açılan Belediye binası ile çok sayıda tarihî eser ve resimlerde görülen pek çok yeni bina yükselmektedir.
- M.İ.A. ürettiği mal ve hizmetler, ödediği vergi ve ücretler ile Türk ekonomisine her yıl milyarlarca liralık katkıda bulunmaktadır.
- M.İ.A. büyük işletmelerin yanı sıra kira gelirleri ile geçinen emekli dul ve yetimlerle tek kişilik işyerinde ekmeğini sağlayan ortahallî vatandaşlar için de yaşam kaynağıdır.
- M.İ.A. yıkılıp kamulaştırılarak devlete milyarlarca liralık kayıp ve yük getireceğine özel teşebbüs ve mülkiyet ruhunu zedelemeyen bu üretken sahafalar muhafaza edilmelidir.



"Paris'teki Concorde meydanının bir benzeri Perşembe Pazarı'na kurulmak isteniyor. Perşembepazarı, her şeyden önce bir Ceneva kenti. Onu o karakteri içinde imar etmek, dar sokakları muhafaza etmek, binaları adam etmek ve o hüviyet içinde değerlendirmek..

Bizden önceki medeniyetler burada birçok da tarihi eser barındırıyor. Burada Osmanlı, Bizans ve Venedik'ten çok önemli eserler var. Bunlar ne olur diye düşünüyorum."

ÇELİK GÜLERSOY
(Milliyet, 1 Eylül 1985)

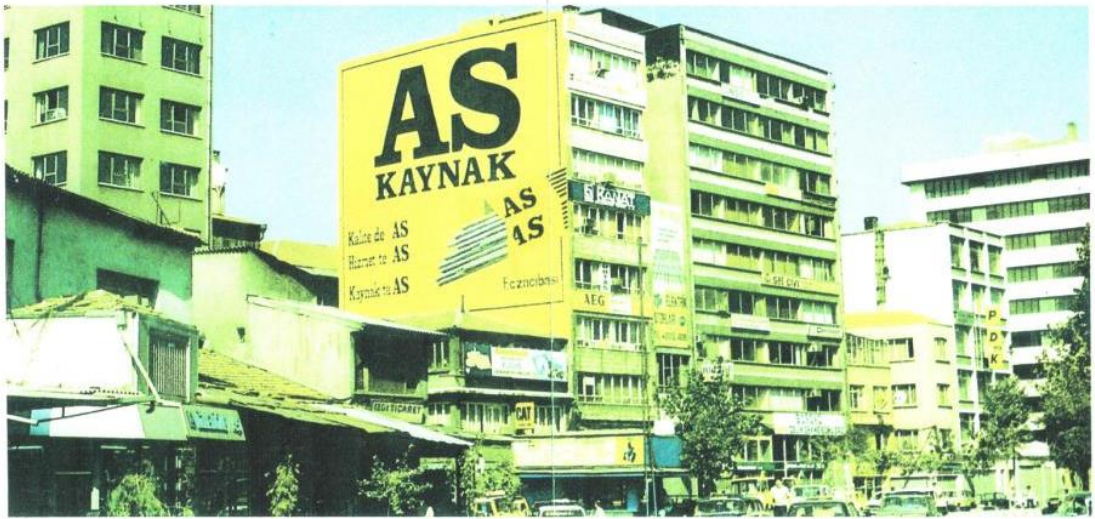
"Kültür toplumlarının geçmişi yüzlerce yıl geriye uzanan büyük şehirlerde ekonomi gereksinmelerine dayalı bir kuruluş ve yerleşim biçimi vardır. İnsanlararası ilişkileri, ulaşım gereksinimleri gözönünde tutulur; City diye tanımlanmış iş ve para merkezi çevresinde gelişir ve yayılır.

İstanbul iş merkezi, Galata Bankalar Caddesinde başladı. Bankalar Caddesinden kıyıya doğru ilk sokak Perşembe Pazarı..

BURHAN ARPAD
(Yok edilen İstanbul)

"M.İ.A. olayı hukukun delinmesi teşebbüsüdür. Hukuk istikrarı olmayan bir ülkede ne siyasi istikrardan ne de ekonomik istikrardan söz edilebilir."

Prof. ŞENER AKYOL



TOPLUM YARARINA İSTİMLÂK!

Söz konusu kararın gerekçesinde kıyı şeridinde yapılan istimlâkın "yeterli görülmediği" ibaresi yer almaktadır. Dünkü kararın yeterli görülme-yip ertesi gün değiştirilmesi, bugünkü kararın da yarın yeterli görülme-yip değiştirilebileceği, yani vatandaşın Devlet'ten alacağı resmi imar durumuna hiçbir gün güvenemeyeceği gibi tartışmalı ve Devletin kararlarının devamlılığı ilkesine, Hukuk Devleti anlayışına ters düşen bir durum yaratmaktadır.

Hem karar, hem onay, hem de itiraz mercii olan Belediye'nin bu girişimi, birkaç gün önce harç yatırıp imar durumu ve yapı ruhsatı alan vatandaşları kime baş vuracaklarını bilmez hale düşürmüştür.

Yönetimin toplum yararı doğrultusunda giriştiği herteşebbüse destek olmak, yasalara ve diğer mevzuata uymak, kamunun yararını kendi çıkarlarının üstünde görmek her vatandaşın temel görevidir.

Trafik rahatlatmak, üzerinde sağlık ve eğitim gibi toplumsal hizmetler verecek tesisler kurmak, vatandaşın güvenlik ve sağlığını korumak gibi amaçlarla yapılacak istimlaklere yardımcı olmak da böyle bir görevidir. Halîcin temizliği için açılmış bir bölüm varken, cadde ile bu bölüm arasında kalan ikinci bir alanı da "turistik eşya dükkanları ve promenad patikaları yapmak" amacıyla yüzlerce bina yıkarak açmanın ise kamu yararı ile hiçbir ilgisi yoktur.

Şekil C.2: Bir İstimlak Öyküsü, İstanbul Karaköy Perşembe Pazarı Merkezi İş Alanı, sayfa 2 (Seçil Ofset, 1985)

ÖZGEÇMİŞ



Ad Soyad: NADİN DEMİRCİOĞLU

Doğum Yeri ve Tarihi: İstanbul /1984

Adres: Yeşilköy/İstanbul

İletişim: nadindemircioglu@gmail.com

Lisans Üniversitesi: İTÜ, Mimarlık Fakültesi;
- Şehir ve Bölge Planlaması Bölümü / 2007 (Bölüm 3.lüğü)
- Mimarlık Bölümü /2010