

ÖNSÖZ

'Şehir Eski Merkezlerinde Mekansal Değişim ve Yeniden Canlandırma Stratejileri:İstanbul Tarihi Yarımada Eminönü Örneği' konulu bu tez çalışmasının her aşamasında büyük katkısı olan, bilgi ve deneyimiyle beni yönlendiren danışmanım; Sn.Prof. Dr. Cengiz GİRİTLİOĞLU'na hem bu araştırma sürecinde hem de şehircilik eğitimim boyunca, verdiği emek, ayırdığı zaman, bitmeyen sabır ve hoşgörüsü ve herşeyden de önemlisi büyük desteği için sonsuz teşekkür ve saygılarımı sunarım.

Araştırmanın alan çalışması kapsamında istatistiksel değerlendirmelerin yapılması aşamasında yardım ve katkılarından dolayı Sn. Dr. Emre ERDOĞAN'a, araştırma alanıyla ilgili bilgi ve belgelerin toplanmasında gösterdikleri kolaylık nedeniyle, İBB Planlama ve İmar Müdürlüğü'ne, anket çalışmalarının büyük bir titizlikle gerçekleştirilmesindeki katkılarından ötürü Birim Araştırma ve Danışmanlık Şirketi'ne ve çalışmanın teslimi aşamasındaki yardımları için Sn. Dr. Özhan ERTEKİN'e çok teşekkür ederim.

Araştırmanın hazırlanması sürecinde gösterdikleri kolaylık ve anlayışları için, başta Sn.Prof. Dr. Fulin BÖLEN olmak üzere bütün bölüm üyelerine ve çalışma arkadaşlarıma en içten teşekkürlerimi sunarım.

Ayrıca araştırma süresince yanımda olan ve çeşitli yardımlarıyla katkıda bulunan sevgili arkadaşlarıma ve verdikleri güçle çalışma sürecinin çok daha kolay geçmesini sağlayan sevgili anneme, babama ve kardeşime her türlü destek, anlayış ve güvenleri için, her zaman yanımda olduklarını hissettirdikleri için çok teşekkür ederim.

Aralık 2004

Gülden Demet ORUÇ

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ.....	ii
İÇİNDEKİLER.....	iii
TABLO LİSTESİ.....	vi
ŞEKİL LİSTESİ	viii
ÖZET	x
SUMMARY	xiii
1. GİRİŞ.....	1
1.1. Çalışmanın Amacı ve Hipotezler	1
1.2. Çalışmanın Kapsamı.....	2
1.3. Çalışmanın Yöntemi.....	3
2. ŞEHİR ESKİ MERKEZLERİNDE ŞEHİRSEL MEKAN VE ŞEHİRSEL MEKANIN DEĞİŞİMİNE NEDEN OLAN FAKTÖRLER	5
2.1. Şehirsel Yerleşmelerde Büyüme ve Eski Merkez Sorunsalı	5
2.1.1. Şehirsel Büyüme Kuramlarına Göre Şehir Eski Merkezinin Değişimi.....	6
2.1.2. Farklı Disiplinlere Göre Şehir Merkezi Yapısı	9
2.2. Şehir Arazi Kullanım Dokusunun Değişimi ve Yönlendiriciler	12
2.2.1. Ekonomik Değişimin Şehirsel Doku Üzerindeki Etkileri.....	13
2.2.1.1. Globalleşme	13
2.2.1.2. Üretim- Üretim Sistemlerinin Değişimi ve Ekonomik Gerileme	14
2.2.1.3. Yerseçim Tercihlerindeki Farklılaşmalar	15
2.2.2. Sosyal ve Kültürel Değişimin Şehirsel Doku Üzerindeki Etkileri.....	16
2.2.2.1. Sosyal Tercihler ve Yaşam Tarzının Değişimi.....	16
2.2.2.2. Farklı Güç Gruplarının Eğilimleri.....	17
2.2.3. Teknolojik Gelişmelerin Şehirsel Doku Üzerindeki Etkileri	20
2.2.3.1. Bilgi- İletişim Çağı, Telekomünikasyon ve Ulaşım Sistemlerinin Şehirsel Alan Kullanımı Üzerindeki Etkileri	21
2.2.4. Yerel ve Merkezi Yönetim Politikalarının Şehirsel Doku Üzerindeki Etkileri.....	23
2.3. Sosyal, Kültürel, Ekonomik ve Fiziksel Anlamda Şehirsel Alan Kullanımlarındaki Değişimler.....	24
2.3.1. Konut Alanları	25
2.3.2. MİA, Ticaret ve Sanayi Alanları	30
2.3.3. Ortak Kullanım Alanları	37
3. ŞEHİR ESKİ MERKEZLERİNİN YENİDEN DÜZENLENMESİ İLE İLGİLİ KURAMSAL YAKLAŞIMLAR	40
3.1. Şehir Eski Merkezlerinin Yeniden Düzenlenmesi ile İlgili Dönemsel Yaklaşımlar	40
3.1.1. Modern Yaklaşım	40

3.1.1.1. Modern Uygulamaların Şehirsel Mekan Üzerindeki Etkileri.....	42
3.1.2. Post Modern Yaklaşım	43
3.1.2.1. Post Modern Tasarımın Şehirsel Mekan Üzerindeki Etkileri.....	44
3.2. Şehir Eski Merkezlerinin Yeniden Düzenlenmesi ile İlgili Yöntemler.....	48
3.2.1. Fiziksel ve Sosyal Yenileme	48
3.2.2. Rehabilitasyon (Sıhhileştirme).....	51
3.2.3. Yeniden Yapılanma (yeniden geliştirme)	51
3.2.4. Şehirsel Koruma.....	54
3.2.5. Yeniden Canlandırma.....	56
3.2.5.1. Fiziksel Yeniden Canlandırma	59
3.2.5.2. Ekonomik Yeniden Canlandırma	60
3.2.5.3. Sosyal Yeniden Canlandırma	60
3.3. Şehir Eski Merkezlerinde Yeniden Canlandırma Uygulamalarıyla ilgili Örnekler.....	63
3.3.1. Barselona-Ciutat Vella Projesi.....	64
3.3.2. Temple Bar, Dublin	69
3.3.3. Manchester- Castlefield.....	72
3.4. Şehirsel Canlılık Kavramı ve Canlılık Düzeyinin Belirlenmesi ile İlgili Gösterge Değerler.....	73
4. İSTANBUL TARİHİ YARIMADA MEKANSAL DEĞİŞİMİ, YENİDEN CANLANDIRILMASI VE KULLANICI EĞİLİMLERİ	79
4.1. İstanbul Tarihi Merkezinin İşlevsel Sosyal Mekansal Gelişim Süreci	79
4.2. İstanbul Tarihi Yarımada -Eminönü İlçesi- Yeniden Canlandırma Stratejilerinin Saptanmasına Yönelik Alan Araştırması.....	83
4.2.1. Eminönü İlçesi ile İlgili Genel Değerlendirme.....	84
4.2.2. Örnek Alanların Belirlenmesi (Örnekleme Tasarımı)	88
4.2.3. Soru Formunun Hazırlanması	94
4.3. İstanbul Tarihi Yarımada Eminönü İlçesi Yeniden Canlandırma Stratejilerinin Saptanmasına Yönelik Alan Araştırmasıyla İlgili Değerlendirmeler	95
4.3.1. Kullanıcı Sosyal ve Demografik Özellikleri.....	95
4.3.2. Eminönü İlçesinde İşlevsel Kalite ve Çeşitlilik ile ilgili Kullanıcı Değerlendirmeleri.....	102
4.3.3. Sosyal-Kültürel Kalite-Şehir Güvenliği ve Toplumsal Servis Kalitesi	104
4.3.4. Şehirsel Mekanda Kalite ve Çekicilik	107
4.3.5. Ticaret ve Komşuluk Birimlerinin Yeniden Canlandırılması.....	110
4.3.6. Mahalle Düzeyinde Değerlendirmeler.....	113
4.4. Eminönü İlçesi'nde Şehirsel Canlılık Düzeyinin Değerlendirilmesi.....	116
4.4.1. 'Benchmark Endeksi' Yöntemi.....	123
5. DEĞERLENDİRME VE SONUÇLAR.....	128
5.1. Sonuç ve Öneriler	133
KAYNAKLAR.....	139
EK A1: EMİNÖNÜ İLÇESİ YAPISAL DEĞERLER.....	149
EK A2: EMİNÖNÜ İLÇESİ MAHALLE KÜMELENDİRME VERİ TABLOSU	150
EK A3: KÜMELENDİRME ANALİZ SONUÇLARI	153

EK A4:EMİNÖNÜ İLÇESİNİN KULLANICI EĞİLİMLERİNİ BELİRLEME - İŞ YERİ- ANKET FORMU	156
ÖZGEÇMİŞ	170

TABLO LİSTESİ

Tablo 2.1. Komşuluk ve Konut Birimi Yaşam Döngüsü (Bourne, 1981)	27
Tablo 4.1. Eminönü İlçesi Mahalle Nüfusları ve Toplam Konut Alanları İle Kişi Başına Düşen Konut Alanı	85
Tablo 4.2. Eminönü İlçesi Mahallelerinde Yapı Durumlarının Yüzde Oranları	86
Tablo 4.3. Eminönü İlçesinde Bina Cinslerinin Mahalle İçindeki Yüzde Dağılımı	87
Tablo 4.4. Eminönü İlçesinde Perakende, Toptan Ticaret ve İmalathanelerin Alan ve Sayı Olarak Mahalle İçlerindeki Yüzde Dağılımı	88
Tablo 4.5. Mahallelerin Kümelere Dağılımı	90
Tablo 4.6. Mahalle Küme Değerleri Tablosu	92
Tablo 4.7. Kümeleri Temsil Eden Mahalleler	92
Tablo 4.8. Mahallelere Göre Yapılan Anket Sayılarının Dağılımı	93
Tablo 4.9. Kullanıcıların Yaşadıkları Konutlarla İlgili Genel Değerlendirmeleri	100
Tablo 4.10. Kullanıcıların İşlevsel Kalite ile ilgili Memnuniyet Düzey Oranları	103
Tablo 4.11. Şehir Güvenliğine Yönelik Değerlendirmelerin Yüzde Dağılımı	105
Tablo 4.12. Eminönü İlçesi Kullanıcılarının Genel Güvenliklerinin Sağlanmasına Yönelik Değerlendirmeleriyle İlgili Yüzde Oranları Sıklık Dağılımı	106
Tablo 4.13. Eminönü – Fiziksel Çevre Değerlendirmesi Yüzde Oranları Sıklık Dağılımı	107
Tablo 4.14. Yapılarla İlgili Değerlendirmede Sıfat Çiftlerinin Sıklık Dağılımı	109
Tablo 4.15. Sokaklarla İlgili Değerlendirmede Sıfat Çiftlerinin Sıklık Dağılımı	109
Tablo 4.16. Genel Çevre Değerlendirmesinde Sıfat Çiftlerinin Sıklık Dağılımı	109
Tablo 4.17. Çevresel Değerlendirmeye İlgili Sıfat Çiftlerinin Sıklık Dağılımı	110
Tablo 4.18. Yeniden Canlandırma Uygulamalarını Destekleme Düzeyi Sıklık Dağılımı (%)	111
Tablo 4.19. Nihai Faktör Yüklemeleri	114
Tablo 4.20. Eminönü-Mahalle Faktör Skor Ortalamaları	115
Tablo 4.21. Eminönü İlçesi-Hane Ortalama Yıllık Kira Artış Değerleri	118
Tablo 4.22. Eminönü İlçesi-İşyeri Ortalama Yıllık Kira Artış Değerleri	118

Tablo 4.23. Eminönü İlçesi-Arsa Metrekare Birim Fiyatları Artış Hızı.....	119
Tablo 4.24. Ticaret Alanları Yıllık Ortalama Artış Hızı.....	120
Tablo 4.25. Eminönü İlçesi Konut Sayıları Yıllık Artış Oranı	120
Tablo 4.26. Eminönü İlçesi Mahalle Nüfus Artışı	121
Tablo 4.27. Eminönü Şehirsel Canlılık Gösterge Değerleri Yıllık Değişim Endeksi	122
Tablo 4.28. Eminönü-Mahalle Bazında Şehirsel Canlılık Değer Sıralaması.....	122
Tablo 4.29. 1985-88 Dönemi Şehir Merkezi Canlılık Performans Değerleri	124
Tablo 4.30. 2002-2004 Dönemi Şehir Merkezi Canlılık Performans Değerleri	124
Tablo 4.31. 1985-88 Dönemi Eminönü İlçesi Şehirsel Canlılık Endeksi	125
Tablo 4.32. 2002-04 Dönemi Eminönü İlçesi Şehirsel Canlılık Endeksi	125

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 2.1. Şehir Fonksiyonları ve Arsa Kira Değerleri Hiyerarşisi (Alonso, 1964)	7
Şekil 2.2. Banliyöleşme Süreç Modeli.....	9
Şekil 2.3. Şehirsel Alan Gelişiminde Etkili Olan Güç Grupları (Kivell, 1993)	17
Şekil 2.4. Arsa Sahibi Davranışı: Zorluklar ve Gelişme Süreci (Goodchild Ve Munton, 1985)	18
Şekil 2.5. Şehirsel Mekan-Elektronik Mekan İlişkileri Tipolojisi (Graham Ve Marvin, 1996)	21
Şekil 2.6. Yerleşim Biriminin Değişiminde Etkin Olan Belirleyiciler	25
Şekil 2.7. Şehir Konut Piyasasında Strüktürel Düzenlemeler (Bourne, 1976)	26
Şekil 2.8. Konut Talebi, Nüfus Hareketliliği ve Komşuluk Biriminin Değişimi Arasındaki İlişkiler (Ley, 1983)	28
Şekil 2.9. Yerleşme Alanının Değişiminde Etkili Olan Aktörler ve Kurumlar	29
Şekil 2.10. Alt Şehir Mekan Ekonomilerinin Mekansal ve Strüktürel Değerlendirmesi (Erickson, 1983)	33
Şekil 2.11. Metropoliten Alanda Şehirsel Alanlar Konsepti (Vance, Jr., 1990)	34
Şekil 2.12. Kamu Mekanları (Zukin, 1995).....	38
Şekil 3.1. Ciutat Vella (Busquets, vd.,2004).....	65
Şekil 3.2. Ciutat Vella (Busquets vd, 2004).....	66
Şekil 3.3 Temple Bar, Dublin	69
Şekil 3.4. Castlefield, Manchester	72
Şekil 4.1a. İstanbul Tarihi Yarımada 1453-1520 (Kuban, 2000).....	80
Şekil 4.1b. İstanbul-Tarihi Yarımada 1950-60 Yılları Arası (Kuban,2000)	80
Şekil 4.2. Eminönü İlçesi Alan Araştırması İle İlgili Örneklem Tasarımı	89
Şekil 4.3. Eminönü İlçesi-Mahallelerin Kümelere Dağılımı	90
Şekil 4.4. Eminönü İlçesinde Hane Anketine Katılan Deneklerin Eğitim Düzeyi	96

Şekil 4.5. Eminönü İlçesi Kullanıcı Meslek Dağılımı	97
Şekil 4.6. Eminönü İlçesi, Aile Gelir Düzeyleri	97
Şekil 4.7. Eminönü İlçesi'nde Yaşayanların Daha Önce Yaşadıkları Yer	98
Şekil 4.8. Eminönü İlçesinin Kullanıcılar Tarafından Tercih Edilme Nedenleri	99
Şekil 4.9. Ankete Katılanların Eminönü'nde Yaşama Süresi	99
Şekil 4.10. Kullanıcıların Yaşadıkları Konutlarla İlgili Genel Değerlendirmeleri	100
Şekil 4.11. Eminönü İşyerleri Aylık Gelir dağılımı	101
Şekil 4.12. İşyerinin Eminönü'nde Tercih Edilme Nedeni	102
Şekil 4.13. İşyerleri Çalışma Saatleri	102
Şekil 4.14. Eminönü, İşlevsel Kalite ve Çeşitlilik Değerlendirmesi	104
Şekil 4.15. Eminönü-Şehir Güvenliğine Yönelik Değerlendirmeler	105
Şekil 4.16. Eminönü İlçesi –Genel Güvenlikle İlgili Alınan Tedbirlerin Yeterliliği ...	106
Şekil 4.17. Eminönü Fiziksel Çevre Değerlendirmesi	108
Şekil 4.18. Eminönü İlçesinin Yeniden Canlandırılması ile İlgili Eğilimler	111
Şekil 4.19. Sahil Alanlarıyla İlgili Değerlendirmeler	112
Şekil 4.20. Eminönü İlçesi Şehirsel Canlılık Performans Değişimi	127
Şekil 5.1. Yeniden Canlandırma ve Şehir Merkezi Niteliklerinin Değişimi	136
Şekil 5.2. Şehir Yeniden Canlandırma Uygulama Süreci- Rol Alan Aktörler Ve İlişkileri	138

ŞEHİR ESKİ MERKEZLERİNDE MEKANSAL DEĞİŞİM VE YENİDEN CANLANDIRMA STRATEJİLERİ: İSTANBUL TARİHİ YARIMADA EMİNÖNÜ ÖRNEĞİ

ÖZET

Günümüzde ekonomik, sosyal, kültürel ve teknolojik yapı ve ilişkileri boyutunda tahmin edilemeyen bir hızla yaşanan değişim ve dönüşüm, şehir ve şehir yaşamının farklı boyutlarını etkileyerek, çok kapsamlı şekilde gerçekleşmektedir.

Karşılıklı etkileşim içinde bulunan şehirselle alan kullanımı ve yaşam biçiminin yaşanan değişimlere bağlı farklılaşması, ekonomik, politik, fiziksel değerlerinin yanı sıra şehrin kimlik ögesi olma özelliğine sahip eski merkez alanlarında önemli problemlerin ortaya çıkmasına neden olmuştur.

Dünya şehirlerinde ve Türkiye'de çok boyutlu mekan olma özelliğine sahip şehir eski merkezlerinin çoğu düşük nitelikli çevre kalitesi, eğitim vd. hizmetlerin yetersizliği, yüksek düzeyde suç ve şiddet imajıyla değerlendirilmeye başlanmış, aynı zamanda kırsal kesimden göçle gelenlerin yerleştiği alan olma durumu devam etmiştir. Bu anlamda şehir eski merkezleri, çağdaş yaşam standartları ve sağlıklı çevre özelliklerinden uzak, aslına uygun olmayan fonksiyonel kullanım ve kullanıcılar, haddinden fazla müdahale veya ihmal ve diğer nedenlere bağlı olarak, şehrin fiziksel, işlevsel, ekonomik ve sosyal yapısını olumsuz yönde etkilemiş, çekicilik ve cazibe özelliklerini yitirmiş ve son dönemlerde bu alanların yeniden canlandırılması ve sahip olması gereken nitelik ve standartlara kavuşturulabilmesi için çalışmalar başlatılmıştır.

Şehir eski merkezleri, süregelen desantralizasyon ve diğer olumsuz etkilerin yanı sıra, yeni oluşan merkezlerle yarışma durumunun yarattığı baskılar altında olmakla birlikte halen geliştirilebilecek bazı fonksiyonlara ve yerel potansiyellere sahiptir. Bununla birlikte birçok şehir merkezinde canlılığın sağlanması ve gelecekte de sürdürülebilmesi için; ekonomik çeşitlilik, sosyal ve psikolojik anlamın sürekliliği ve kapital yatırımı şeklindeki üç temel özelliğin sağlanması gerekmektedir.

Tarihsel ve kültürel değerleriyle bir Dünya kenti olması hedeflenen İstanbul'un aynı zamanda imaj ve kimlik ögesi olan eski merkezinde (Tarihi Yarımada-Eminönü İlçesi) mekansal nitelik kaybının giderilmesine yönelik ekonomik, sosyal, fiziksel

açından uyumlu mekansal organizasyonun sağlanması ve geleceğe dönük stratejilerin saptanması gerekliliği, konunun seçilmesindeki temel nedeni oluşturmaktadır.

Hazırlanan çalışmada öncelikle şehir merkezlerinin gelişimi ve değişimin kaynağı olan ekonomik, sosyal, kültürel gelişmelerin ve yerel ve merkezi yönetim politikalarının şehirsiz doku üzerindeki etkileri incelenerek, sorunun ortaya çıkış nedenlerinin tanımlanması ve ele alınan değişimlerin şehirsiz alan kullanımında neden olduğu farklılaşmalar incelenerek, şehir eski merkezlerinde mekansal değişim ve dönüşüm sorunsalı ile ilgili değerlendirmeler yapılmıştır.

Şehir eski merkezlerinde ortaya çıkan problemlerin çözümlenmesiyle ilgili kuramsal yaklaşımlar araştırmanın üçüncü bölümünde ele alınmış ve şehir alanlarının yeniden canlandırılmasıyla ilişkili olarak başarılı uygulama örnekleri incelenmiş, şehirsiz canlılık kavramı ve canlılık düzeyinin belirlenmesi ile ilgili ekonomik, sosyal, fiziksel gösterge değerler tanımlanmıştır.

Örnek olarak ele alınan Barselona, Dublin ve Machester'daki yeniden canlandırma uygulamalarında önemli noktaların;

- problemin fiziksel, sosyal ve işlevsel olarak çok boyutlu ele alınması,
- yeniden canlandırma sürecine farklı kurum ve kuruluşların katılımının sağlanması,
- problem bölgelere çeşitli teşviklerle yatırım çekilerek şehirsiz canlılığın oluşturulması
- işlevsel organizasyonda çeşitliliğin sağlanması

fiziksel mekan organizasyonunda ise potansiyel değerlerin en etkin şekilde kullanımı yanı sıra yeni kamu mekan organizasyonlarının gerçekleştirilmesi, olduğu tespit edilmiştir.

Şehirsiz canlılık değerlendirmelerinde araştırmanın kapsamına ve alanın ölçeğine bağlı olarak kullanılan çeşitli endikatörler arasında, DoE tarafından kullanılan gösterge değerler kullanım çeşitliliği, perakende ticaret temsilcilikleri ve eğilimleri, dükkan kiralari, binalardaki boşluk oranı, yaya akışı, erişilebilirlik, kullanıcı görüş ve davranışları, güvenliğin algılanması ve suçun ortaya çıkışı, şehir merkezinin çevresel kalite durumu, mülkün ticari değeri, merkezin fiziksel strüktürü şeklindedir.

Çalışmanın İstanbul Tarihi Yarımada Eminönü İlçesi'nde gerçekleştirilen alan araştırması bölümünde ilk olarak tespit edilen gösterge değerler yapılan anket

alışmasıyla sınanmıştır. Anket araştırmasının genel değerlendirmesi sonucunda Eminönü ilçesi'nde işlevsel ilişkiler sistemindeki olumsuz gelişmeler ve yetersizlikler, fiziksel çevre nitelik kaybı, sosyal-kültürel yapı deformasyonu ve aktivite eksiklikleri, güvenlik problemleri ve toplumsal servis yetersizliklerine bağlı bir şehirscl eskime olgusu dolayısıyla, şehirscl canlılık kaybının varlığı kabul edilmiştir.

Alan araştırmasının ikinci aşamasında ise, şehir eski merkezlerinin fiziksel, ekonomik, sosyal, kültürel anlamda canlılık düzeylerinin değerlendirilmesinde; belirlenen gösterge değerler arasından İstanbul ile ilgili verileri mevcut olan değerlerin, İstanbul eski merkezinde belirli zaman aralıklarındaki değişim ve dönüşümünün incelenmesi sonucu şehirscl canlılık düzeyi ile ilgili değerlendirmelerin yapılması, geçmişten bugüne Eminönü ilçesi şehirscl canlılık değerlerinin gösterdiği değişimin incelenmesi hedeflenmiştir.

Yapılan şehirscl canlılık değerlendirmesiyle, Cankurtaran, Küçükayasofya, Mimar Hayrettin, Muhsine Hatun ve Nişanca'da bir değer artışı, diğer mahallelerde ise negatif yönde bir değişim tespit edilmiş, ilçe genelinde şehirscl dokunun genel olarak negatif yönde değişmeye devam ettiği belirlenmiştir.

Araştırmanın beşinci bölümünde ise İstanbul eski merkezinin nitelik kaybı düzeyinin ve şehir eski merkez kullanıcılarının yeniden canlandırma ile ilgili eğilimlerinin saptanmasına bağlı olarak, şehir eski merkezlerinin ekonomik canlılığını, sosyal bütünlüğünü, farklılığını ve sürdürülebilirliğini sağlamak üzere; işlevsel, sosyal,kültürel ve fiziksel boyutta yeniden canlandırma stratejileri geliştirilmiş, ayrıca şehir merkezleri yeniden canlandırma süreciyle ilgili bir model önerisinde bulunulmuştur.

THE SPATIAL DIFFERENTIATIONS OF HISTORICAL URBAN CORES AND REVITALIZATION STRATEGIES: THE CASE OF İSTANBUL HISTORICAL PENINSULA EMINONU DISTRICT

SUMMARY

Change and transition are normal parts of the urban condition, however several things are unusual about the present phase of transition for most cities; a very comprehensive transition, affecting many dimensions of urban life is taking place with unprecedented speed.

Because the interacting urban land use and lifestyle differ depending on the changes faced, significant problems have occurred in the historical urban cores representing the urban identity(with its historical values) in addition to its economic, politic and physical values.

Many of the historical urban centers throughout the world and in Turkey with a multidimensional space feature are being recalled with their insufficient environment, poor educational and other services as well as high level of crime and violence while also continuing to perform its traditional role of receiving immigrants from countryside. From this point of view it can be well claimed that the historical urban centers which are being used for irrelevant functions far from modern living standards and without healthy environmental characteristics, have lost its attractiveness, historical value, vitality and viability and effected the physical, economical, functional and social pattern of the city negatively. Efforts have been commenced in many European countries in order to revitalize such areas and help them redeem the qualities and standards which should exist indeed.

Historical urban cores still enjoy some functions and heritage value and local potentials that can be improved and re-used in spite of the long term decentralization and other negative impacts. In addition to this, three grounds for believing that many urban centers could have a viable future are, economic diversification, enduring social and psychological significance and capital investment, so that many historical urban centers are revitalized and the sustainability of these settlements will guaranteed.

The necessity to create an social, physical and economic harmony in the historical center -Historical Peninsula- with its historical, cultural and architectural values that is also the identity of Istanbul which is expected to be a World Metropolis, in an effort to eliminate physical and spatial quality loss and to provide the sustainability of its distinguishing character and local image is the primary drive behind choosing this subject as a PhD thesis.

Within the aimed study first, the influences of the economic, social and cultural development and of the local and central management policies on the urban pattern are taken into account and the underlying reasons were defined and the differentiations caused by the urban space utilization were examined and the evaluations as to spatial transformation and change in the historical urban cores were made.

The theoretical approaches related to solving the problems emerging in the historical urban cores have been mentioned in the 3rd section and successful practices as to revitalization of the urban areas have been examined. Urban vitality concept and the economic, social and physical indicator values related to determine urban vitality level have been defined.

The examples given were Barcelona, Dublin and Manchester, where important points were

- consideration of the problem multidimensionally, physically, socially and functionally
- participation of the various bodies and associations in revitalization process
- attraction of investments to the problematic regions in order to provide urban revitalization
- provision of variety in the functional organization

while, for the physical space organization, the potential values should be used in the most efficient manner and public space organizations should be realized.

Urban vitality indicators were defined as diversity of uses, business representation and their tendencies to change representation, shop rents, proportion of vacant street level property, pedestrian flow, accessibility, user views and behaviors, property trade value, physical structure of the center, by the Department of Environment (UK) in 1996.

In the case study of the research which is consisting 2 levels, as research areas; 10 neighbourhoods selected within 33, which are locating at the historical urban core of

Istanbul (Historical Peninsula-Eminönü). The first level of the case study is determining the current physical, functional, economical and social situation of the neighbourhoods. An user - the living environment image survey had done by different user groups. A survey of study area businesses and a residential area survey for the selected neighbourhoods had done. The aim of this survey is to determine and evaluate users way of understanding of their environment, and to understand the user trends about the revitalizing of the neighbourhoods. At the second stage; the urban vitality level of the selected neighbourhoods had measured.

At the lights of the survey results, the negative sides of the functional relations in Eminönü District, loss of physical environment quality, socio-cultural structure deformation and activity deficiencies, problems of security and deficient social services were all considered from the point of the urban deterioration, and in turn loss of urban vitality.

In evaluating the vitality level of urban old centers from physical, economic, social and cultural point of view, the primary purpose is to determine the current situation and potentials by examining change and transformations of vitality indicators like; diversity of uses, shopping rents for zone, commercial yield on non domestic property, number of cultural activities, crime levels, in the certain time intervals in the historical center of Istanbul.

According to the urban vitality assessment of Eminönü District, it has been seen that there is a value increase in Cankurtaran, Küçükayasofya, Mimar Hayrettin, Muhsine Hatun and Nişanca and a negative change on the other quarters.

Depending on the findings of urban vitality assessment and survey results in the Istanbul historical center and the theoretical background of the study, the revitalization proposals for historical urban cores and appraisal of the necessary strategic approaches, to provide the economic activities, social integrity, difference and sustainability of the city centers, in both functional, cultural and physical dimensions, developed in addition to a model in relation with city centers revitalization process.

1. GİRİŞ

1.1. Çalışmanın Amacı ve Hipotezler

Şehirs el tasarım ve şehir planlama konularıyla ilişkili olarak şehir kültürünün üretildiği ve değerlendirildiği şehir eski merkezlerinin, kültürel ve mekansal yapısının özellikleri de dikkate alınarak, şehirs el canlılık kavramıyla ilişkili değerlendirmelerinin yapılabilmesine yönelik bir yöntem geliştirilmesi doğrultusunda geleceğe dönük gelişme stratejilerin saptanması, bu tez çalışmasının amacını oluşturmaktadır.

Bu amaçla, belli varsayımlar ve sistematik yöntemlere bağı lı olarak, şehir eski merkezlerinde meydana gelen mekansal değişimin neden oldu ğ u problemlerin tanımlanması ve İstanbul Tarihi Yarımada - Eminönü İlçesi'nde, şehirs el canlılık düzeyinin saptanması, mekansal analizler ve kullanıcı-ç evre imaj değerlendirmelerinin yapılması yoluyla negatif sonuçların giderilmesine ve şehir eski merkezlerinin mekansal çekicilik ve canlılığının sağ lanmasına, çağ daş konfor koş ullarının oluşturularak tarihs el, kültürel ve mimari değerler anlamında şehirs el kimliğin korunmasına ve sürekliliğine yönelik yeniden düzenleme stratejilerinin geliştirilmesi hedeflenmiştir.

Araştırmanın hipotezleri aşağıda verilmiştir.

- Şehirs el canlılık düzeyinin değişimi belirli değişkenlere bağı lı olarak ortaya çıkmaktadır. Bu değişkenler; kira, arsa ve gayrimenkul değerleri, zemin kat ticaret değerleri, doluluk-boşluk oranları, kullanıcı görüşleri, yaya akışı, ticari kazanç miktarı, güvenlikle ilgili değerler, kullanım çeşitliliği, erişilebilirlik, nüfus, mekansal kalite ve kültürel aktivite ve servisler olarak tanımlanabilir.

Şehir eski merkezlerinde işlevsel,ekonomik,sosyal ve fiziksel eskimeyle ilişkili olarak şehirs el canlılık negatif yönde bir değişim göstermektedir.

- Şehirs el canlılık düzeyinin ve değişiminin çeşitli metodlar kullanılarak saptanması ve mekansal değişimin yönünün belirlenerek, bu doğrultuda gelişim stratejilerinin oluşturulması mekansal kalitenin sağ lanmasında kullanılabilecek bir yöntemdir.

Şehirs el canlılığın sağ lanmasında en etken parametrelerden biri ticaret olmakla birlikte, diğ er parametreler ve fiziksel, sosyal ortamlarla

desteklenmediği sürece tek fonksiyon olarak olumlu yönde katkısının sağlanması mümkün değildir.

Araştırma kapsamında uygulanacak olan yöntem denemesinde bu varsayımlar irdelenecektir.

1.2. Çalışmanın Kapsamı

Çalışmanın kapsamı; şehir eski merkez problemlerinin ve bu problemlere neden olan etkenlerin incelenmesi ve şehrsel canlılık ve şehrsel canlılığı sağlayan parametrelerin belirlenmesi ve elde edilen sonuçlarla, İstanbul eski merkezinde şehrsel canlılık düzeyi ve değişiminin tespit edilmesine ve kullanıcıların yaşadıkları bölgeyi mekansal, sosyal ve ekonomik anlamda değerlendirdikleri kullanıcı-çevre imaj değerlendirmesine bağlı olarak özelde İstanbul, genelde şehir eski merkezlerinin yeniden canlandırılması ile ilgili şehrsel tasarım konularıyla ilişkili olmak üzere ekonomik-sosyal ve mekansal gelişim stratejilerin saptanmasıdır.

Beş bölümden oluşan bu tez çalışmasının amaç, kapsam ve yöntemin açıklandığı giriş bölümünden sonra yer alan ikinci bölümde, farklı disiplinlere göre şehir merkezi yapısı, büyüme modellerine göre şehir merkezlerinin değişimi ele alınarak şehrsel büyüme ve eski merkez sorunsalı incelenmiş, şehrsel dokunun değişiminde yönlendirici olan ekonomik, sosyal ve kültürel, teknolojik değişimlerin ve yerel yönetim ve politikalarının şehrsel doku üzerindeki etkileri açıklanarak, şehir merkezinde yer alan farklı fonksiyon alanlarının bu yönlendiricilerden ne şekilde etkilendiği belirlenmiş, kısaca şehir eski merkezlerinde mekansal değişim ve dönüşüm sorunsalı ile ilgili bir değerlendirme yapılmıştır.

Çalışmanın üçüncü bölümünde ise, önce yaşanan değişimlere bağlı olarak ortaya çıkan şehir merkezi eskime bölgelerinde şehrsel koruma, şehrsel yenileme, rehabilitasyon, sosyal ve mekansal yenileme, yeniden canlandırma gibi müdahale yöntemleri ve bu yöntemlerin, endüstri devriminden sonra planlama ve mimarlık alanında zaman içinde ortaya çıkan yaklaşımlara da bağlı olarak şehrsel mekan üzerindeki etkileri değerlendirilmiş, tez çalışmasında ele alınan yeniden canlandırma konusuyla ilişkili olarak başarılı uygulama örnekleri verilmiştir. Yine bu konu kapsamında şehrsel canlılık kavramı ele alınarak, şehir eski merkezlerinde canlılık düzeyinin saptanmasıyla ilgili ekonomik, sosyal ve fiziksel gösterge değerler açıklanmaya çalışılmıştır.

İstanbul Tarihi Yarımada'da yapılan alan araştırmasının yer aldığı dördüncü bölümde, ilk aşamada tarihi merkezin işlevsel, mekansal, sosyal gelişim süreci

açıklanmıştır. Alan araştırmasında ise Eminönü İlçesini temsil etmek üzere belirlenen 10 mahallede üçüncü bölümde tespit edilen ekonomik, sosyal, fiziksel şehrsel canlılık gösterge değerleri kullanılarak canlılık düzeyi değişiminin saptanması ve karşılaştırılması için yapılan çalışmaya yer verilmiş, bunun dışında, yine belirlenen mahallelerde kullanıcıların, yaşadıkları çevrenin mekansal, sosyal, ekonomik ve yönetsel boyutları ve yeniden canlandırma ile ilgili eğilimlerini ölçmeye yönelik yapılan kullanıcı-çevre imaj değerlendirmesi anket çalışmaları ve yorumları incelenmiştir.

Çalışmanın beşinci bölümünde ise, ilk dört bölümde ele alınan kavramsal ve alansal araştırmaların yorumlanması yoluyla şehir eski merkezlerinin yeniden düzenlenmesinde yönlendirici olabilecek stratejiler yer almaktadır.

1.3. Çalışmanın Yöntemi

Araştırmanın konusu ile ilgili yerli ve yabancı literatür taraması yanısıra internet ortamında konuyla ilgili bilgilere ulaşılmıştır. Konunun, dünya genelindeki değerlendirmelerinin dışında İstanbul ile ilgili değerlendirmelerin yapılabilmesi için yerel yönetim ve diğer ilgili kurumlarla görüşmeler yapılarak gerekli olan bilgi ve belgeler toplanmıştır. Ayrıca araştırma konusu ile ilgili katılım gösterilen toplantı, sempozyumlardan elde edilen bilgilerden de yararlanılmıştır.

Çalışmanın alan araştırmasında ise, amaç ve ulaşmak istenilen sonuç doğrultusunda, İstanbul Tarihi Yarımada Eminönü ilçesi şehrsel canlılık düzeyinin değerlendirilmesi ve konuyla ilgili problemlerin saptanarak, çözüm önerilerinin geliştirilmesi esastır. Şehir eski merkez canlılık düzeyinin değerlendirilmesi amacıyla, İstanbul eski merkezini temsil edecek 10 mahalle belirlenmiştir. Mahallelerin belirlenmesinde ilk olarak, mahallelere ait ekonomik ve fiziksel özellikler bir araya getirilerek, spss (Sosyal Bilimler için İstatistik Programı) programında kümelendirme çözümlemesi yöntemiyle (quick cluster) değerlendirilmiş ve benzer özellik gösteren mahallelerin kümelendirilmesi yapılmıştır. Her küme grubundan ise, mahalle büyüklüğü işyeri ve hane toplam sayısı olarak kabul edilerek, büyüklüğe oranlı olasılık ilkesi temelinde görüşme ve değerlendirme yapılacak mahalleler tespit edilmiştir.

Kullanıcıların yaşadıkları çevre kalitesi ve yeniden canlandırılması ile ilgili eğilimlerinin saptanabilmesi için belirlenen 10 mahallede hane halkı ve işyeri sahiplerinden oluşan toplam 616 kişiyle farklı başlıklar altında toplanmış 45 soruluk bir anket çalışması yapılmıştır. Anket çalışmalarının değerlendirilmesinde ise

cevapların frekans dağılımı ve anlamlılıkları, çapraz karşılaştırmalar ve faktör analizi yöntemleri kullanılmıştır.

Şehirsel canlılık değerlendirmesiyle ilgili yöntem denemesinde ise iki uygulama yapılmıştır. İlk olarak saptanan fiziksel, sosyal ve ekonomik gösterge değerlerin her mahalleye ait yıllık artış hız oranlarının ortalaması alınarak, mahallelerde bir şehirsel canlılık sıralaması yapılmıştır. İkinci aşamada ise belirlenmiş örneklem alanlarında bu değişkenlerin, t1 ve t2 zaman dilimlerindeki değer değişimi 'Benchmark endeksi' kullanılarak saptanmış ve şehirsel canlılığın değişim yönü belirlenmiştir.

Oluşturulan canlılık endekslerinde kullanılmak üzere gerekli olan verilerin bazıları; belirlenen alanlarda yer seçmiş ticaret vd. fonksiyon birimleri ve yörede ikamet edenler ile yapılan anket çalışmalarının değerlendirilmesi yoluyla elde edilmiştir. Diğer veriler ise DİE, İstanbul Büyükşehir Belediyesi Planlama ve İmar Müdürlüğü, Maliye Bakanlığı ve 1988 yılında hazırlanan Tarihi Yarımada Koruma İmar Plan Raporundan (Özdeş, 1988) alınmıştır.

2. ŞEHİR ESKİ MERKEZLERİNDE ŞEHİRSEL MEKAN VE ŞEHİRSEL MEKANIN DEĞİŞİMİNE NEDEN OLAN FAKTÖRLER

2.1. Şehirsel Yerleşmelerde Büyüme ve Eski Merkez Sorunu

Şehirsel yerleşmelerin yayıldıkları alan içinde barındırdıkları fonksiyonların sanayileşme, teknolojik değişimler, ulaşım sistemindeki yenilikler ve hızlı nüfus artışına bağlı olarak değişimi ve çeşitlenmesi ve yer seçim kararlarının farklılaşmasına bağlı olarak, sınırları büyüterek etki alanları genişlemiştir.

Sanayi devrimine kadar geçen sürede şehirlerin fiziksel yapısında ana üretim biçimi olan tarım ve bu ürünün pazarlanması şeklinde olan ticaret ve birkaç diğer üretim şekli etkili olurken, Sanayi Devrimiyle ulaşım, haberleşme sistemlerindeki farklılaşmalar, şehirsel fonksiyonlarda meydana gelen değişimler ve kentleşme hareketi şehrin fiziki yapısında birçok değişimi de beraberinde getirmiştir. “Şehirlerin mekansal örüntüsü, ekonomik aktivitelerin konumsal ihtiyaçlarından etkilenmiştir” (Law, vd. 1988).

İşlevsel farklılaşmaların şehirsel mekana yansması ise, zaten kısıtlı olan şehirsel arazi talebini arttırmış, istemlerin karşılanmasında izlenen plansız ve yeterli denetimin sağlanamadığı şehirsel alan kullanım kararları sonucu ortaya çıkan; sağlıksız ve dağınık bir şehirsel mekan organizasyonu olmuştur.

Şehir yerleşme alanlarındaki değişme ve gelişmelere bağlı olarak ortaya çıkan şehirsel problemlerin giderilmesine yönelik yeni şehir büyüme modelleri geliştirilmiştir.

Soria Y. Mata'nın önerdiği Lineer Şehir, Ebenezer Howard tarafından geliştirilen Bahçeşehir, Tony Garnier'in linear şekilde gelişen sanayi kenti , Raymond Unwin'in Radburn Planı, Le Corbusier'in Linear Sanayi şehri önerisi v.d şehir modelleri ile ekonomik, fiziksel ve sosyal anlamda daha yaşanabilir şehirsel mekanların oluşturulması amaçlanmıştır.

Sanayi devrimi sonrasında şehirsel yerleşmelerin yayıldıkları alan içindeki işlevlerin değişimi ve çeşitlenmesiyle yer seçimi farklılaşmasına göre, sınırları büyümüş ve etki alanları genişlemiştir. Bu büyüme sonucu tek merkezli şehir yapısından çok merkezli şehir yapısına doğru bir geçiş söz konusu olmuş, konuyla ilgili

araştırmacılar şehir yapısını; şehrsel mekan işlevlerinin yer seçme eğilimleri, birbirlerine ve şehrsel mekana olan etkileri kapsamında açıklamaya yönelik kuramlar geliştirmişlerdir.

2.1.1. Şehrsel Büyüme Kuramlarına Göre Şehir Eski Merkezinin Değişimi

Şehir arazi kullanım yapısını açıklamaya yönelik geliştirilen şehrsel büyüme modelleri belirli açılardan eleştirilmekle birlikte, şehir merkez alanlarında alan kullanım eğilimlerinin belirlenmesinde yönlendirici olması ve geliştirilen diğer şehir büyüme teorilerine temel oluşturması açısından önemlidir.

E.W. Burgess tarafından geliştirilen Eş Merkezli Çemberler kuramında, şehrsel alan kullanımının şehir merkezinden (MİA) çevreye doğru konsantrik olarak geliştiği ileri sürülmektedir. Şehir merkezi en değerli ve talebi en yüksek olan ekonomik eylemlerin yerleşme alanıdır. Merkezdən uzaklaştıkça arsa ve yoğunluk değeri düşmektedir.

Şehrin geometrik merkezinde yer alan MİA'yı çevreleyen ilk halkayı geçiş bölgesi olarak tanımlanan düşük gelir grubunun oturduğu slum mahalleleri oluşturmaktadır. Bu halkanın hemen yanındaki halka sanayide çalışan işçi konut alanları olarak tahsis edilmiş bundan sonraki bölge ise, yüksek gelir grubu için konut bölgesi olarak ayrılmıştır (Burgess, 1925). Şehrsel fonksiyonlar merkeze yakınlıklarının getireceği kar ve karşılığında ödeyebilecekleri fiyatlara uygun olarak ve benzer fonksiyonlarla bir arada yer seçme eğilimindedirler.

Bu kurama göre, şehrsel büyümeyle birlikte iç halkalardaki herhangi bir kullanım türü zamanla kendini çevreleyen halkaya doğru yayılacak, yine MİA'ya yakın yaşayanların büyümeye bağlı çevreye doğru hareketinin başlamasıyla kuramda tanımlanan ilişkiler dengesinde bozulmalar olacaktır.

Bu kuram, hiçbir kentin bu denli düzenli gelişme gösteremeyeceği, aşırı derecede basitleştirildiği ve topografik özellikler göz önünde bulundurulmadığı için yetersiz olduğu şeklinde eleştiriler almıştır.

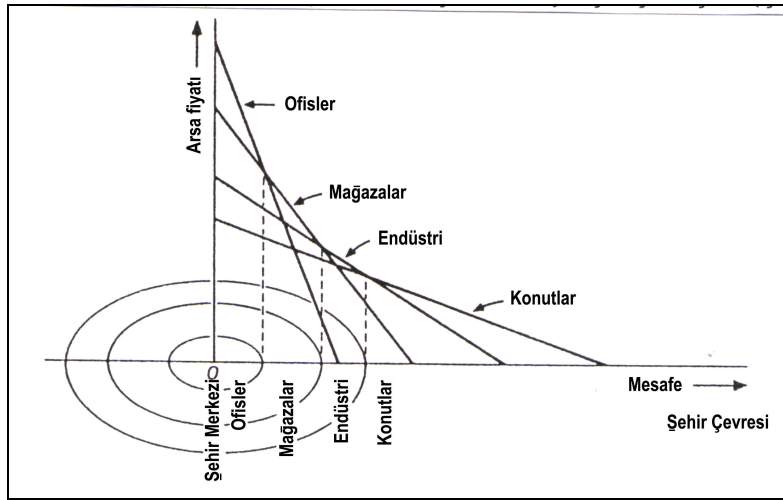
Homer Hoyt (Sektörler Kuramı) tarafından geliştirilen büyüme modeline göre kentlerin büyümesi, bir çemberin merkezinden çevresine doğru uzayan dilimler şeklinde olmaktadır. Bu gelişme modelinde ağır sanayi kentin dışında düşünülmüş, farklı gelirlere sahip kişilerin farklı bölgelerde oturacağı ve merkezden çevreye doğru gelir seviyesinin yükseleceği belirtilmiştir (Hoyt, 1939).

Dilimler kuramı, ulaşımın şehir formunu belirleyici önemli bir etmen olduğunu kabul etmekte ve şehrin ulaşım akslarının doğrultusunda gelişme göstereceğini vurgulamaktadır (Aysu, 1990).

Hoyt'un kuramında şehir mekanının farklılaşması, Burgess'in modeline göre daha esnek özellikler göstermektedir. Şehir yapısal farklılaşmasında MİA'ya olan uzaklık dışında, radyal ulaşım akslarının farklılaştırıcı etkisi de söz konusudur. Ayrıca, farklı sosyal grupların yer seçme eğilimleri, şehir mekansal yapısında yönlendirici olmaktadır. Şehir merkezi çevresinde yer alan yüksek gelir grupları dışa açılarak, merkez çevresini düşük gelir gruplarına bırakmaktadır.

İlk kez Mc Kenzie'nin önerdiği Çok Merkezli Gelişme Modelinde metropoliten kente geçiş aşaması açıklanmaktadır. Şehir birden fazla merkeze sahiptir ve kentsel fonksiyonlar aralarında tampon alanlar bırakarak şehirsal mekanda yayılmaktadırlar. Çok merkezli gelişme kuramında; toprak rantı mekanda yer alan ekonomik etkinlikleri yönlendirmekte (Aysu, 1990) ve bu ilkeye bağlı olarak da talep fonksiyonuna göre şehir mekanında birden fazla belirli uzmanlaşma (sanayi, eğitim, vb.) düzeyinde merkez yer alarak, şehir mekansal kullanım farklılaşmasını etkilemektedir. Ayrıca, şehir merkezinin, şehrin geometrik merkezinde yer almayabileceği ve arazi değerlerinin konut alanları yer seçiminde tercihleri yönlendirdiği görüşleri bu modelde yer almaktadır.

Endüstri şehirde ortaya atılan klasik modellerde şehirsal arazi kullanımının konsantrik yapısı, kira değerleri eğrileri ile açıklanmaya çalışılmıştır (Şekil 2.1) (Alonso,1964).



Şekil 2.1. Şehir Fonksiyonları ve Arsa Kira Değerleri Hiyerarşisi (Alonso, 1964)

Bu modeller, Endüstri döneminde bile şehir merkezinden şehir dışına doğru, özellikle daha düşük yoğunluklu yerleşme alanı arayan bireylerden oluşan, bir hareket olduğunu göstermektedir. Şehir yapısını açıklayan klasik şehir modelleri, şehir çevresinde daha büyük alanlarda daha modern konut ve yerleşme imkanının, düşük arsa değerlerinin, şehir merkezindeki iş yerlerine gidiş gelişte finansal problem yaşamayacak olan yüksek gelir grubunu bu alanlara çektiğini, düşük gelir gruplarının ise yüksek ulaşım ücretlerini karşılayamadıklarından dolayı, şehir merkezinde iş yerlerine yakın alanlarda kalmayı tercih ettiklerini ileri sürmektedir. Park, Burgess ve Mc Kenzie'ye göre, (1925) merkezdeki yüksek gelir grubunun dışa hareketi ve konutların düşük gelir grubuna geçmesiyle bir filtering sürecinden de bahsetmek mümkündür.

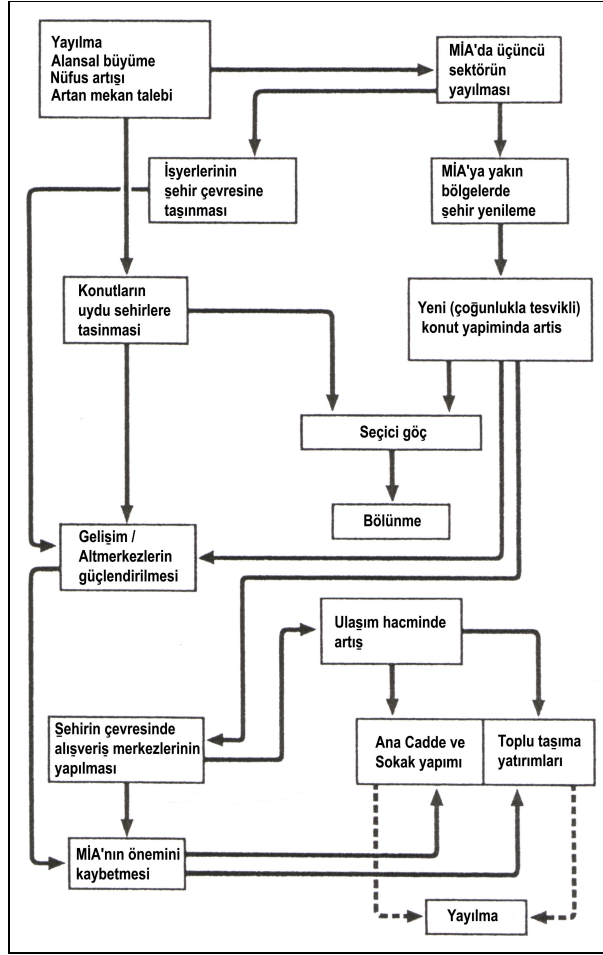
Aynı zamanda istihdamın şehir merkezinde yoğunlaşması, bu fonksiyona göre dizayn edilmemiş merkezlerde sorunlara neden olmuş, bir çok merkez konut yerleşim alanında fonksiyonel bir dönüşüm ortaya çıkmıştır (Bor, 1974).

Son 60 yılda iş kollarının da şehir çevresinde yer seçmesi, yeni banliyölerin oluşması ve artan ulaşım kolaylıklarıyla birlikte merkez kullanıcılarının desantralizasyonu hız kazanmıştır (Şekil 2.2).

Bir çok Avrupa ve ABD şehrinde özellikle orta sınıfın da şehir merkezini terk etmesi önemli bir belirleyici olmuş, şehir merkezi; düşük nitelikli çevre, yetersiz eğitim vd. hizmetler, yüksek düzeyde suç ve şiddet imajı ile değerlendirilmeye başlanmış, aynı zamanda kırsal kesimden göçle gelenlerin yerleştiği alan olma özelliği devam etmiştir (Law, vd., 1988).

Bu anlamda şehir merkezi, çağdaş yaşam standartları ve sağlıklı çevre özelliklerinden uzak, aslına uygun olmayan fonksiyonel kullanım ve kullanıcılar, haddinden fazla müdahale, ihmal ve 2.2. bölümde açıklanacak diğer nedenlere bağlı olarak, şehrin sosyal, ekonomik, fiziksel ve işlevsel yapısını olumsuz yönde etkilemiş, çekicilik ve cazibe özelliklerini yitirmiş, zaman içinde bir çok Avrupa ülkesinde bu alanların yeniden canlandırılması ve sahip olması gereken sağlıklı çevre koşullarına kavuşturulabilmesi için çalışmalar başlatılmıştır.

Şehir merkezlerinin, fiziksel, sosyal, ekonomik, kurumsal değerleri teorisyenler tarafından farklı bakış açılarıyla farklı boyutlarda ele alınmıştır.



Şekil 2.2. Banliyöleşme Süreç Modeli

2.1.2. Farklı Disiplinlere Göre Şehir Merkezi Yapısı

Şehir merkezinin tanımlanmasında kullanılan en düz yaklaşım, karışık arazi kullanımı, morfolojik yapısı ve düğüm noktası özelliği üzerinde odaklanmaktadır. Coğrafyacılar ve şehir plancıları şehir merkezini yüksek düzeyde ticaret ve perakende ticaret fonksiyonlarının, kolay erişilebilirlik ve diğer yığılım avantajlarını kullanabilmek üzere bir arada toplandıkları ayrı alanlar olarak tanımlamaktadır. DoE (1993) şehir merkezini, bireylerin satmak ve satın almak üzere biraraya geldikleri, yaşadıkları yerlere yakın ya da ana ulaşım güzergahlarının birleştiği merkezi yerleridir, şeklinde tanımlamaktadır. Bununla birlikte, şehir merkezinin ana işlevi hem yerel hem de tüm şehir nüfusuna servis temin etmektir. Perakende ticaret direk olarak şehir merkezinin ticari canlılığına katkıda bulunurken, eğlence ve serbest zaman değerlendirme amaçlı aktiviteler, festivaller ve ziyaretçilere yönelik servisler gibi çeşitli diğer işlevlerin de şehir merkezi çekiciliği ve canlılığına katkıda bulunduğu kabul edilmiştir (Getz, 1993). Mülk değerleri, ticari kar döngüsü, yaya akışı, zemin

katların mekansal yoğunluğu, şehirsel alanın büyüklüğü, merkezi iş alanını tanımlamak ve şehir merkezinin ticari önemini ortaya koymak üzere kullanılmaktadır. Bu değerlerin, merkezde yerel uzmanlaşma, benzer malları satan dükkanların yakınlığı, eğlenceye yönelik kullanımların bir arada olması ve finansal, hukuksal ve diğer ilişkili destek servislerinin müşteri rahatlığı, prestij adres ve yüz yüze kontak zorunluluğu nedeniyle birlikte kümelenmeleri gibi farklı bağlantı çeşitlerini ortaya koymaları açısından, bir planlama aracı olarak yararları ispatlanmıştır (Evans,1997).

Benzer şekilde, yaya aktiviteleri ve diğer ulaşım akışlarının analizi, verimli mekan kullanımı ve altyapı ihtiyacı ile ilişkili problemlerin ortaya konmasında kullanılmaktadır.

Şehirsel alan ekonomisiyle ilgili teoriler, perakende ticaret ve servis faaliyetlerinin şehir merkezinde ve merkezler arasındaki dağılımını açıklamaktadır. Christaller (1966) şehirlerin mevcudiyetlerini, merkeziliklerine, diğer bir deyişle etki alanlarına mal ve hizmet sunabilmelerine borçlu olduklarını savunmaktadır. Bu tür servislerin yapısı ve büyüklüğü iki faktörle, canlılık için gerekli olan minimum nüfus büyüklüğü ve alışveriş için müşterinin gitmeye hazır olduğu maksimum mesafe ile tespit edilebilir.

Farklı mal türleri ve servislerin farklı merkezlerde yoğunlaşma oranları, ticaret merkezleri hiyerarşisinin ve şehirsel kademelenmenin oluşturulmasında kullanılmıştır. Erişebilme süresi, satış sıklığı ve tüketici davranışları konuyla ilgili diğer önemli faktörlerdir.

Kira değerleri teorisinde (Alonso, 1964) arazi kullanım düzeni, kullanıcının ödeyebileceği kira değerine göre saptanmaktadır. Bazı fonksiyonlar, konumsal ihtiyaçları doğrultusunda merkezilik ve erişilebilirliğe en yüksek tutarı ödeme eğiliminde olmaktadır. Perakende ticaret ve ofis kullanımları, en merkezi yerdeki arsalar için fiyatı artırır ve yığılma avantajlarının daha az önemli olduğu, aynı zamanda araziye daha düşük değer verecek olan, konut vb. fonksiyonların yerini alır.

Marksistler şehir merkezinin gelişimini anlamada anahtar olarak, arazi ve kira değerlerini kullanmaktadırlar. Bir yerleşme ya da yapının bugünkü kullanım değeri ve yatırım potansiyel değeri arasındaki fark, kira farkı 'rent gap' yeniden geliştirme baskılarının anlaşılmasında bir başlangıç noktası olarak değerlendirilmektedir (Evans, 1997). Kira farkının büyüklüğü, çöküntü alanına olan talep fazlaştıkça artmaktadır (Moses ve Williamson, 1972).

Şehir merkezleri kültürel açıdan değerlendirildiğinde, davranış bilimcileri, şehir merkezlerini; yerel kullanıcılar arasında ait olma hissini arttıran ve sivil kimlik elemanları olarak değerlendirilen meydan ve anıtlar gibi temel mekansal özelliklerinden dolayı, ortak toplumsal bilincin olduğu yer, şeklinde tarif etmektedirler. Şehir merkezinde yer alan belirgin referans noktaları da bireysel yönelme ve bireyin kenti tanımlaması anlamında önem kazanmaktadır (Lynch,1960). Bu tür özelliklerin kaybı ya da tahribi, yoğun şekilde kişisel ve toplumsal kaybolma hissini ortaya çıkmasına neden olmaktadır.

Şehir merkezi aynı zamanda kütüphaneler, müzeler, sanat galerileri, kamu yapıları ve kutlama ve toplanma mekanı olarak da kullanılabilen açık mekanları ve sokak aktiviteleri gibi kültürel avantajlarıyla da kamu alanlarının önemli bir kısmını oluşturmaktadır (Montgomery,1990) (Bianchini, 1990). Sosyal iletişimin ilerletilmesinde, bireyin dünyaya açılmasında ve sivil toplum bilincinin oluşmasında etken olması nedeniyle ayrı bir önemi vardır. Ayrıca şehir merkezlerinin yeniden düzenlenmesinde, kültürel değerlerin yaratıcı şekilde kullanılmasının şehirselleşmeye önemli katkılarda bulunacağı belirtilmektedir (Bianchini, 2002).

Tamamen zıt bir görüşe göre, şehir merkezleri, eğlence, boş zaman ve tüketim alanlarıdır. Çevre, satıcı - tüketici ve sosyal – ekonomik faktörlerin karşılıklı etkileşiminin bir sonucu olarak algılanmaktadır.

Politika bilimcileri ise, şehir merkezinin fiziksel oluşumunun, değişimin ana aktörlerinden olan mülk sahipleri, yatırımcılar, geliştiriciler, ilgi grupları ve yönetsel organizasyonlar ve planlama ve yatırım uzmanları arasındaki organizasyonlar arası ilişkilerin yapısını yansıttığı, görüşündedirler. Ekonomik gücün belirli kesimlerin elinde toplanması, dışa dayalı sınıf ile yerel kazanç grupları arasındaki ilişkiyi ön plana çıkarmıştır (Evans, 1997).

Şehir merkezi yapısı ile ilgili farklı bakış açılarını bir araya getiren yorumculardan biri olan Rannells, kira değerleri elemanlarını, tüketim ve fiziksel kompozisyon perspektifini bir arada ele almıştır. Arazi kullanım dokusunun, malların, tüketicilerin ve çalışanların erişebilirliği, mekansal yeterlilik ve işyerlerinin birbirleri ve müşteri ile bağlantılarının arasında oluşan üç yönlü ilişkilerin sonucu olduğunu savunmaktadır (Rannells, 1956).

Şehirlerin çok boyutlu mekanları olan şehir merkezleri, devam eden desantralizasyon ve diğer olumsuz etkilerin yanısıra, yeni oluşan merkezlerle yarışma durumunun yarattığı baskılar altında olmakla birlikte, halen bazı fonksiyonları ve geliştirilebilecek yerel potansiyeli elinde bulundurmaktadır.

Bununla birlikte bir çok şehir merkezinde canlılığın sağlanması ve gelecekte de sürdürülebilmesi için,

- Ekonomik çeşitlilik,
- Sosyal ve psikolojik anlamın sürekliliği ve
- Kapital yatırımı şeklindeki üç temel özelliğin sağlanması gerekmektedir (Evans,1997).

2.2. Şehir Arazi Kullanım Dokusunun Değişimi ve Yönlendiriciler

Şehirler, durağanlığın ana elemanlarını kapsamakla birlikte durağan değillerdir. Değişim ve dönüşüm şehir şartlarının normal birer parçasıdır ve şehir formu hareketlidir (Harvey, 1985).

Günümüzde yaşanan değişim ve dönüşüm belirli açılardan her zamankinden daha farklı şekilde gerçekleşmektedir.

Bu dönüşüm,

- Şehir yaşamının farklı boyutlarını etkileyen çok kapsamlı şekilde,
- Tahmin edilemeyen bir hızla gerçekleşmekte,
- Farklı anlamlarda çöküşleri, gerilemeleri kapsamaktadır.

Şehrin değişiminde, ekonomik, sosyal ve politik dönüşüm dışında dikkate alınması gereken diğer bir konu, şehir arazi kullanımıdır. Ekonomik, sosyal ve politik gücün anahtarlarından biri olması ve şehir aktivitelerini dolayısıyla şehir fiziksel formunu oluşturuyor olması konuya hayati önem kazandırmaktadır.

Arazi kullanımının rolünü ve konuyla ilgili değişen talep ve tercihleri anlayabilmek için, şehir dönüşümünün ne olduğunun anlaşılması gerekmektedir.

Şehir dönüşümünün içinde bulunduğu dönemin krizlere bağlı bir geçmişi olduğu söylenebilir. 1960'ların getto ayaklanmaları, şehir finansında güçlükler, enerji krizi, 1970'lerde daha genel ekonomik problemlerin başlaması, 1980'lerdeki büyük ölçekli işsizlik sorunu, ve ekonomik gerilemenin artması, 1990'larda kamu servislerinin yetersizliği ve sosyal kutuplaşmanın hepsi şehir krizinin odak noktaları olmuştur (Kivell, 1993).

Ekonomik ve sosyal anlamda fazla sorun yaşamayan şehirler, birkaç çekiciliğe bağlı olarak yaşanabilir bir yer olma özelliği gösterirken, diğer taraftan yüksek fiyatlar, düşük kaliteli konut alanları, sorunlu kamu taşımacılığı, yükselen suç düzeyi, kirli

evreler ve toplumsal parçalanmışlık (bölünme) hissi şehirlerin negatif özellikleri arasında yer almaktadır (Kivell, 1993).

Farklı gelişmişlik düzeylerine ve yerel karakteristiklere bağlı olarak, farklı zaman dilimlerinde, farklı hız ve yoğunlukta yaşanmakla birlikte, günümüzdeki şehir arazi kullanım dokusunun değişimi ile ilgili yaygın eğilimler; ekonomik, sosyal ve kültürel, teknolojik ve yönetsel olmak üzere dört ana başlıkta ele alınmıştır. Bu eğilimler, oluşturdukları arazi kullanım dokusu ile genelde şehir geleneksel dokusunda özölme ve terk edilmeye ve yaygın şehir formlarının oluşmasına neden olmaktadır.

2.2.1. Ekonomik Değişimin şehirsel Doku Üzerindeki Etkileri

Avrupa ve Kuzey Amerika’da son 25 yıllık dönem, birçok şehir endüstri ekonomisinin gerçek anlamda dönüşüm yaşadığı bir periyod olmuştur. ‘Endüstri sonrası geleceği’ karşılarken, bir çok şehir ileri düzeyde ekonomik, sosyal ve teknolojik değişim yaşamaktadır. Bu durum, çoğu 100 yıl önce oluşturulmuş arazi kullanım örüntülerinde yeni düzenlemelerin yapılmasına neden olmuş, sonuç ise şehirsel alan içinde kullanılmayan -veto- alanların artması şeklinde gelişmiştir.

2.2.1.1. Globalleşme

Global bütünleşme kavramı içinde ölkelerin birbirleriyle artan düzeyde ekonomik bağımlılıkları izlenmektedir. Çok uluslu şirketler aracılığıyla başlayan bu bağımlılık daha sonra bölgesel ekonomik işbirliği simgesi olan Avrupa topluluğu ile devam etmiş ve günümüzde son hedef olarak tüm ölkelerin evrensel boyuttaki ekonomik bağımlılığına, küresel bütünleşmeye yönelmiştir (Tekeli, 1992).

Mekansal ve soyut sınırların azaldığı global piyasanın artan rekabet ortamında ve kaynak, teknoloji ve bilginin globalize akışı sonucunda, mekanın kendine özgülüğü – karakteri, tarihi, yapıları, kültüru ve farklılığı- daha da önemli hale gelmektedir (Urry,1995).

Globalleşmenin şehirsel yapı ve şehir merkezleri üzerindeki etkileriyle ilgili farklı yaklaşımlar ortaya atılmıştır. Sürecin şehir mekansal yapısı üzerinde, yerel öğelerin kaybolması ve farklı coğrafyalarda benzer şehirsel alanların oluşması şeklinde bir etki gösterdiği ve gelişmenin bu yönde devam edeceği fikri yanısıra, globalleşmenin yerel değerleri daha çok ön plana çıkaran ve özgün kimliği destekleyen etkisinden de bahsedilmektedir.

şehir kültürel çalışmalarında, “yerler birbirlerine benzer hale gelmektedirler” fikrini savunan ‘homojenleşme tezi’yle ilgili eğilimden bahsedilebilir (McNeill,1999). Global ürünlerin yerel marketlerde yer alması, şehir dışı alışveriş merkezlerinin hızla

çoğalmas, tarihi şehir merkezlerinin 'disneyleştirilmesi', Ritzer'in (1996) 'McDonaldslaşma' tezinin doğruluğuna zemin hazırlamakta, şehirler standardize edilmiş ve tahmin edilebilir bir nitelik kazanmaktadır (McNeill, 1999).

Farklı yerel morfoloji ve mimari stile sahip Avrupa şehirleri bir dönüşüm geçirmektedir. Avrupa'da ortaya çıkan yeni şehir formlarıyla ilgili bir sıralama yapan Kunzmann (1996) Kuzey Amerika şehirlerinde net örnekleri olan bu şehir formlarının bazılarını, teknopol, finans merkezi, hava limanı şehirleri, şeklinde açıklamıştır. Bu durum, standardizasyon ve ölçek ekonomilerinin bölgesel özgünlük ve çeşitliliği azalttığını iddia etmektedir.

Bununla birlikte Thrift (1997) çağdaş şehirde bireye açılan deneyim sayısının arttığını belirtmektedir.

Gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde, küreselleşme sürecinin şehrsel mekan üzerindeki etkileriyle ilgili daha çok araştırmaya ihtiyaç duyulmakta, etnografik çalışmalarla, globalleşmenin yerel açıdan nasıl anlaşıldığının incelenmesi, geliştirilen teorilerin daha konuma özgü olması önem kazanmaktadır (Featherstone, 1995).

2.2.1.2. Üretim- Üretim Sistemlerinin Değişimi ve Ekonomik Gerileme

Birkaç yıl boyunca talebin ve iş güveninin azalmasına neden olan ekonomik gerileme, dönüşümün kalbi olmuştur. Makro ekonomik değişimlerin arazi kullanımı üzerindeki etkileri kapsamlı şekilde araştırılmıştır (Massey ve Meeghan, 1982) (Martin and Rowthorn 1986).

Endüstriyel çöküş ve veto alanlarının oluşumu arasındaki direk ilişki Manchester, Birmingham, Pittsburgh ya da Detroit gibi şehirlerde izlenebilmektedir.

Kapanan fabrikalar, kullanılmayan boş bina ve alanları ortaya çıkarmakta, üretimin çöküşü, mesleklerde de çökmeye, ekonomik güç kaybına neden olmakta, şehir, yerleşme ve sosyal çevre anlamında çekiciliğini yitirmekte ve kullanıcıların dış alanlara doğru hareketi başlamaktadır. Banliyöleşme ve desantralizasyon süreci, şehir merkez nüfusunu ve merkeze olan talebi düşürerek, kullanılmayan (Kivell, 1993) ya da mevcut fiziksel dokuya uygun olmayan kullanımların tercih ettiği alanların oluşmasına neden olmaktadır.

Batı şehir ekonomilerinde, kapitalin, endüstriyel yapılanma ve ekonomik büyüme şeklindeki ilk döngüsünden, tüketimin ve finans gücünün hakim olduğu ikinci döngüsüne doğru olan değişim, konuyu en geniş şekilde açıklamaktadır.

Bundan dolayı, üretimin çökmediği, ancak şehir merkezinden şehir saçaklarına doğru yer seçerek yapılandığı örneklerden de bahsedilebilir. Benzer olarak, ulaşım teknolojisindeki değişimler, özellikle demir yolu ve su ulaşımının yerini hava ve kara yoluna bırakması da, eski yerleşmelerin konumlarına bağlı değer kaybına (konumsal eskimesine) katkıda bulunmuştur.

Bireysel endüstri kuruluşlarının kapanması ya da yer değiştirmesi, boş alanların ortaya çıkmasına neden olmakta ve çöküşün tüm etkileri araziye olan yerel talebi düşürmekte, düzensiz ve çekiciliği olmayan şehirsal alanların oluşumuna katkıda bulunmaktadır (Barnett, 1995).

2.2.1.3. Yerleşim Tercihlerindeki Farklılaşmalar

Şehrin, ekonomik aktivitenin merkezi olma şeklindeki geleneksel rolü, faaliyetlerin konumsal tercihlerinin değişmesi ve yeni alan ve arazi kullanımı gerektiren yeni ekonomik aktivitelerin çıkması sonucunda değişmiştir.

Yeni aktiviteler arasında yer alan yüksek teknolojiye dayalı grup, yeni mekan ekonomisini şekillendirmede özellikle önemli olmuştur. Bilgisayar donanım ve yazılımları, biyoteknoloji, tıp ve eczacılık, çok çeşitli bilimsel uygulamalar gibi farklı uygulama alanlarını kapsayan ileri teknoloji kullanan aktiviteler yeni bir arazi kullanım ve konum dokusu yaratmıştır.

Özellikle bilgi ve data karışımına dayalı aktiviteler, araştırma geliştirme, ölçeği küçük, değeri yüksek üretim gibi, çekiciliği ve nitelikli işgücü yüksek olan alanlarla ilişkilidir.

Yeterli düzeyde uzmanlaşmamış, esnek olmayan işgücü ve yetersiz çevreleri ile eski endüstri şehrinin imajı çekiciliğini yitirirken, ileri teknoloji gelişimi için tercih edilen yerleşmeler, genellikle eski şehir-endüstri merkezlerinden belirli bir mesafede olmuştur. Bu şekilde gelişmeler, küçük kentlerin, üniversite kampüslerinin etrafında ve şehir saçaklarındaki geniş alanlarda yer almışlardır (Kivell, 1993).

Yüksek teknolojiye dayalı endüstrinin yeni olmasına bağlı olarak konumsal ve arazi kullanımı ile ilgili ihtiyaçları sıfırdan ortaya çıkarken, daha önceden kurulmuş birçok ekonomik aktivite de yeniden yer seçimine yönelmiştir. Bir çok durumda mevcut üretim endüstrisi şehrin kalabalıklığı ve yüksek arazi değerleri karşısında tepkilerini şehir dışına taşıyarak göstermişler ve ilk kez kurulan firmalar da şehir çevrelerinde ya da yeni şehirlerde yer seçmişlerdir.

Yeni tercihlerin bir devamı olarak, 1980'lerin asıl karakteristiklerinden biri de endüstriyel tesislerin, iş parklarının ve ticaret komplekslerinin şehir çevresinde ya

da taşıt yollarının bağlantı noktalarında gelişmesi olmuştur. Perakende ticaret faaliyet grupları kamu toplu taşıma sistemlerinin başlangıç ve son durakları yakın çevresinde yer seçme eğiliminde olurken, büyük alışveriş merkezleri de yeni yerleşme alanlarını şehir eski merkezlerine bağlayan ana akslar üzerinde linear olarak geliştirmişlerdir (Giritlioğlu, vd. 1995).

Şehir dışında yer seçen ve gelişen alışveriş merkezlerinin bir çok şehrin merkez alanında alışveriş canlılığını olumsuz yönde etkilediği bir gerçektir. Diğer taraftan özellikle baskı altındaki küçük tarihi şehirlerde iyi tasarlanmış ve konumlandırılmış şehir dışı alışveriş merkezlerinin bu baskıların bir kısmının giderilmesinde ve kültürel mirasın korunmasında katkısı olacağı açıktır (Bor, 1974).

2.2.2. Sosyal ve Kültürel Değişimin Şehirsel Doku Üzerindeki Etkileri

Şehirlerin gelişiminde iç ve dış dinamiklere bağlı olarak toplum sosyal ve kültürel yapısının değişimi, şehirsel dokunun ve alan kullanımlarının değişimini de beraberinde getirmektedir. Şehir merkezlerinde özellikle eskimeye bağlı ortaya çıkan kullanıcı değişimi ve yeni kentli davranış kalıplarının kent adına yarattığı sosyal çeşitlilik ve sosyal ilişkiler ağının şehrin bütününe etkilemesi durumu yeni tanımlara neden olmaktadır. Süreklilik taşıyan bu sosyal dönüşüm toplumdaki kurumsal mekanizmaların fonksiyonlarını yerine getirmesini sağlayan bağ ve denetimlerin çözülmesi anlamına gelen toplumsal çözülme durumunu ortaya çıkarmaktadır (Kongar, 1995). Bu değişimde şehirsel mekanın şekillenmesinde etkili olan güç grupları yaklaşımlarının kamu yararına olacak şekilde gelişmesi ayrıca önem kazanmaktadır.

2.2.2.1. Sosyal Tercihler ve Yaşam Tarzının Değişimi

Şehir formunun ve arazi kullanımının şekillenmesinde en kuvvetli etken olan ekonomik güçlerin yanında sosyal faktörlerin de gözönünde bulundurulması gerekmektedir.

Şehir strüktür ve arazi kullanımında sosyal faktörlerin önemi Burgess, Hoyt ve diğerlerinin çalışmalarında 1930'lardan beri tanınmaktadır.

Sosyal tercihlerin arazi kullanımına yansımaları en kolay şekilde konut seçiminde görülmektedir.

Çalışma gün ve saatlerinin azalması ve artan boş vakitler yeni bir yaşam şeklinin ortaya çıkmasına neden olacaktır. İnsanların nerede ve nasıl yaşayacaklarına, boş vakitlerini nasıl değerlendireceklerine bağlı olarak, şehrin gelişimi etkilenecektir (Bor, 1974).

Günümüzde turizm ve rekreasyonun, şehir gelişimi üzerindeki etkileri gözlenebilmektedir. Büyük şehir yenileme projelerinin çoğunda ziyaretçi çekimine yönelik düzenlemelere gidilmektedir.

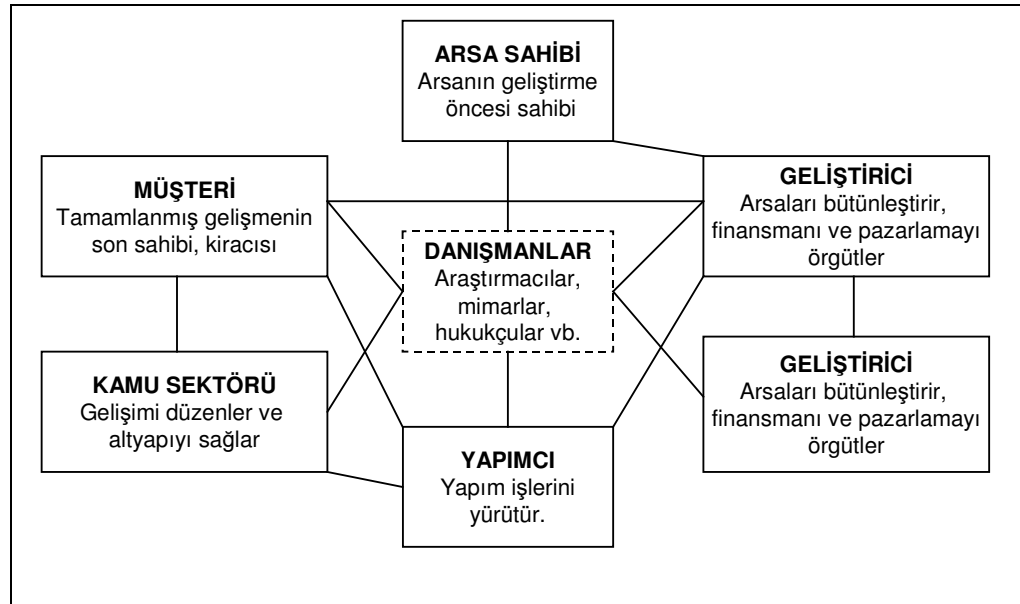
Yerel yönetimler de şehirlerini pazarlayabilmek amacıyla içinde bulundukları yarışma ortamında çekici imajlar oluşturmayı hedeflemekte, bu amaçla alışveriş merkezleri, festival yerleşmeleri, eğlence kompleksleri geliştirilmektedir.

Günümüzde şehir formunda etkili olabilecek en yaygın eğilimlerden biri, kamunun yeşil çevreye duyduğu yoğun ilgidir. 20.yy şehri kaynakları tüketmeye yönelik olmuşken, bugün sürdürülebilir şehirler, şehrin tam ölçekli çevresel yeniden değerlendirilmesi gibi kavramlar gündeme gelmiştir.

2.2.2.2. Farklı Güç Gruplarının Eğilimleri

Şehirselsel mekanın şekillenmesinde etkili olan farklı güç grupları,

- Mülk ya da arsa sahipleri, geliştiriciler, yatırımcılar, inşaat ve tasarım uzmanlarından oluşan üreticiler,
- Yapı kullanıcılarını, işverenleri, çalışanları, yörede ikamet edenleri, ziyaretçileri ve turistleri kapsayan kullanıcılar,
- Yerel ve merkezi yetkililer, emlak acentaları ve diğer baskı gruplarının oluşturduğu aracı grup olmak üzere üç kategoriye ayrılabilir (Şekil 2.3).



Şekil 2.3. Şehirselsel Alan Gelişiminde Etkili Olan Güç Grupları (Kivell, 1993)

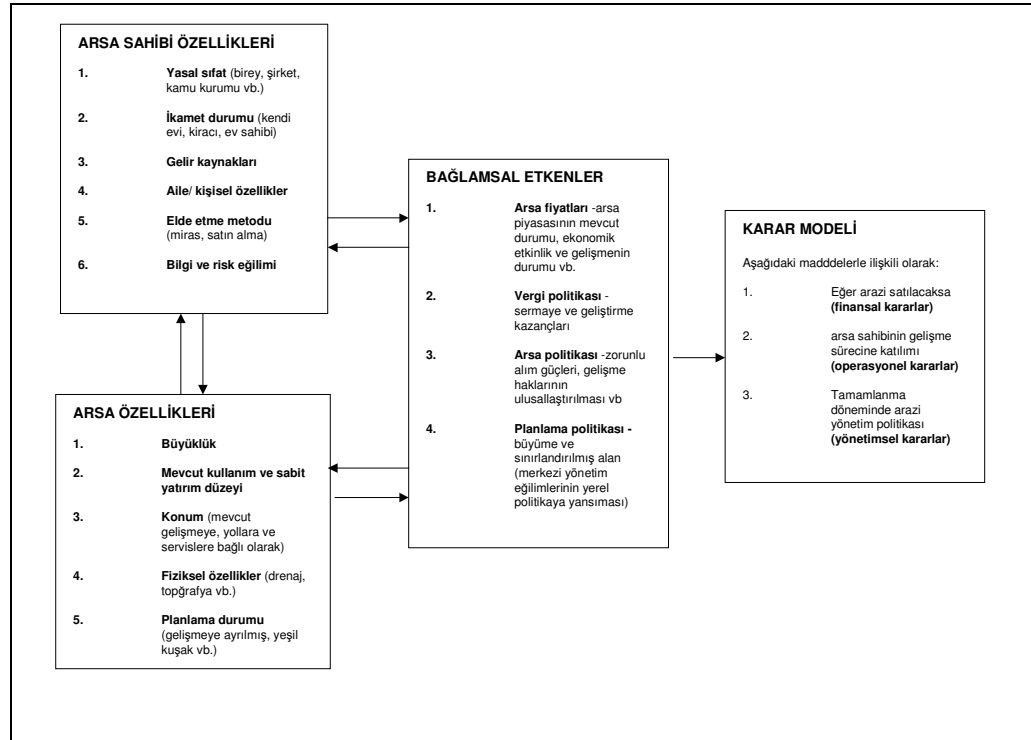
Her gelişmede arsa sahibi ve geliştiriciler gibi teşebbüscülere, kapitalin sağlanması amacıyla yatırımcılara, tasarım, uygulama ve işletme konularında ise konuyla ilgili uzmanlara ihtiyaç duyulmaktadır (Evans, 1997). Şehirsel mekanın biçimlenmesinde, konuyla ilgili birey ya da kurumların eğilim ve beklentileri olumlu ya da olumsuz anlamda etken rol oynamaktadır.

Geliştiriciler, arsa sahiplerini, finansal kurumları, emlak şirketlerini, yerel yetkilileri, kamu acenta ve inşaat firmalarını kapsayan geniş bir gruptur.

Şekil 2.4'de şehirsel mekanın geliştirilmesinde arsa sahiplerini etkileyen durumlar kısaca açıklanmaya çalışılmıştır.

Şehir merkezlerindeki yapı sahiplerinin davranışlarında da Lowry, iki farklı eğilimden bahsetmektedir.

Yapı sahibi, merkeze yakınlığı dolayısıyla arsa değerlerinin artması sonucu kira gelirlerini arttırmak isteyecek, ancak yapı standardının düşük düzeyde olması beklenen yararın istenen düzeyde sağlanmasını sınırlayacaktır. İkinci durumda ise, mal sahibinin yatırım yapmaması sonucu yapıdan elde edilen kazanç, yapı giderlerinin altına düştüğü zaman, yapının yıkılması ve yenilenmesi yoluna gidilecektir (Giritlioğlu, vd., 1993).



Şekil 2.4. Arsa Sahibi Davranışı: Zorluklar ve Gelişme Süreci (Goodchild Ve Munton, 1985)

Arsa sahiplerinin davranış biçimleri boş ve kullanılmayan alanların nedenlerinin açıklanmasında diğer bir anahtar özelliktir.

Şehirsel alanın gelişiminde arsa sahibinin rolü, pasif ve aktif mülkiyet sahipliği önem taşımaktadır. Şehir merkezinin gelişimi, pasif mülk sahibinin satmaya isteksiz olması nedeniyle gecikebilmekte ve bu durum özellikle kamu sektörünün karakteristiği haline gelebilmektedir. Bunun dışında bir yerleşmede mülkiyet dokusunun parçalı olması ya da çok kişiye birden ait olması da durumu karmaşık hale getirmektedir.

Farklı geliştirici grupların da davranış biçimleri çeşitlilik gösterebilmektedir. Geliştirici kurum, kendi kullanımına yönelik inşa edeceği yapıda tasarım gerekliliklerine ve yapının kurum prestij ve imajını yansıtmaya gereken dikkati göstermektedir. Bununla birlikte, günümüzde daha yaygın olarak görülen spekülasyon gelişiminde daha çok risk-değer dengelerine bakılmaktadır. Yapı fonksiyonel açıdan verimli, kolaylıkla kiralanabilecek şekilde uygun yer seçimine sahip olsa bile, geliştirici, inşaat süresini kısaltmak ve karını maksimize etmek üzere yapının kısa sürede kullanıma sunulmasını sağlamak ve bu beklentiler doğrultusunda ilginç ve orijinal tasarımlara karşı bir tutum içinde olmaktadır. Sonuç olarak spekülasyon gelişiminde, kendine özgürlük ve karakter gibi nitelikler daha az rastlanan özellikler haline gelmekte ve bu tür spekülasyon hareketler şehir merkezi karakterine zarar vermektedir (Evans,1997).

Şehir merkezinin çekiciliğinin sağlanmasında büyük rolü olan, kamu mekanları, yayalaştırılmış alanlar, araba park yeri gibi ulaşım altyapıları vb. sağlanmasında etkili olan yerel yönetimler birer kamu geliştiricisi olarak değerlendirilmektedir. Belirli imkanlarla birlikte, yerel yönetimler tarafından kullanılan kaynakların sınırlılığı ve yeterli bilinç düzeyinin olmaması yine tasarım açısından düşük nitelikli çevrelerin oluşmasına neden olmaktadır.

Kullanıcılar; yapı kullanıcıları, çalışanlar, iş yeri sahipleri, bölge oturanları, ziyaretçiler, alışveriş amaçlı bölgeye gelenler gibi çok çeşitli kesimleri kapsamaktadır. Tüketimin şekli ve kullanıcıların ihtiyaç, eğilim ve istekleri; farklılık gösteren kültürel değer ve tercihlerin ve bireylerin, yaş, sosyal sınıf ve etnik kökenlerinin birer yansımasıdır. Yere, zamana ve tüketim şekline bağlı olarak, bireysel tercihler değişebilmekte, kültürel değerler ve tercihlerle birlikte şehirsel mekanın kullanılan alan ve kullanım biçiminde de farklılıklar ortaya çıkmaktadır.

Bununla birlikte, kişisel güvenlik, mekan kimliği ve ait olma hissi, erişilebilirlik, mekanı diğerlerinden farklı kılan özellikler, servisler, sokak dokusunda çeşitlilik, dükkan dizileri ve çeşitli kültürel atraksiyonlar, karşılaşma ve bir araya gelme

mekanları mekanı farklı amaçlar için kullanan farklı kültürel yapıdaki kullanıcıların çoğunu ilgilendiren ortak mekansal özelliklerdir.

2.2.3. Teknolojik Gelişmelerin Şehirsel Doku Üzerindeki Etkileri

Şehirlerin formu, strüktürü ve arazi kullanım yapısı teknolojik gelişme düzeylerini de yansıtmaktadır.

Şehri tanımlamaya yönelik kullanılan; batı, gelişmiş, üçüncü dünya ya da endüstriyel gibi sıfatlarla genel olarak teknoloji düzeyi belirtilmektedir.

Batı ülkelerinde hızla değişen teknoloji, şehir yaşam biçimini de etkilemektedir. İki yüzyıl boyunca şehirsel büyümenin asıl kaynağı olan üretim alanında, teknoloji; güç kaynaklarını, üretim sürecinin kendisini, ulaşım maliyetlerini, işgücü ihtiyacını ve tüm bunlara bağlı olarak firmaların yer seçim tercihlerini değiştirmiştir.

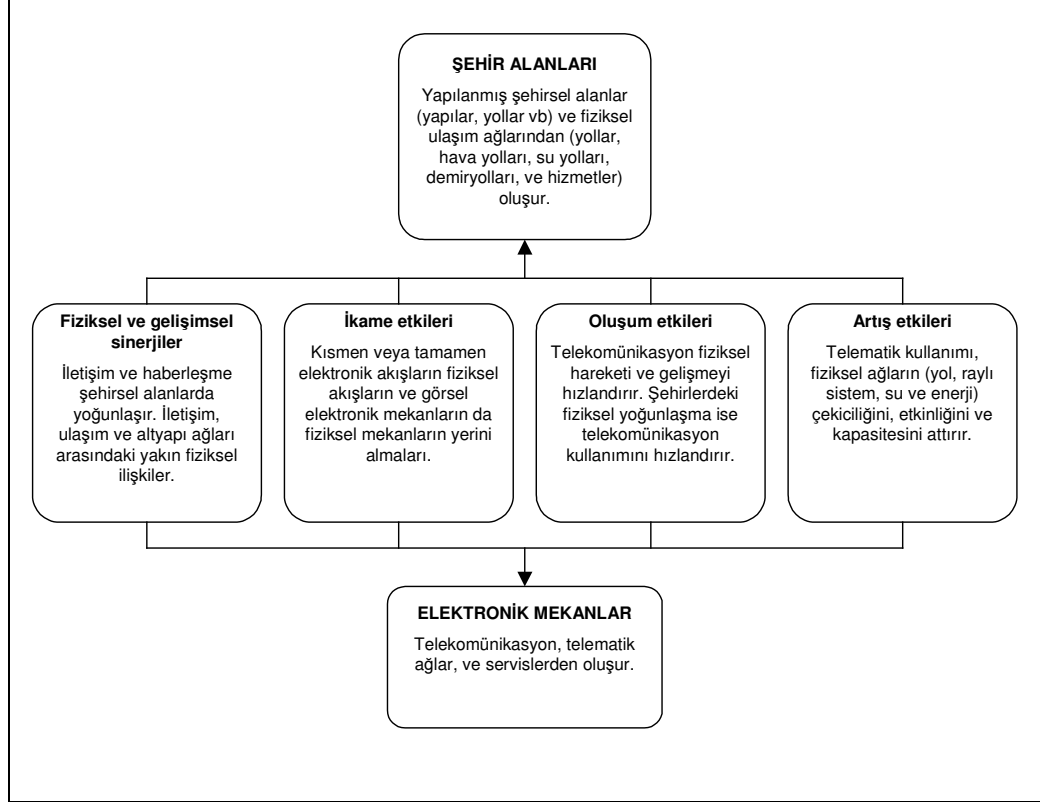
Günümüze ait önemli gelişmelerden biri olan bilgi teknolojileri bir çok şehirde ana ekonomik aktivite olarak üretimin yerini almıştır. Bilgisayar teknolojisi, birinci ve ikinci sektör dışında, servis sektöründe, üretim ve istihdam ilişkili değişime neden olmuştur (Graham ve Marvin, 1996).

Bilgisayar teknolojilerinin yanı sıra, telefonları, faks makinalarını, fiber-optik bağlantılar ve uydu sistemleri kapsayan telekomünikasyon kolaylıkları da istihdamın arazi kullanım örüntüsü değişimini gündeme getirmektedir.

Bir çok çalışan kısmen ya da tamamen ofise bağımlı olmaktan kurtulmuş, ev ve iş yeri arasındaki gidiş gelişlerin oluşturduğu örüntü değişmiştir, fakat telekomünikasyonun fiziksel seyahat üzerinde arttırıcı ya da azaltıcı etkisiyle ilgili tartışmalı bir durum mevcuttur.

Bilgi teknolojileri sadece çalışma konusu ile bağlantılı olarak şehir strüktürü ve arazi kullanımı üzerinde etkili olmamıştır. Videolar, uydu televizyonlar ve kişisel bilgisayarlar, serbest vakitleri değerlendirme şekliyle birlikte sosyal dokuyu da değiştirmiş ve yeni, global ölçekte bir aktivite günlük hayata girmiştir. Alışveriş fonksiyonunda da bilgisayarla sipariş verilip evde teslim alınması yeni bir örüntünün oluşmasında etkili olmaktadır (Graham ve Marvin, 1996).

Bilgi teknolojilerinin en önemli etkilerinden biri, şehrin mevcut ana aktivitelerinden biri olan yüz yüze kontak ve bilgi değişimi için bir araya gelme ihtiyacı üzerinde olmuştur (Şekil 2.5).



Şekil 2.5. Şehirseller Mekan-Elektronik Mekan İlişkileri Tipolojisi (Graham Ve Marvin, 1996)

2.2.3.1. Bilgi- İletişim Çağı, Telekomünikasyon ve Ulaşım Sistemlerinin Şehirseller Alan Kullanımı Üzerindeki Etkileri

Çağdaş şehir değişimlerinin çoğu, kısmen de olsa mekansal sınırları aşmak amaçlı yeni telekomünikasyon altyapı ve servisleriyle ilgili uygulamaları kapsamaktadır. Geçen yüzyılın sonundan beri şehir yaşamı, her zamankinden daha hızlı, değişken, belirsiz, parçalanmış ve şaşırtıcı hale gelmiştir. Mekanın, zamanın ve mesafelerin yapısı ve şehir yaşam süreçleriyle ilgili kabul edilen kavramlar tekrar sorgulanmaya başlanmıştır (Graham ve Marvin, 1996).

Teknolojik güçler globalize bir dünya ekonomisi, toplum ve kültürü oluşturmakta ve bu konsept içinde 'konum', problem olmaktan çıkmaktadır.

Teknoloji ve şehirlerle ilgili sosyal araştırmalarda yeni telekomünikasyon teknolojilerinin direk olarak şehir değişimine neden olduğu görülmüştür (Mansell,1994). Bu durum komünikasyon kanallarının sınırları yok sayan mekan üstü özelliğinden kaynaklanmaktadır. Modern telekomünikasyon sistemleri şehirleri etkileyen ya da etkilemek üzere olan bir şok, dalga ya da devrim olarak görülmektedir. Yeni telekomünikasyon teknolojileriyle, tüm bilgilerin her yerde,

herkese, her zaman ulaşabileceği bir dünyada şehir fonksiyonlarının desantralizasyonunun mümkünlüğü nedeniyle şehirlerin kolaylıkla çözülebileceği düşünülmektedir. Interaktif, bütünleşmiş, limitsiz ve yaygın kapasitesiyle eğlence, iş, kültür, yönetim, sağlık, eğitim ve sosyal iletişime aracılık eden optik fiber kablo ağları bu noktadaki teknolojik anahtar olarak görülmektedir (Graham, 1997).

Global ekonomik güçler yerel piyasayı kontrol altına almakta, eski endüstri alanları terk edilerek ya da çökerek, global tüketim ve kültürün odağı olarak postmodern şehir gelişme alanlarına dönüşmektedir (Knox, 1993).

Çok merkezli şehrsel alanların ortaya çıkışını kısmen de olsa şehir merkezinden uzakta yayılmış ekonomik aktiviteyi destekleyen kapasitedeki telekomünikasyon araçları ve telematikler kolaylaştırmıştır (Hall, 1993).

Alt şehirlerde yer alan ofis kompleksleri, iş ve teknoloji parkları, şehir dışı alışveriş merkezleri, otomobil ve telematiklerin desantralizasyon gücünü kullanarak, şehrsel mekanların fiziksel örüntüsünü yeniden şekillendirmekte, merkez şehirler yaygın şehir bölgelerine dönüşmektedir. Sonraki aşamada bu şehirler megalopolislerin içine karışacak ve gezegen metropoliten sistemine dahil olmayla sonuçlanacaktır (Garreau, 1988).

Günlük yaşantıda da uydu tv gibi global medya akışı hızla büyürken şehirleri tek ve entegre olmuş global kültür sistemine bağlamakta, şehir sakinleri günlük hayatlarında; kapalı devre tv kameraları, elektronik geçiş sistemleri, yol ulaşım enformasyon sistemleri gibi yaygın bir araştırma sistemiyle belgelenen dijital imajlar bırakmaktadırlar (Graham, 1997).

Şehrin aktivite örüntüsünü etkileyen günümüz teknolojik değişimleri sadece bilgi teknolojileri ile sınırlı değildir. Eşit derecede önemli bir değişim de ulaşım da meydana gelmiştir. Şehirler, ABD'de 1930'lardan Avrupa'da 1950'lerden itibaren arabanın ihtiyaç ve imkanları doğrultusunda şekillenmişlerdir.

Daha büyük mekan ölçeğinde ise, hava ulaşımı belirli açılardan şehrsel büyüme dokusu üzerinde etkili olmuştur. Avrupa'da büyük havaalanlarının yer aldığı Londra, Frankfurt, Amsterdam gibi şehirlerin anahtar düğüm noktaları olmaları da bu durumun bir göstergesidir.

2.2.4. Yerel ve Merkezi Yönetim Politikalarının Şehirsel Doku Üzerindeki Etkileri

Yerel ve merkezi yönetimin şehir planlama ve şehir problemlerinin giderilmesiyle ilgili benimsedikleri müdahale yöntemleri, yöntemin uygulanması ve uygulama araçları şehirsel doku gelişimini olumlu ya da olumsuz yönde etkileyebilmektedir.

İngiltere’de yerel yönetimin konut, ulaşım ve diğer arazi kullanım politikaları kullanılmayan alanların ortaya çıkmasına neden olmuştur.

Bu tür politikalar arasında, 1950’lerde başlanan slum temizleme ve yol genişletme çalışmaları önde gelmektedir. Sorunun kaynağı, başlanan bu çalışmaların ertelenmesi, değiştirilmesi ya da tamamlanmadan bırakılmasıdır. Manchester’da yapılması çok gerekli olan ve 1951-81 yılları arasında 83000 konutun yıkıldığı slum temizleme çalışmaları çok geniş bir alanda ve hızlı şekilde başlamış ancak yeniden geliştirmenin aynı hızda gerçekleşememesi nedeniyle kullanılmayan bir çok alan ortaya çıkmıştır (Adams vd, 1987). En kötü etkilenmiş 6 bölgede toprakların üçte birinin boş kalmasının sebebi konut temizleme politikaları olmuştur. Benzer problemler ulaşım planlaması ile ilgili olarak da ortaya çıkmıştır.

Türkiye’de ise Ankara’nın başkent oluşundan sonra Herman Jansen’in hazırladığı imar planı doğrultusunda yeni gelişme alanları yanısıra eski Ankara kent dokusu yenilenmeye başlamıştır (Tekeli, 1982). 1950’lere gelindiğinde çok partili hayata geçiş ve ekonomide liberelizasyon politikalarıyla birlikte yeni imar hareketleri gündeme gelmiş, belirgin sermaye birikimlerinin oluşabilmesi için kentlerde yeni inşaa faaliyetlerine girişilmesi sonucu, “Menderes imarı” denilen kentsel yenileme uygulamaları başlatılmıştır. Özellikle İstanbul’da eski kentsel doku yer yer yıkılarak apartmanlaşma başlatılmış, taşıt trafiğine uygun yollar açılabilmesi için tarihi yapılar ortadan kaldırılmıştır. Batıdaki örneklerin tersine bir sosyal hizmet ya da şehir sorunlarına çözüm olarak gerçekleştirilen kentsel müdahale uygulamaları 1970’lerden sonraya rastlamaktadır (Şahin, 2003). Ancak bu dönemde yeterli kaynak teminin sağlanamaması uygulamaların plan üzerinde kalmasına neden olmuştur.

1985 yılında 3194 sayılı yasa ile planlama yetkilerinin belediyelere devredilmesi plan yapma süre ve sürecinde önemli gelişmeler olmasına, merkezde kentleşme ve konut politikalarının saptanması açısından bir boşluk yaratmasına (Yirmibeşoğlu,Yiğiter, 2003) neden olmuştur. Hazırlanan planların bütüne yönelik değil, parçacıl olduğu, ekonomik ve toplumsal politikalarla tutarlı olmadıkları gibi

kendi içlerinde de çoğu kez tutarlılıktan yoksun oldukları (Keleş,1991) belirtilmektedir (Yirmibeşoğlu,Yiğiter,2003).

Bununla birlikte, arazi kullanım kararlarının alındığı imar planları özellikle tarihsel ve fiziksel dokusuyla önem arzeden şehirsal alanların kentsel sit alanı olarak belirlenmemesi durumunda, mevcut dokuyu bozucu bir rol oynayabilmektedir.

Farklı ölçekteki imar planları ile kentte ve kentsel sit alanlarında eski ve yeniye birlikte değerlendiren planlama yaklaşımları ortaya konulamamakta, farklı insan yaşayışlarını betimleyen özgün değerlerin korunması açısından uygun çözümler üretilmemektedir (Yirmibeşoğlu,Yiğiter, 2003)'de (Görer, Gültekin ve Gültekin, 1993).

Bazı durumlarda yol ve parsel büyüklükleri aynı kalırken kat yükseklikleri artırılarak, çoğu zamanlarda da bu kentsel dokular doğa ile bütünlük, çevresel kalite, güneşlenme, rüzgara kapanma gibi kente karakter kazandıran nitelikler açısından yeterince irdelenmemekte, yol izleri, sokak boyutları, doluluk boşluk oranları değiştirilerek (Bakır, Kalfaoğlu, 2003), yeni bir mekansal düzen tarif edilmektedir.

Şehirsal alanlarda yer alan geleneksel dokuların bir bölümü sahip oldukları değerler nedeniyle 386 sayılı yasa ile değişik 2863 sayılı Kültür ve Tabiat varlıklarını koruma kanunu çerçevesinde yapılan imar planları ile koruma altına alınarak, geleceğe aktarılmalrı hedeflenmektedir. Ancak bazı geleneksel dokular bu planlama ve hatta koruma çerçevesinde bile bozulabilmektedir (Bakır, Kalfaoğlu, 2003-Erdem, 1999).

Çağdaş planlama ve kentsel tasarım ilkeleri açısından hiçbir değer taşımayan, bütünüyle kentsel rantı dağıtmaya endekli mevcut imar plancılığı yaklaşımının ivedilikle terk edilmesi gereklidir. Bu yönde yapılacak yasal düzenlemelerin demografik yapının kentleşme üzerindeki etkilerini göz önünde bulundurması ve bu aşamada güncellik kazanan planlı müdahale biçimlerini yasal bir çerçeveye oturtması kaçınılmazdır (Yirmibeşoğlu,Yiğiter, 2003).

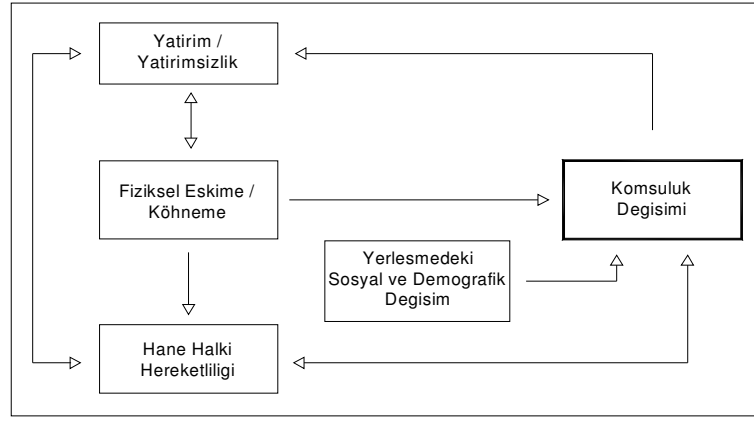
2.3. Sosyal, Kültürel, Ekonomik ve Fiziksel Anlamda Şehirsal Alan Kullanımlarındaki Değişimler

Şehir merkezinde yer alan işlevler ve bu işlevlerin alan kullanımında zaman içinde önceki bölümde açıklanan nedenlere bağlı olarak bazı farklılıklar yaşanmaktadır. Değişen işlevler ve işlevlerarası ilişkiler ve merkezin büyümesiyle birlikte, şehir merkezleri eski niteliklerini kaybetmeye başlamış, ancak 1960'lı yıllardan itibaren değişik planlama disiplinleri, kamu ve özel sektör kaynaklarının kullanımı yolunda görülen yeni değer yargıları ve eğilimler, bu alanların yeniden canlandırılmasını ve

nitelikli hale getirilmesini amaçlamıştır (Giritlioğlu vd., 1993). Şehir merkezlerinde görülen işlevsel alan kullanımlarındaki değişim alt bölümlerde açıklamıştır.

2.3.1. Konut Alanları

Konut alanlarındaki değişimin temel nedenlerinden biri mevcut konut stokunun fiziksel açıdan yıpranmasıdır. Fiziksel yıpranma düzeyi ise, inşaat kalitesi ve daha sonraki zaman diliminde bakımın sağlanmış olmasıyla, dolayısıyla bu alanlarda ikamet edenlerin yaşam tarzı ve sosyal statüsü ile ilişkili olmaktadır (Şekil 2.6).



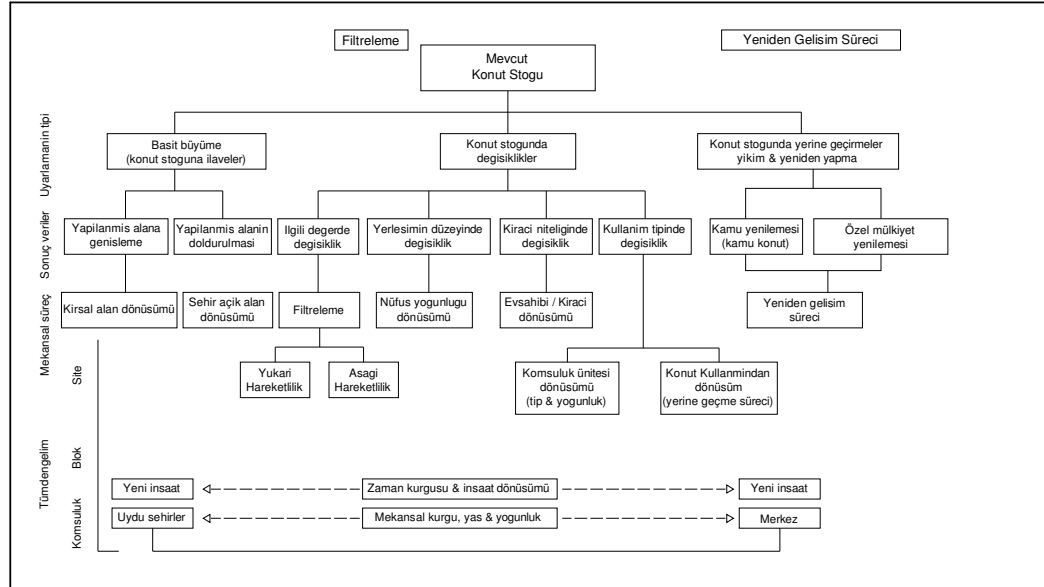
Şekil 2.6. Yerleşim Biriminin Değişiminde Etken Olan Belirleyiciler

Aynı yaş ve kalitedeki konut birimleri, bakım ve geliştirme farklılıklarına ve yeniden geliştirme, dönüştürme, terk edilme, yangın hasarları, yol çalışmaları vb. yerel etkilere bağlı olarak eşit şekilde eskimemektedir. Konut stoğunun, her ikisi de kullanıcı ihtiyaç ve beklentilerinin bir parçası olan, teknoloji ve strüktür anlamında eskimesi, fiziksel yıpranmayla yakından ilişkilidir. Strüktürel eskime, konutun yapısı çağdaş ihtiyaçları karşılayamadığı zaman ortaya çıkmakta, eskime; konutun terk edilmesi ya da yıkılmasını getirmemekle birlikte, kullanıcı değişimine ve yapının fiziksel yaşam süresinin kılmasına neden olmaktadır. Teknolojik eskime ise konutun fonksiyonel tasarımı, ve ekipmanının ve yerleşme birimi altyapısının yetersiz hale gelmesiyle ortaya çıkmaktadır (Knox, 1994).

1949 yılında Ratchiff tarafından, konut standartlarının ve kullanıcılarının zamana bağlı değişimini ortaya koyan Filtering kuramında konut birimlerinin homojen bir yapıya sahip olmamasından hareketle, her birimin niteliksel özelliklerine göre belirli kullanıcı gruplarının gereksinimlerini belirli bedel karşılığında karşılama amacıyla piyasada sürekli değişen bir sunu istem düzeninin işlevli kabul edilir. Bu değişken

ve dinamik sistem içinde kullanıcı taleplerine hiç uygun olmayan yapıların ise yıkılarak yeni standartlarda yeni gereksinim ve işlevlere tahsis edilerek inşası, sürecin son aşaması olarak kabul edilir (Giritlioğlu, vd., 1993).

Sonuç olarak, filtering döngüsü, kullanıcı grup kompozisyonunun değişmesine, orjinal kullanıcı profilinden farklı olarak genellikle daha genç ve düşük gelire sahip bireylerden oluşan farklı bir sosyo demografik grubun oluşumuna neden olmaktadır. Artı olarak, fiziksel yıpranma, fiziksel ve teknolojik eskime ve orijinal kullanıcı grubun eskimesi toplu olarak yerleşim birimini değiştirerek, yaşam biçimiyle, sosyal, demografik ve etnik açıdan tamamen farklı bir grubun istila edeceği noktaya getirmektedir (Şekil 2.7).



Şekil 2.7. Şehir Konut Piyasasında Strüktürel Düzenlemeler (Bourne, 1976)

Özellikle şehir merkezlerinde yer alan konutların zaman içinde sosyal ve demografik yapısı değişen kullanıcıları konut niteliklerinin hızla kaybolmasına dolayısıyla çevre niteliklerinin de olumsuz yönde değişimine yol açmaktadır.

Ekonomik anlamda ise tüm bu değişimler, yatırım fırsatlarının değişimi olarak değerlendirilmektedir. Diğer şartların eşit olduğu kabul edildiği zaman, yaşam döngüsü içinde, çoğu yerleşim birimi arsa ya da konut sahibi tarafından yaptırılan geliştirme, onarım anlamındaki yatırımları, belirli bir oranda çekmektedir. Ancak, fiziksel tahribat, eskime ve sosyal değişim, bu tür girişim cesaretlerini kırarak, yatırım yapmama durumunu ortaya çıkarabilmektedir.

Yapı birimi sahipleri bölgede yatırım kararını veren ilk kişi olmak istemedikleri için, herhangi bir girişimde bulunmamakta ve fiziki çevre koşullarının daha da kötüleşmesine sebep olmaktadır. Bu durumun önlenmesi amacıyla ancak kamu yararına, kamu kuruluşları ve organizasyonları tarafından sorumluluk üstlenildiğinde olumlu bir sonucun ortaya çıkma şansı artmaktadır (Giritlioğlu, vd., 1993).

Yerleşim alanlarının değişimi ile ilgili gözlemlere bağlı olarak, bir yerleşim biriminin yaşam döngüsünü oluşturan ilişkilerin ve sırasıyla gelişen durumların genellemesi yapılabilir. Tablo 2.1’de bir alt şehir yerleşmesinde fiziksel yıpranma, eskime, sosyo demografik değişim arasındaki ilişkiler beş aşamalı şekilde açıklanmaktadır.

Tablo 2.1. Komşuluk ve Konut Birimi Yaşam Döngüsü (Bourne, 1981)

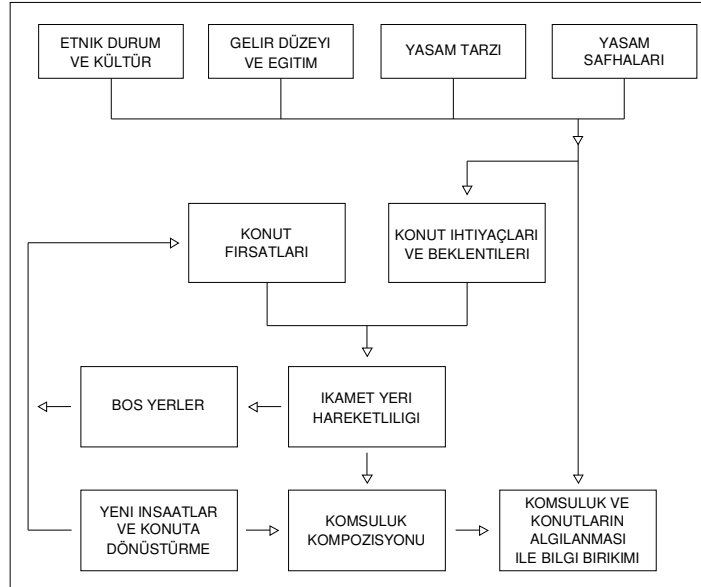
	Yerleşim ünite tipi (ağırlıklı ilaveler)	Yatırımların düzeyleri ve inşaat	Nüfus yoğunluğu	Hanehalkı ve aile yapısı	Sınıf, sosyal durum, gelir	Dönüşüm, göç, hareketlilik	Diğer özellikler
Sıra	ve mülkiyet	inşaat	yoğunluğu	aile yapısı	gelir	hareketlilik	özellikler
Banliyöleşme (yeni büyüme)	Tek aile (düşük yoğunluk)	Yüksek	Düşük (yükseliyor)	Genç aileler; az,kalabalık	Yüksek (yükseliyor)	Yüksek net göç;yüksek	Başlangıç gelişim aşaması;
homojenlik	arazi sahibi yerleşik			hanehalkı		hareketlilik	grup gelişimi; büyük projeler
Doldurma (boş arazi üstünde)	Çok aile; kiralama	Düşük; düşüyor	Orta (yavaş yükseliyor)	Yaşlanmakta olan aileler; büyük çocuklar	Yüksek (durağan)	Düşük net göç; düşük	İlk geçiş aşaması yaş,sınıf ve konut az homojen
Derecesini azaltmak (durgunluk ve düşüş)	Mevcut ünitelerin çok aile için dönüşümü; kiralama	Çok düşük	Orta (yavaş yükseliyor);	Daha yaşlı aileler;daha az çocuk	Orta (düşüyor)	Düşük net dışarı göç	Uzun durgunluk ve fiyat düşürme dönemi
Yoğunluk azaltmak	Yaşanmayan mahal;mevcut ünitelerin inşası- yıkılması	Düşük; yükseliyor	Azalıyor (net yoğunluk yükseliyor)	Daha yaşlı aileler;birkaç çocuk	Düşüyor	Yüksek net göç	Seçici nihai sonuç yaşanmayan mahal
Yenileme	(a)Kamu konut; kiralama (b)Lux yüksek yapılar	Yüksek	Yükseliyor (net)	Genç aileler; çok çocuk Mix	Düşüyor Yükseliyor	Orta Düşük	İkinci geçiş aşaması;şartlara bağlı olarak iki formdan biri olabilir
Rehabilitasyon& sosyal statü değişimi	Dönüşümler	Orta	Düşüyor (net)	Birkaç çocuk	Yükseliyor		

- 1- Banliyöleşme: Düşük yoğunluklu, genellikle yüksek sosyal statü sahibi genç ailelerin tercih ettiği tek aile evleri ile karakterize edilen yaşam döngüsünün başlaması,
- 2- Doldurma (Yoğunlaşma): Yoğunluğu arttıran, yerleşmenin sosyal ve demografik homojenliğini azaltan, sayıca fazla aileye yönelik ve kira karşılığı kullanılan konutların eklenmesi,
- 3- İniş (Değer Kaybetme): Yaşam döngüsünün, konut stoğunda yavaş fakat sürekli bir yıpranma ve değer kaybetme şeklindeki en uzun safhası,

- 4- Azalma (thinning out): Sosyal ve demografik değişimi getiren, yüksek nüfusun tersine dönmesi, bazı konut birimlerinin dönüşümü ya da yıkılması ile ortaya çıkan sonun başlangıcı,
- 5- Yenileme ya da rehabilitasyon ve fiziksel ve sosyal yenileme: Yenileme ile yerleşim biriminin yaşam döngüsü bitmekte ve yerleşme alanının merkezi konumunu yansıtmak üzere daha yüksek yoğunluklu konut grupları şeklinde yeni bir döngü başlamaktadır. Fiziksel ve sosyal yenileme 'gentrification' ve rehabilitasyon ise yeniden yatırımların sağlanması ve dönüşüm yolu ile yerleşim biriminin yaşam döngüsünü uzatmaktadır (Knox, 1994).

Bireylerin yerleşme alanı tercihleri şehir sosyal alanlarını tanımlamaktadır. Amerika merkez şehirlerinin hızlı transformasyonu ve mali tabanın küçülmesi, kısmen orta sınıf ailelerin 1960'larda banliyölere göçüne bağlanmaktadır. 1970'lerde çocuksuz profesyonellerin sıhhileştirilmiş merkez alanlarına geri dönüşü, beklenen merkezin yeniden canlandırılması hareketlerini teşvik edici olmuştur.

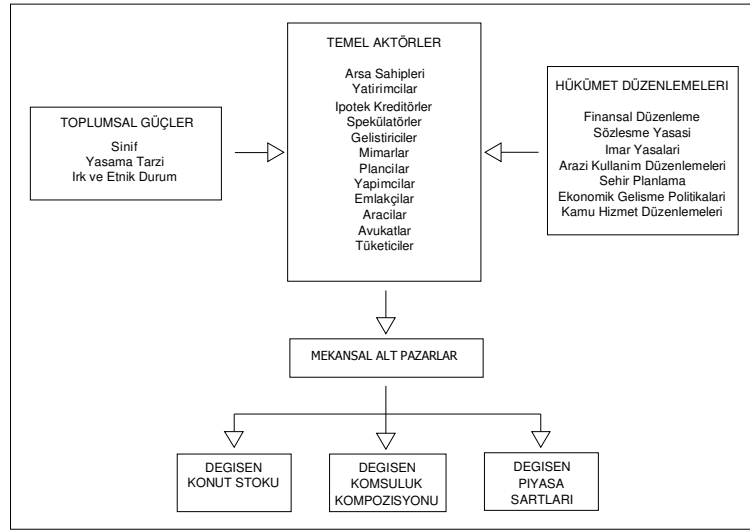
Şehir konut alanları strüktürü ve konut alanlarındaki hareketlilik arasındaki ilişki sosyal coğrafyacı David Ley tarafından aşağıdaki şekilde tanımlanmaktadır. Göç, yerleşim biriminin sosyal ve demografik profilinin oluşmasına ve yeniden şekillenmesine neden olurken, aynı zamanda mevcut komşuluk biriminin dokusuna göre de şekillenmektedir (Ley, 1983) (Şekil 2.8).



Şekil 2.8. Konut Talebi, Nüfus Hareketliliği ve Komşuluk Biriminin Değişimi Arasındaki İlişkiler (Ley, 1983)

Şekil 2.9'da ise genel olarak yerleşim biriminin değişiminde etkili olan ana elemanlar gösterilmektedir.

Konut alanları kullanıcı ilişkilerinin geliştirilmesinde fiziksel faktörlerin önemli bir mekanizma görevi üstlendiği bir çok araştırmada vurgulanmıştır. Yapılan çalışmalarda mimari tasarımın kullanıcı ilişkilerini artırma ya da azaltmada etken olduğu görülmüş, bununla birlikte; güvenlik hissi, kamu mekanlarından etkin olarak faydalanabilme ve alışveriş için yerel imkanların kullanılması gibi çevresel faktörlerin komşuluk ilişkilerini arttırdığı görülmüştür.



Şekil 2.9. Yerleşme Alanının Değişiminde Etkili Olan Aktörler ve Kurumlar

Tüm bu faktörler ise şehirselleşme mekan formunun düzenlenmesi yolu ile daha etkin hale getirilebilirler.

Yerleşim birimi ile ilgili faaliyetlerde halk katılımı ya da sahipliği ve alanın sosyal kontrolü, bireyin çevre üzerinde kontrol duygusunu geliştirerek, toplumsal bilincin oluşturulmasında etkili olmaktadır (Chavis & Wandersman, 1990). Ayrıca politik olarak daha aktif olan bireylerin toplumsal bilincinin daha kuvvetli olduğu saptanmıştır (Davidson & Cotter, 1986).

Yapılı çevreden memnun olma düzeyi ile ilgili yapılan bir araştırmada merkezle olan mesafenin, toplumsal servisler, sosyal doku ve psikolojik ferahlık gibi memnuniyet değişkenleri ile negatif bir ilişki içinde olduğu ortaya konmuştur (Rothblatt, Garr, 1986).

Ancak yerleşme birimi yaşının, bahsedilen değişkenlerle pozitif ilişkili olduğu belirlenmiştir. Bu araştırmanın sonucunda, ağaçlandırılmış sokaklar, geleneksel konut görüntüsü, ve farklı yaş gruplarının oluşturduğu örüntü ile eski yerleşim birimlerinin, hızlı mekansal ve demografik değişimin süregeldiği bir dönemde, kullanıcıda çevre imajı oluşturma ve süreklilik hissini sağlama açısından önemi ortaya konmuştur.

Şehirsel mekan ve özellikle konut yerleşim alanları sosyal açıdan; komşuluk düzeyi ve toplum psikolojik bilinci olmak üzere iki kategoride ele alınabilir. Toplumun psikolojik bilinci ile ilgili araştırmalar komşuluk sosyal yaşantısının bileşenlerinin ölçülmesi ile ilişkiliyken, toplumsal bilinci tanımlama ve ölçmeyle ilgili tipolojiler aşağıdaki gibidir.

- Paylaşılan duygusal bağ; ortak paylaşılmış olay, aktivite ve iletişim,
- Komşuluk ya da mekana bağlılık; Sosyal ilişkiler, bağlantılar, fiziksel köklülük (yerleşmişlik), fiziksel imkanların kullanımı ve yerleşmenin çekimi,
- Üyelik (membership)sınırları; Duygusal güvenlik, doğru yere ait olma, kişisel yatırım ve genel semboller sistemini kapsar.
- Etki; grup uyumluluğu-uygunluğu,
- Güçlendirme; temel ihtiyaçların karşılanması dışında, kullanıcıların birbirleriyle pozitif şekilde ilişkili oldukları düzey,
- Yer bilinci; Komşuluk sosyal yaşamından çok çevresel biliş ile ilişkilidir (Talen, 1999).

Şehir merkezlerinde yerleşme nüfusunun yayılması ekonomik yapıyı da etkilemiştir. Nüfusun dışa hareketi perakende ticaret tüketicisinin de azalmasına neden olmuş bunun dışında diğer geleneksel şehir merkezi aktivitelerinde de bir değişim ortaya çıkmıştır.

Restoranlar, tiyatrolar, sivil ve kültürel faaliyetler, çeşitli firmalar, vd.leri nüfusla birlikte şehir dış alanlarında, yeni konumlarda yer seçmişlerdir (Eisner, vd., 1993).

2.3.2. MİA, Ticaret ve Sanayi Alanları

Merkezi iş alanı, şehrin bölgenin hatta ülkenin hayatını etkileyecek kararların alınıp ya da bozulduğu toplumun kontrol gücünün toplandığı yerdir (Ocakçı,1989).

Şehir mali işlemlerinin sürdüğü, karar verme, koordinasyon fonksiyonlarının yer aldığı (Eisner vd., 1993) ve kültürel üretimin de merkezi olan merkezi iş alanında aynı zamanda perakende satış ve tam örgütlenmiş büyük alışveriş birimleri yer almaktadır. Ağırlıklı olarak servis sektörünün yer aldığı MİA'nın en önemli fonksiyonları; yüz yüze kontak imkanı, sunduğu hizmetlerle büyük bir dışsal ekonomi kaynağı olması, ve yığılma ekonomileri yaratması şeklinde sıralanabilir. (Ocakçı, 1989)

Ancak zaman içinde;

- ulaşım, iletişim, üretim araçlarında ve tekniklerinde izlenen hızlı ve sürekli değişim,
- MİA'da mekanın yatayda ve düşeyde yoğunlaşıp, tıkanması,
- MİA'yı niteleyen yüz yüze iletişim, yığılma ve dışsal ekonomilerin bazı fonksiyonlar için etkinliği sürerken, teknolojik gelişmelerle bu özelliğin alt şehirlerde de sağlanması, (Ocakçı, 1989) merkezi iş alanlarının işlevsel, sosyal ve mekansal anlamda değişimini beraberinde getirmiştir.

Merkezi iş alanının bir bileşeni olan alışveriş mekanı, malların değişim merkezi olarak, ilk dönemlerden itibaren şehirlerin odak noktası olmuştur. Antik çağda, çiftçi ve zanaatçıların açık mekanlarda gerçekleştirdikleri alışveriş eyleminde kullanılan değiş tokuş sistemi, mal transferinde paranın kullanılmaya başlaması, ulaşımın gelişimi ile yerini perakende satışa bırakmıştır. Ticaretin yayılması, kendilerinden çok başkalarının ürettiği malların değişimi ile uğraşan tüccar sınıfını oluşturmuş, şehirlerin, perakende ve toptan ticaret merkezi olarak önemi artmıştır.

Bir çok diğer aktivitede olduğu gibi endüstriyel sistem ticaret fonksiyonunun yapısında da değişimlere neden olmuştur. Mal ulaşımının hızlandırılması dışında, artan iletişim sistemleri ürün değişimini de hızlandırmış, büyük şehirler dünya ticaretinin yoğunlaştığı ticaret merkezleri haline gelmiştir.

Nüfus yığılımlarının görüldüğü yerleşmelerde, bir taraftan tüketim potansiyelinin artması, diğer taraftan buna bağlı olarak üretimin bu yerleşme alanlarına öncelik vermesi gibi neden-sonuç ilişkilerinin ortaya çıkması, ekonomik kökenli yığılma ilişkilerinin önem kazanmasına neden olmuştur (Giritlioğlu, 1982) (Giritlioğlu, vd, 1993).

Eski yerleşmelerde ticaret fonksiyonu şehrin en ulaşılabilir noktası olan merkezde yoğunlaşmıştır. Desantralizasyonun başladığı ilk yıllarda, ticaret ve endüstrinin desantralizasyonu, konut fonksiyonuna göre, kamyon, otobüs gibi ulaşım araçlarının

sayıca yetersizliğine de bağlı olarak, daha yavaş olmuştur. Yüksek sayıda nüfusun banliyölere yerleşmesiyle birlikte, endüstri ve ticaret fonksiyonunun yer seçme eğilimleri de kesin olarak değişmiştir. Alt şehirlerin her türlü ürüne yönelik oluşturduğu büyük ve zengin pazar ve aynı zamanda sahip olduğu nitelikli iş gücü, bu süreçle ilgili en önemli etken olmuştur.

1930'larda perakende ticaret, yeni banliyölerde en çabuk yaygınlaşan ticari aktivite türü olmuş, ticaret düzeni hiyerarşisinde farklı bölgelere, farklı servis türleri sunan otomobile dayalı perakende ticaret yerini almıştır (Knox, 1994).

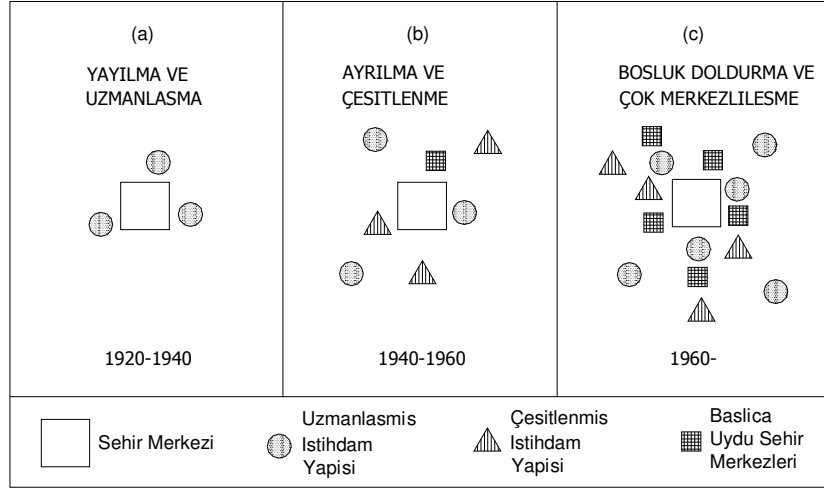
Malcolm Proudfoot 1937 'de yayınlanan çalışmasında beş çeşit düzenden bahsetmektedir.

- Merkezi iş alanı
- Uzak mesafeli iş merkezleri
- İş alanlarının yoğunlaştığı ana caddeler
- Komşuluk biriminde yer alan iş alanlarının yoğunlaştığı sokaklar
- İzole mağaza grupları

1920-30'larda toptan ticaretle de ilgili bazı değişimler ortaya çıkmış, distribütörlerin daha düşük kira değerleri olan alanlarda yer seçme eğilimi artmıştır. Özellikle kamyon, vb. araçların kullanımının artması bu eğilimi olanaklı hale getirmiştir. En önemli değişim ise endüstrinin desantralizasyonunda olmuş, sıkışık ve kiralardan yüksek olduğu endüstriyel alanlarda iş yapmanın artan maliyeti ve buharla dayalı makinelerin yerini elektrik gücüne bırakmasıyla çok katlı fabrikaların yatayda yayılma ihtiyacı nedeniyle büyük miktarda alan gerekliliği, endüstriyel desantralizasyona yönelik kuvvetli baskılara neden olmuştur.

Bu dönemde özellikle USA'da şehir merkezlerinin geleneksel fabrika bölgesinde hiçbir yeni fabrika açılmamış, daha önceden bu bölgede yer almış olanlarda yeni alanlarda yer seçmişler, bu şekilde şehir merkezinin yeniden yapılandırılmasının ilk turu başlamıştır (Knox, 1994).

Ekspres yolların yaygınlaştığı dönemde (1945-72) alt şehirleşme ve desantralizasyonun hızından dolayı arazi kullanımına yönelik tek bir modelden bahsetmek mümkün değildir. Erickson'un modeli (Şekil 2.10) bu dönemi, alt şehir istihdamının yayılması ve çeşitlenmesi olarak açıklamaktadır.



Şekil 2.10. Alt Şehir Mekan Ekonomilerinin Mekansal ve Strüktürel Değerlendirmesi (Erickson, 1983)

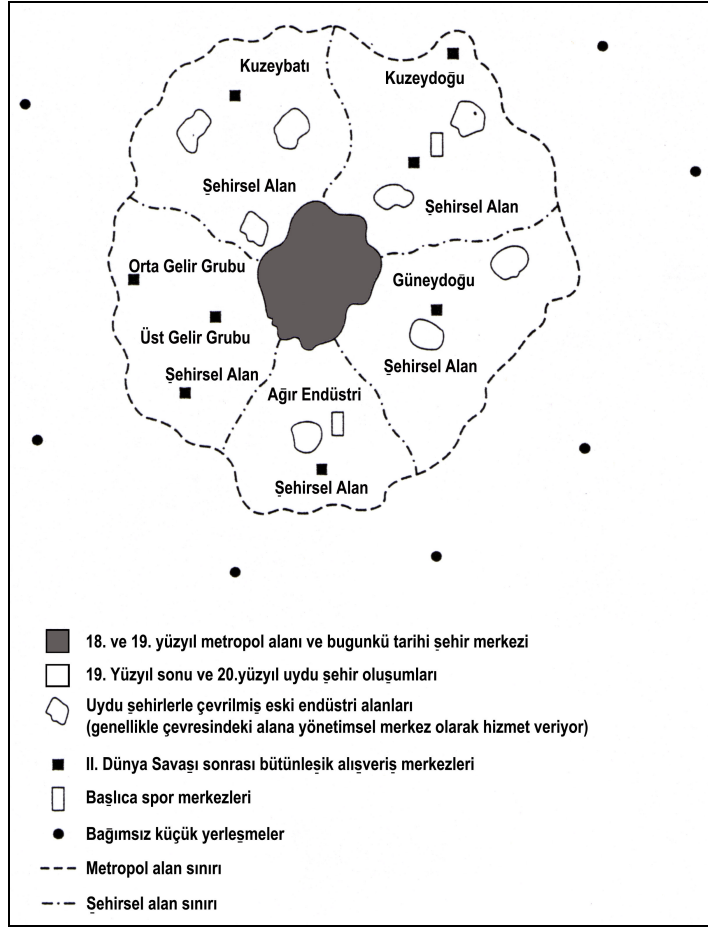
James Vance, Jr. ise, bir merkezi çevreleyen şehirsal alanlar olarak tarif etmektedir (Şekil 2.11).

Merkez; MİA'nın dominant olduğu ve ticaret, geçiş ve endüstri faaliyetlerinin geriye kalanlarının oluşturduğu alan olarak düşünülmüştür. Şehirsal alanlar, gelişmelere paralel artan ekspres yolların ve banliyölerin dolması sonucu ortaya çıkmaktadır. Her biri 175.000-250.000 arası nüfusun günlük ihtiyaçlarını merkezi ya da diğer şehirsal alanları servis almaya yönelik ziyarette ihtiyaç duymadan karşılayabilecekleri karışık arazi kullanımına imkan verebilecek büyüklüktedir (Vance, Jr., 1990).

Nüfusun ve endüstrinin desantralizasyonunu ticaret ve ofislerin desantralizasyonu takip etmiştir. 1960'larda Proudfoot'un tanımladığı perakende ticaret hiyerarşisi geçersiz kalmış, dönemin yapılan çalışmalarında şehir perakende ticaret fonksiyonu hiyerarşisinin merkez ve şerit halinde olmak üzere iki şekilde gerçekleştiği öne sürülmüştür.

Çevre yollarının yaygınlaşması entegre alışveriş merkezlerinin yaygınlaşmasını gündeme getirmiş, bu dönemde ofis kullanımlarında da yer değiştirme eğilimleri devam etmiştir. Banliyöleşme sürecinin en önemli etkisi, şehir merkezlerinin nispeten çökmesi olmuştur. Sadece metropoliten üretim alanları desantralize olmamış, tüm ekonomik strüktürde yer değişimi söz konusu olmuştur.

Merkezler	Şeritler
Merkezi İş Alanı	Anayollar
Bölgesel merkez	Yeni alt şehir şeritleri
Yerleşme (Community) Merkezi	Şehir arterleri
Komşuluk Merkezi	Geleneksel alışveriş caddeleri



Şekil. 2.11. Metropolitan Alanda Şehirsel Alanlar Konsepti (Vance, Jr., 1990)

Tüketim gelirlerinin artması, kişisel hareketlilik, ulaşım altyapısındaki gelişmeler, nüfus ve ekonomik aktivitelerin merkezden dışa hareketi perakende ticaretin yer seçme eğilimleri ve yapısının değişimine neden olmuştur. Tüm bu değişimler, merkez alanlardaki ticaret fonksiyonunu da etkilemiş, dükkan türleri ve ölçülerinde, dış görünüm ve iç düzenlemelerinde ve müşteri servislerinde değişimler meydana gelmiştir (Evans, 1997).

Ticaret desantralizasyon sürecinde 1970'lerden itibaren üç farklı aşamadan bahsedilebilir, ilk aşama olan 1970'lerde büyük alanlarda, geniş araba park yeri

imkanı sağlayan yiyecek sunumuna yönelik süpermarketler kurulmuştur. Şehir merkezinin karışıklığı ve yüksek arazi fiyatları, bu tür gelişmelerin, daha ucuz ve geniş arazi imkanı sağlayan şehir dış alanlarını tercih etmesine neden olmuştur.

1980'lerde mobilya, elektronik eşya vd. çeşitli ürünleri bir arada sunan marketler, mevcut yeme içme mekanlarıyla bir arada, erişilebilir alanlarda, çevre yollarına bitişik yer seçmişlerdir.

En son ve merkezi negatif etkileyen gelişme ise; posta ofisi, banka gibi destek servislerini de sağlayan ve her türlü mal sunusunun yapıldığı bölge alışveriş merkezlerinin ortaya çıkması olmuştur.

Ticaretin dışa hareketi ve şehir merkezini olumsuz yönde etkilemesiyle ilgili itici ve çekici faktörlerden bahsedilebilir; Şehir merkezinin nitelik kaybetmesine neden olan itici faktörler;

- Dışa göçle sonuçlanan şehir ekonomisinin çökmesi ve hitap edilen nüfusun alım gücünün düşmesine bağlı olarak ticari satışlarda görülen düşüş,
- Nüfusun ve mesleklerin yayılması ve şehir çevre alanlarında, küçük şehirlerde ve yarı kırsal alanlarda ticaret faaliyetine olan talebin artması,
- Şehir merkezinde ortaya çıkan suç, vandalizm, anti-sosyal davranışlar ve görsel kirlilik gibi çevresel problemler,
- Ulaşım problemlerinin, şehir merkezini tüketicilere daha az çekici hale getirmesi,
- Bölgesel merkezlere rahatlıkla ulaşabilen hareketli şehir nüfusunun artması, şehir merkezinin çekimini azaltmaktadır.
- Bir çok şehirde merkez, zamana uygun olarak gelişmemesi nedeniyle başarısız olmuştur. Müşteriye yönelik standartların modern beklentilerin gerisinde kalması, destekleyici servislerin yetersizliği ve bakımsızlığı ise diğer bir etken olmuştur.

Çekici faktörler ise;

- Çok çeşitli yiyecek ve dayanıklı tüketim malları sunmaları, şehir dışı ticaret aktivitelerini arttırmıştır.
- Şehir dışı alışveriş merkezlerinin daha temiz, güvenli, ulaşılabilir, konforlu nitelikleri, yetişkin ve çocuklara yönelik iş dışı aktivitelere imkan vermesi,

- Alışverişin sosyal ya da toplumsal bir aktivite olmaktan çıkarak, daha bireysel bir deneyim haline gelmesine bağlı olarak, şehir merkezinin geleneksel cazibe ve kişiye yönelik servis gibi değerleri zayıflamış, ancak servis hızı, ulaşım kolaylığı ve konfor koşulları daha önemli ve tercih edilir duruma gelmiştir (Evans,1997).

Şehrin, alansal olarak yayılmasının yerine, mevcut şehrsel alanların yeniden kullanımının yayılmayla ilişkili çevresel problemlerin engellenmesi açısından önemli olduğu yaygın bir fikirdir (Eisner,vd.,1993).

Şehir merkezlerinde ortaya çıkan negatif durumla ilgili bir çok Avrupa ülkesinde yapılan araştırmalar ve İngiltere hükümeti tarafından hazırlanan yayınlarda, şehir merkezinin önemi vurgulanmakta ve merkezde çeşitli, kolay ulaşılabilir servis ve ticaretlerin sağlanması ile seyahat ihtiyacının minimize edilebileceği belirtilmektedir. Hazırlanan rehberlerde, şehir merkezleri kalitesinin; arazi kullanımını çeşitlendirerek, erişebilirliği arttırarak, yaya mekanlarını geliştirerek, fiziksel yenilemeler ve yeni atraksiyonlar sunarak, piyasa ve kontrol performansını arttırarak, nasıl geliştirilebileceği açıklanmaya çalışılmıştır (Evans, 1997).

Şehir merkezinin gücü metropoliten ekonomik alanın istihdam merkezi olarak kalabilme kapasitesine bağlıdır. Şehir stürüktürü ana değişimleri yaşarken, merkez bu değişime daha yavaş cevap vermektedir. Yaşanan değişimler sonucu, merkez geleceğinin belirsizliği; değişimle birlikte merkezin yok olması beklendiğinden değil, merkezin değişim karşısında ortaya koyduğu rezistanstan ve talebe cevap vermede isteksiz olmasından kaynaklanmaktadır.

Niteliklerini kaybetmiş çoğu şehir merkezi, çok sayıda insanı, trafik karmaşasında ve estetikten uzak yapıli çevrede yaşamak zorunda bırakmaktadır (Eisner,vd.,1993).

Şehir dışı ticaret merkezlerinin şehir merkezi üzerindeki etkilerinin incelenmesinde; aşağıdaki kriterlere dikkat edilmesi gerekliliği söz konusudur.

- Ortaya çıkan ticari yarışmadan toplumun tüm kesimlerinin faydalanması şartı,
- Ulaşım seçeneklerinin çoğaltılması, ancak hava kirletici maddelerin miktar olarak arttırılmasından kaçınma,
- Önerilen ticaret merkezinin yararlarının değerlendirilmesi ve önerinin mevcut şehir merkezi canlılığı ve sürdürülebilirliği üzerindeki etkilerinin;
 - Merkezin kalite, çekicilik, karakter ve toplumsal ekonomi ve sosyal hayatta rolü,

- Merkezin fiziksel şartları ve kullanılmayan birimler,
- Merkezin sunduğu servis çeşitliliği,
- Yerel planın merkezle ilgili stratejileri üzerinde riski olup olmadığı, anlamında değerlendirilmesi öngörülmektedir (Evans,1997).

Günümüzde, özellikle ABD’de banliyöleşme hızı yavaşlarken, merkez şehir gelişimi hız kazanmakta, ve yeniden şehirleşme;

- Mevcut gelişmelerin büyümesi ve yoğunlaşması,
- Mevcut alan ve parsellerin ticaret, ofis ve konut kullanımına yönelik yeniden düzenlenmesi,
- Gelişme sürecinde boş kalmış parsellerin doldurulması şeklinde olmak üzere, üç türlü ortaya çıkmaktadır.

Şehir saçaklarına doğru yaygın gelişmeye kıyasla, yeniden gelişme pozitif bir eğilim ve kamu politikası olarak değerlendirilirken, aynı zamanda aşağıda sıralanan diğer şehrsel amaçlara ulaşılmasında da önemli olacağı belirtilmektedir.

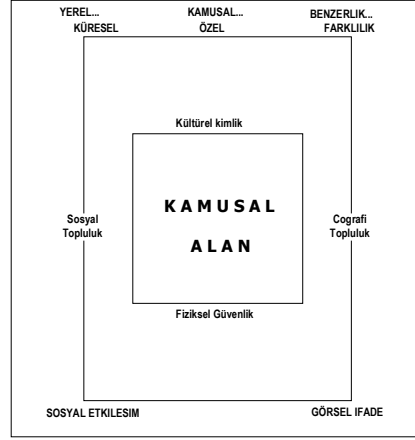
- Mevcut altyapının daha verimli şekilde kullanılması
- Transit sistemlerin ekonomik fizibilitelerinin artması,
- Otomobile bağımlılığın azalması,
- Hava kirliliğinin azalması,
- Enerji tüketiminin azalması,
- Otomobili olmayan bireylerin hareketliliğinin kolaylaşması,
- Tarımsal toprakların şehir ve banliyö kullanımına yönelik dönüşümüne olan ihtiyacın azalması (Eisner,vd., 1993).

Şehir merkezinin yeniden canlandırılması, merkez perakende ticaret faaliyetini 20-30 yıl önceki durumuna getirmeyi değil, metropoliten alanın; bir servis merkezi, çalışma mekanı, ziyaret edilecek ve hatta yaşanılacak yer olarak canlılığının sağlanmasını amaçlamaktadır.

2.3.3. Ortak Kullanım Alanları

İlk yerleşmelerden itibaren sosyal ilişki ve aktiviteleri geliştirip güçlendiren kamu mekanlarının önemi kabul edilmiştir (Madanipour, 1999).

Sosyal iletişim, bir çevre olarak mekana ihtiyaç duyar, şehir kamu mekanları tehdit edici olmayan, korunmuş bir çevrede diğerlerini izleme imkanı, görsel temas ve sözsüz iletişim için bir imkan sağlamaktadır. (Gumpert, Drucker, 1996) (Şekil 2.12).



Şekil 2.12. Kamu Mekanları (Zukin, 1995)

Bir çok kültürde sokaklar, tarih boyunca devrimlerin, kutlamaların ve çeşitli aktivitelerin yeri, dolayısıyla sosyal iletişimin ana mekanı olmuştur. Tarihsel dönemlerle karşılaştırıldığında, günümüz şehirlerinde desantralizasyon sürecinin bir sonucu da olarak, kamu mekanlarının önemi azalmıştır (Madanipour, 1999).

Yeni ulaşım teknolojilerinin şehir dışı alanlarda yaşama ve çalışmayı mümkün kılması, şehrin merkezi mekanlarını birçok kişinin kullanmaktan kaçındığı alanlar haline getirmiştir. Şehir mekanlarından yüksek hızla geçebilme imkanı, şehir insanı ve yapılı çevresi arasındaki tarih boyunca süregelen yakın ilişkiyi büyük ölçüde zedelemiştir (Sennet, 1994).

Şehir merkezi fonksiyonlarının parçalanması kamu mekanlarında da sosyo-mekansal bir parçalanmaya neden olmuştur. Amerika şehirlerinde bilinen bir problem olan bu sosyal kutuplaşma ve kopma (Madanipour, 1998), gelişmiş ve gelişmekte olan diğer ülke şehirlerinde de görülen bir problem haline gelmiştir. Kamu mekanlarının geliştirilmesi, problemi çözme araçlarından biri olarak görülmektedir.

20.yy sonunda şehirlerin karşılaştığı en önemli problemlerden biri, insanların şehir merkezini, özellikle merkezde yer alan kamu mekanlarını kullanma şekli olmuştur. Konunun mekansal ve fonksiyonel yapısı, bireylerin şehirsal alanın sunduğu hangi aktivitelerde hangi zaman aralıklarında yer aldığıyla ilgili araştırmaların yapılmasını gerektirmektedir.

Bu anlamda, kamu-özel ara kesiti araştırılması gereken önemli konular arasında yer almaktadır. İki boyutlu doku; zemin düzleminin malzemesi, dokusu ve kompozisyonunun bakımı ve düzenlenmesi ve mekanda yer alan heykel, su ögesi ve ağaç gibi objelerin değerlendirilmesi gerekmektedir. Bununla birlikte en önemli canlı ögenin mekanı kullanan ve yaşam veren insan faktörü olduğu yadsınamaz.

Şehirselsel anlamda canlılık, dış mekanlarda insanların varlığı ve yapı ve dış çevre arasındaki optimum etkileşim anlamına gelmektedir.

Şehir açık mekanlarının belirli boyutları ;

- Çocuk, genç ve yetişkinlerin dahil olduğu çeşitli gruplar tarafından kullanılması,
- Aktivite çeşitliliğine imkan vermesi,
- Mekanı kullanan bireylerde güven ve korunma hissi uyandırması,
- Rahat olması,
- Kullanıcı katılımına, kontrolü ve idaresine yönelik fırsatları sağlaması,
- Ulaşılabilir olması,
- Ekolojik olarak sağlıklı olması,
- Keşfetmeye ve tad almaya yönelik fırsatlar sunması,
- Çevre yerleşme alanlarına ekonomik açıdan yarar sağlaması,
- Zaman içinde geliştirilmesi ve tekrar değerlendirilmesi,
- Demokratik olması,
- Mekanı kullanan, içinde yaşayan ya da çalışanlar tarafından sevilmesi (Francis, 1987) şeklinde tanımlanmaktadır.

Farklı kullanıcı grup ve aktivitelere hizmet verebilecek, pozitif şekilde tanımlanmış kamu alanlarının oluşturulması, şehir merkezi üzerindeki negatif etkilerin azaltılması (Madanipour, 1998) ve sosyal uyumun geliştirilmesinde uygun bir adım olacaktır.

3. ŞEHİR ESKİ MERKEZLERİNİN YENİDEN DÜZENLENMESİ İLE İLGİLİ KURAMSAL YAKLAŞIMLAR

3.1. Şehir Eski Merkezlerinin Yeniden Düzenlenmesi ile İlgili Dönemsel Yaklaşımlar

Şehirsel mekanın biçimlenmesinde farklı dönemlerde farklı yaklaşım biçimleri güncellik kazanmış, dönemin fiziksel, sosyal, kültürel, ekonomik ve yönetsel etkileriyle ortaya çıkan bu yaklaşımlar, aynı zamanda şehir yerleşmeleri eskime bölgelerinin yeniden düzenlenmesinde de farklı müdahale biçimlerinin gelişmesine dolayısıyla farklı mekansal kurguların oluşumuna yol açmıştır.

Bu başlık altında özellikle Endüstri devriminden sonra planlama ve mimarlık alanındaki yaklaşımlar ve bu yaklaşımların şehirsel merkezlerin yeniden düzenlenmesi dolayısıyla şehirsel mekan üzerindeki etkileri değerlendirilecektir.

3.1.1. Modern Yaklaşım

Şehirlerin tarihsel doku niteliği taşıyan alan niteliklerinin yeniden değerlendirilmesi 1960'lardan itibaren önem kazanarak gerçekleştirilmeye başlanmıştır. Koruma ve korumaya ilişkin politikaların gündeme gelmesi Modernizm'den Post Modernizm'e geçiş süreciyle de bağlantılı olmuştur.

Barnett (1982,p:37) konuyu; tarihsel koruma hareketi, mimarlık ve şehirsel tasarım alanında, antitezi olarak değerlendirilebilecek modern hareketten beri, ortaya çıkan en önemli değişimdir, şeklinde açıklamaktadır.

Yeni bir dönemin, makine çağının ve endüstriyel üretimin başlangıcı olarak görülen Modernizm, Endüstri devriminin etkilerine ve bakımsızlığı, kalabalık ve karmaşasıyla 19.yy endüstri şehrinin fiziksel şartlarına ve tarihselciliğine bir tepki olarak ortaya çıkmıştır. 'Modern mimari, bizi geleneksel stillerin ağırlığından kurtararak daha özgür kılmış, ancak bu özgürlük yeni kısıtlamaları da beraberinde getirmiş, tarihsel referanslar yasaklanmış, dekorasyon suç haline gelmiştir' (Kolb, 1990, s.87).

Modernist mimari düşüncenin kritik yanı, geçmişin mirası ile ilgili eğilimleri olmuştur. Geçmiş, geleceğin önünde bir engel olarak görülmüştür. Geleneği ve tarihi kabul etmeyen Modernizmde, çoğu şehrin tarihsel mirası; modası geçmiş, şehrin

problemlerini gidermeye yönelik fonksiyonel ve rasyonel yapılanma teşebbüslerinin önünde bir engel olarak algılanmıştır.

Şehirselleştirme ve şehir planlama anlamında, mevcut fiziksel problemlere çözüm yolu olarak, genelde daha düşük yerleşme yoğunlukları, konutun endüstriden ayrılması yoluyla daha fazla ışık ve havanın sağlanması kabul edilmiştir.

1920 yılında kurulan CIAM'ın 1933 yılındaki kongresinde 'Fonksiyonel şehir' kavramı ele alınmış, şehir planlarının fonksiyonel olarak kesin sınırlarla ayrılması (zoning) şehirlerin; aralarında yeşil kuşakların yer aldığı fonksiyonel kullanımlar şeklinde planlanması, gündeme gelmiştir.

Fonksiyonel ayırım, araba sahipliğinin ve motorlu taşıtları da kapsayan yeni ulaşım şekillerinin artmasına bağlı olarak, birbirinden ayrılmış fonksiyonel alanlar arası bağlantının sağlanabileceği düşüncesiyle, uygulanabilir bulunmuştur. Araba yeni dönemin potansiyel sembolü haline gelmiş, Atina anlaşması motorlu taşıtların önceliğini savunmuş, Le Corbusier çağdaş şehir çizimlerinde arabaların yer aldığı yollara yer vermiştir. Bu dönemde taşıtları yayalardan ayırmak için özel düzenlemeler gerekli bulunmuş, modern planlar şehrin bütün fiziki dönüşümüne bir gerekçe olarak mevcut dokunun motorlu taşıt kullanımına uygun olmadığını ortaya atmışlardır. Mevcut şehirlerde lokal müdahale yerine büyük ölçekli yenileme önem kazanmıştır (Tiesdell ve diğ.,1996).

Dönemin sosyal problemlerine de önemli ölçüde yanlış ve yetersiz çevrelerin neden olduğu inancı hakim olmuş, mimari ve teknoloji yoluyla sosyal transformasyon fikri, Modernist kültürün itici güçlerinden biri olmuştur.

Modernistler, endüstriyel şehrin slum bölgelerinden daha sağlıklı koşullar sunan çevreler oluşturmak için uğraşırken aynı zamanda daha sağlıklı iç koşullara sahip bina tasarımı için çalışmışlardır. Atina sözleşmesinde barınma, çalışma ve rekreasyon gibi anahtar fonksiyonların yeterli mekan, güneş ve ventilasyonun sağlandığı kapalı hacimlerde geliştirilmesinden bahsedilmektedir (Conrads, 1964). Daha fazla ışık ve hava alabilmek için en iyi yol, düşeyde yükselmek şeklinde belirlenmiş, yeni inşaat teknikleri ve malzemelerine bağlı olarak ortaya çıkan gökdelenler şehre tamamen yeni bir imaj kazandırmıştır.

Sonuç olarak, sadece kendi programlarına ve fonksiyonel gerekliliklerine cevap verebilmek ve Modern mimarinin ışık, hava, hijyen, rekreasyon, hareket, açıklık, yön, manzaranın önemi gibi mantıksal tahminlerini karşılamak üzere tasarlanmış yapılar ortaya çıkmıştır. Binalar şehirselleştirme doku konseptine cevap vermekten çok, kendi iç düzenlemelerine dönük, mekandaki objeler haline gelmişlerdir. Bu yaklaşım

mevcut şehirsal dokularda, Greenfield alanlarına ya da temizlenmiş büyük şehirsal alanlara göre çok daha az başarılı olmuştur.

Modern mimarinin sadece kendini referans alan yaklaşımı, yapı cephelerinin şehirsal mekanı sarma ve tanımlama gibi geleneksel rolleriyle tamamen zıt düşmektedir. Bu dönemde, rasyonel ve genellikle dik açılı açık mekanların içinde nokta blokların dağılımı şeklindeki mekansal kurgudan yana olarak, geleneksel, yüksekliğin az olduğu sokak ve meydanlardan kaçınılmıştır (Madanipour, 1999). Şehirsal mekan, çevresindeki yapılar tarafından kapsanmak ya da çevrelenmek yerine binaların etrafında dolaşan, akan bir niteliğe kavuşmuştur.

3.1.1.1. Modern Uygulamaların Şehirsal Mekan Üzerindeki Etkileri

Şehirsal mekan tasarımına yönelik modern fikirler II. Dünya savaşından önce oluşmakla birlikte, bu fikirleri büyük ölçekte uygulamaya yönelik ne fırsat ne de politik istek olmamıştır. 1945'ten itibaren durum değişmiş, bir çok Avrupa şehrinde savaş sonrası yeniden yapılanma döneminde büyük ölçekli modern uygulamalar için gerekli zemin oluşmuştur.

Savaş sonrası hükümetler, istihdam, uygun konut temini, sosyal imkanlar, refah standartları (servisleri), kısaca daha iyi bir gelecek hazırlamayla ilgili konuları ele almışlardır.

Şartlar ve yaklaşımlar ülkeden ülkeye değişmekle birlikte genel eğilim bir yeniden yapılanma ve organizasyon ana programı oluşturmak şeklinde olmuş, bu programın önemli kısmında yeniden yapılanma, yeniden şekillendirme ve şehirsal dokunun yenilenmesi yer almıştır. Yeniden yapılanmanın hemen arkasından slum temizleme programları gelmiştir. Büyük alanların yeniden geliştirilmesi, rehabilitasyon ya da iyileştirmeye göre daha çok tercih edilmiştir.

Yatay ve düşey etkiye sahip büyük blokların geliştirilmesi esnek planlamaya, net-verimli sirkülasyon ve erişim, yeterli otopark imkanı, bütün hacimlerde gün ışığı ve vantilasyon, geliştirilmiş ses yalıtımı ve her yanda açık mekanların yer almasına imkan vermiştir. Ancak, bir çok benzer nitelikte geliştirmenin, rehabilitasyon, iyileştirme, belirli bölgelerin temizlenmesi (selective clearance) ve infill gibi halk kabulünün daha yüksek oranda olacağı uygulamalarla gerçekleştirilmesi mümkünken, bu tür müdahaleler pek tercih edilmemiştir (Tiesdell ve diğ.,1996).

Savaş sonrası planlama ve fiziksel geliştirme çalışmaları 1950 ve 60'larda hız kazanmış, tipik şehir politikası slum temizleme ve yeniden geliştirme (yeniden yapılanma) olmuştur. Bu politikalar yeni yol yapım şemalarıyla artış göstermiştir.

Savaş sonrası dönemde şehirsal dokudaki değişimin ana nedeni artan araba sahipliği olmuştur. Slum temizlemeden çok yeni yolların yapılması şehir eski merkezlerindeki tarihsel dokunun geleceğini tehdit eden unsur olmuştur. Yeni yollar yapılırken yolların şehrin daha modern kısımlarından çok, eski alanlarından geçirilmesinin daha mantıklı olduğu kabul edilmiştir. Yaygın yeniden geliştirme ve geniş yol yapım şemaları, şehir yenileme ya da şehir ekonomisinin kurtarılmasına yönelik uygulamaların en kötü türü olarak gösterilebilirdi (Tiesdell ve diğ., 1996).

Büyük ancak kısmen basit bloklar, bir alana çeşitlilik ve yaşam veren ekonomik açıdan marjinal ancak sosyal olarak istenen kullanım ve aktiviteleri barındıran mekanları da kaldırarak, arazi kullanım dokusunu da basitleştirmiştir. Bu tür gelişmeler yerleşme ve iletişimasyonun tarihsel dokusunu da bozmuştur.

Modern harekette büyük ölçekli temizleme, yaygın yeniden yapılanma ve yol yapım projeleri problemlerin görülebilen kısmı olmuş, fakat bunların dışında büyük çoğunlukla şehirsal alanların planlanmış fonksiyonel ayırımından (zoning) kaynaklanan şehirsal canlılık kaybı söz konusu olmuştur. Yeniden geliştirme süreci, küçük firma ve işyerleri üzerinde yıkıcı etkiye sahip olurken (Anderson, 1964), ürünler de kaçınılmaz olarak sorunlu olmuştur.

1960'ların ilk yarısında şehir planlamanın ağırlığı, fiziksel konulardan sosyal konulara kaymaya başlamış, yenileme konusunda sağlıklaştırma ve sosyal servislerin artırılmasına önem verilmiş, yatırımlarda güç paylaşımı ve halka danışma konuları gündeme gelmiştir (Yiğitcanlar, 2001).

1960'ların ortasından itibaren yapılan fiziksel müdahalelerin sosyal etkileri, çok sık ve artarak yayılan halk protestoları ile görülmeye başlanmıştır.

3.1.2. Post Modern Yaklaşım

Endüstri devrimine kadar doğal etkiler ya da savaş tahribatları dışında şehirsal doku değişiminin yavaş olması fiziksel çevrenin süreklilik duygusunu algılatmasını kolaylaştırmıştır.

İkinci Dünya Savaşından sonra Avrupa ve ABD'de Endüstri devrimine bir tepki olarak ortaya çıkan Modern reaksiyon sırasında yıkım ve yenileme döngüsünün fiziksel ölçeği ve hızı ivme kazanmıştır.

Ashworth ve Tunbridge (1990) durumu; bir neslin, yeni konut, yeni endüstri, yeni altyapı gibi ihtiyaçlar üzerinde yoğunlaşması, şehrin yüzyıllar boyunca oluşmuş fiziksel dokusunda ani bir kesintiye yol açmıştır. Oluşturdukları önceki mimari

başarıların tüm izlerini yok etmeye yönelik bir tehdit yaratan ‘cesur yeni dünya’ uğruna geçmiş ve değerleri reddedilmiştir, şeklinde tanımlamışlardır.

Bu durumla ilişkili, ilk olarak geleneksel şehrin ölçek ve nitelikleri ile ilgili yeni bir bilinç, ikinci olarak da mevcut çevrelerin zarar verilmeden devam ettirilmesi şeklinde, iki ana reaksiyon ortaya çıkmıştır.

1960’ların başından itibaren Avrupa ve ABD’de büyük ölçekli yeniden geliştirme ve sosyal parçalanmaya (bozulmaya) karşı tepkiler artmıştır. Jane Jacobs’un ‘The Death and Life of Great American Cities’ ve Herbert Gans’ın ‘The Urban Villagers’ gibi kitapları, uygulamacıların planlamada, farklı küçük ölçekli yapı bloklarının farkında olması ve mevcut komşuluk organizasyonlarının estetiği ve işlevselliğinin daha çok takdir edilmesi gerektiği konularında dikkatlerini çekmektedirler. Özellikle ABD’de Martin Anderson’un ‘The Federal Bulldozer’ adlı kitabında plancılara temizleme stratejilerinin başarısızlığı kanıtlanmıştır.

Jane Jacobs, sokaklar ve diğer geleneksel şehir formlarının, Modern ilkelere göre tasarlanmış çevreler üzerindeki sosyal üstünlüğünü vurgulayan ilk kişiler arasında yer almıştır. Jacobs (1961), bir komşuluk birimi başarısının büyük kısmını, alan ve aktivitelerin karışımına ve üst üste düşmesine bağlamaktadır. Farklı yaş ve tipteki yapı düzenleri, kira değerlerinin de çeşitliliğine bağlı olarak şehirselleşen alan yaşamına canlılık katmaktadır.

Leon Krier’de (1984) tek kullanım üzerine yoğunlaşmayı eleştirmektedir. Gökdelenler, merkezi iş alanı, ticaret alanı, ofis parkları ya da banliyöler gibi modern yapı türleri ve planlama modelleri, bir şehirselleşen alanda, bir yapıda ya da bir çatı altında yatayda veya düşeyde tek kullanımın yoğunlaşmasıdır. Krier, bu durumu bütün şehir fonksiyonlarının bir arada ve yürüme mesafesinde yer aldığı “good city” ile karşılaştırmaktadır. Kullanımların karışımı aynı zamanda farklı zonlar arasında ulaşım ihtiyacını da azaltmaktadır.

3.1.2.1. Post Modern Tasarımın Şehirselleşen Mekan Üzerindeki Etkileri

Şehirselleşen mekan tasarımında post modern yaklaşımlar tarih ve geleneğin karşısındaki modernizme tepki ve geleneksel şehir örneklerine duyulan takdir sonucu ortaya çıkmıştır. Konuyla ilgili bir çok uygulamacı ve teorisyen, Endüstri devrimi öncesi genellikle Avrupa’da şehir rönesansı olarak adlandırılan şehir dönemi imajlarına yönelmiştir.

Şehirsel tasarım modern teorilerini ilk eleştirenler arasında Colin Rowe ve Fred Koetter yer almaktadır. Modern şehrin mekansal olumsuzluğunu obje ve doku anlamında ele alarak açıklamaktadırlar.

Obje, mekanda serbest şekilde yer alan (heykelimsi) yapılar, doku ise zemindir, koridor sokaklar ya da bir meydana duvar oluşturarak bu mekanın tanımlanmasını sağlayan yapı formun sürekli matriksidir. Mekanın içinde yapılar ya da yapılarla çevrelenmiş bir mekan tercihidir çok, ikisinin bir arada ele alındığı, yapı ve mekanların sürekli etkileşim halinde olduğu, kütle-mekan diyalektiği önemlidir (Rowe ve Koetter, 1978).

Modern yapı ve gelişmelerin çoğunda eksik nokta, dış mekan ve mekanın tarihsel konseptine pozitif etkisinin olmamasıdır. Yapılar mekandaki objeler haline geldiği zaman bu mekanı tanımlayacak bir doku oluşmamaktadır.

Bireysel gelişmelerin yığılmasıyla şehir derece derece mekansal uyumunu kaybetmekte birbiriyle yarışan izole anıtlar ve yollarla çevrili yapı kompleksleriyle karmakarışık bir yığın haline gelmektedir.

Rowe ve Koetter'la başlayan Modernizm'e yönelik eleştiriler, geleneksel şehre yönelik ilginin yeniden sorgulanmasına neden olmuştur.

1950'lerde başlayan şehircilik hareketi 'Townscape movement' şehri bir tür heykel bahçesi olarak kabul eden modern eğilime bir reaksiyon olmuştur (A. Jacobs ve Appleyard, 1987).

Architectural Review'in sanat editörü Gordon Cullen 1949 yılında şehirsel görünüm fikrini, peyzajın tüm elemanları arasındaki ilişki sanatı, şeklinde tanımlamıştır. Bir mekanın deneyimlenmesinin seri görüntü -imgelemlerin sonucu olduğunu vurgulamaktadır.

Modernizmin mimari objesine reaksiyon olarak, townscape hareketi yapı ve yapıyı çevreleyenler arasındaki ilişkiyi vurgular ve yapıların tasarımını, kamu mekanlarının ortasında konumlandırmak yerine, mekanı çevreleyecek şekilde yönlendirir. Bu eğilim, 18.yy'ın rasyonaliteden hoşlanmama, çeşitlilik tutkusu, 19 yy. sanat romantizmi, Fransız ütöpik sosyalizmi, Arts and Crafts hareketinin 19 ve erken 20 yy.daki katkıları, Frederick Law Olmsted, Camillo Sitte ve Raymond Unwin'den ve savaş sonrası Avrupa'daki ekspresyonizm, varoluşçuluk ve bohemianizm dalgasından etkilenmiştir.

Bu yaklaşım özellikle Paul Goodman, Kevin Lynch ve Jane Jacobs tarafından benimsenmiştir.

ABD'nin konuya eğilimindeki hızın nedeni ise modern mimari ve toplumun yarattığı karmaşa ve korku nedeniyle şehri insancılaştırarak durumu hafifletmeye yönelik istek olmuştur. Yaygın anlamıyla bu şekilde, şehri yeniden okunabilir hale getirmek konunun amacı olmuştur. Şehri okunabilir hale getirme ve şehirdeki korkuyu azaltma isteği sokak ve diğer kamu mekanlarının sosyal ve sembolik anlamının yeniden canlandırılmasına önem verilmesini sağlamıştır.

Savaş sonrası planlama nosyonuna karşıt olarak Jane Jacobs (1961,p.35), "iç hacimlerde avlular, kapalı oyun alanları vb. yaparak güvenliği olmayan şehir sokakları probleminden kaçınmaya çalışmak, boşunadır" demiştir. Serge Chermayeff ve Christopher Alexander (1963, s:73) "plancıların, tasarımcıların, geliştiricilerin ve diğerlerinin yapılar arasındaki mekanın şehir insanının hayatında yapılar kadar önemli olduğunu anlayıp bu basit nosyona göre hareket edecekleri zaman yakında gelebilir" diyerek, konunun önemini vurgulamışlardır.

1970'lerde kamu olgusunda da yeniden yapılanmaya doğru bir eğilim olmuştur. Lynch, şehir peyzajının algısal uyumu ve duysal formlarına dikkat çekmiş (Lynch,1971) ve şehrsel dokuya kimlik, güvenlik, memnuniyet (mutluluk) ve anlama hissi katan 'yer karakterinin' sağlanmasının önemini vurgulamıştır (Lynch, 1976).

Moore ve Kent Bloomer; genel olarak kamuya anlamlı gelebilecek şekilde tarihi referanslar ve diğer dekoratif özellikleri kombine ederek daha insancıl tasarımların önemini belirtmişlerdir (Russell,1989, s.32).

C.Alexander ve diğ. Sitte ve Lynch'in metodolojilerini kullanarak yeni yerleşmelerde tarihsel kimlik duygusu oluşturmak amacıyla tercih edilen tasarım çözümlerini keşfetmek üzere bir örüntü dili oluşturan (pattern language) 253 adet ilişkili örüntü geliştirmişlerdir.

Christian Norberg Schultz bu durumu 'yerin iyileştirilmesi' ya da genius lociye saygı olarak değerlendirmektedir. Geçmişin kopyalanamayacağını, fakat bir yerin kimliğini tespit ederek yeni bir şekilde yorumlanabileceğini ancak o zaman değişimi, yerel parametreler setiyle ilişkilendirerek anlamlı kılan yaşayan bir gelenekten bahsedilebileceğini, vurgulamıştır (Norberg-Schulz, 1979,p.82).

Fonksiyonalist arazi kullanım diyagramlarının tersine, tasarıma yönelik bu humanistik yaklaşım genellikle insanları da kapsayan, hangi yerel ya da tarihsel elemanın çağrıştırıldığını açıklayan notları da kapsayan, sokak düzeyinde diyagramlarla açıklanmıştır.

Şehirselle tasarım teori ve uygulamalarında büyük iz bırakan townscape hareketi 1960lardaki yaklaşımlarla unutulmuş şehirselle tasarımın net tanımlanmış plazalar, sokak duvarları vb. birçok yönünü tekrar gündeme getirmiştir.

1970lerin sonu ve 1980'lerde post modernizmden temellerini alan strüktürel planlama, parçacı planlama ve kentsel tasarım projeleri gibi yeni planlama araçlarının kullanımı gündeme gelmiştir. 1990'larda köhneme özellikleri gösteren şehir eski merkezlerinde çöküntünün fiziksel, ekonomik, sosyal ve politik yönleri bir arada değerlendirilerek, konu bütüncül bir yaklaşımla ele alınmakta, bu alanların farklı boyutlarıyla bir bütün olarak yeniden canlandırılması gündeme gelmektedir.

Kentlerin pazar ekonomisine dayalı gelişimini ön plana çıkaran yeni yaklaşımlarla, ekonomik işlevler içeren kullanımların önem kazandığı görülmektedir. Şehirselle mekanın sanat ve kültüre dayalı olarak yeniden canlandırılması, kıyı alanlarına yönelik düzenlemeler bu dönemde geçerlilik kazanmıştır. Şehirselle mekanın tekrar canlandırılması, koruma, mevcut tarihi dokunun ekonomik girdi sağlayabilecek kullanımlarla değerlendirilmesi, diğer yenileme potansiyeli yüksek olan alanların özel sektörün teşvik edilmesiyle kamu katılımlı bir modelle yenilenmesi gündeme gelmiştir (Yiğitcanlar, 2001).

1990'lı yıllardan itibaren şehircilik gündeminde yaşanabilir çevreler, yeni şehircilik, yeni geleneksel yerleşmeler gibi kavram ve uygulama örnekleri, şehir ve banliyölerin mevcut gelişim şeklinin yaşam kalitesini bozduğu savıyla, tartışılmaya başlanmıştır.

Araba bağımlılığının artmasına bağlı olarak ortaya çıkan kalabalık, hava kirliliği ve açık mekanların kaybolması, ekonomik kaynakların eşit olmayan dağılımı ve 'community' hissinin kaybı dönemin karakteristikleri olarak belirtilerek, geçmişe ve bugüne ait en iyi özelliklerin alınmasıyla, içinde yaşayan ve çalışanların ihtiyaçlarına daha başarılı şekilde hizmet verecek yeni yerleşim alanlarının tasarlanması gerekliliği savunulmaktadır (Corbett, Velasquez, 1998).

Yeni geleneksellik sadece görünüme önem verdiği, mimariye dayalı olduğu, sosyal konuları ve arazi kullanımının ve ulaşımın bölgesel konularını ihmal ettiği için bazı eleştiriler almıştır. Yapılmış uygulamaları az, çoğu kağıt üzerinde olan bu yeni yaklaşım; mevcut düşük yoğunluklu, otomobile bağımlı banliyölerle karşılaştırıldığında daha yüksek yoğunluklu, karışık kullanıma yönelik, halk ulaşımının sağlandığı, yaya ve bisikletliler için yer ve birbirine bağlı yol dokusu şeklinde karakterize edilmektedir (Southworth,1997).

Andres Duany ve Elizabeth Plater-Zyberk, Stefanos Polyzoides ve Elizabeth Moule, Peter Calthorpe ve Michael Corbett yeni geleneksel planlamadan sürdürülebilir

planlamaya kadar yeni planlama yaklaşımlarıyla ilgili yaptıkları çalışma sonucunda yerleşme ilkeleri ve bu yerleşmelerin içinde bulundukları bölgeye entegre edilebilmesi için bölgesel ilkeler ve uygulama ilkelerini belirlemişlerdir (Corbett, Velasquez, 1998).

1991 yılında sunulan Ahwahnee ilkeleri, yerleşme ölçeğinde, geleneksel yerleşmelerden referans alarak; insanların sınıflandırılması yerine farklı kullanıcıların tek bir komşuluk biriminde yaşamasını ve karışık fonksiyonel kullanımı savunmakta, gelişmenin sıkışık olabileceğini fakat bu gelişmenin park ya da meydan şeklindeki açık alanlarla birlikte olması gerektiğini vurgulamaktadır. Michael Freed, bunu mekan işgal edenden çok mekanı yaratan bir gelişme olarak tanımlamaktadır.

Daha çekici daha insana yönelik komşuluk ve alışveriş bölgeleri yaratmasından, trafiği yavaşlatarak yaya ve bisikletli için daha güvenli olmasından dolayı dar sokakların genişlere tercih edilmesi,

Ve daha fazla doğal kaynağın tasarrufuna yönelik planlama yine bu ilkeler arasında yer almaktadır.

Bu ilkelerin uygulanması ile ilgili olarak,

- katılımcı ve açık bir sürecin gerekliliği,
- Geliştiricinin yönettiği parça parça gelişme yerine yerel yönetimlerin planlama sürecini üzerlerine almalarının önemi vurgulanmıştır (Corbett, Velasquez, 1998).

Bugün yaşadığımız şehirselleşen çevrelerin olumsuz nitelik ve etkilerine geçmiş şehirselleşen mekan özelliklerinden yararlanılarak çözüm yaklaşımlarının geliştirilmesi; mevcut tarihi şehirselleşen dokuların önemini vurgulaması ve bu ilkelerin mevcut şehirselleşen dokular üzerinde de uygulanabilir olmasından dolayı önemlidir.

3.2. Şehir Eski Merkezlerinin Yeniden Düzenlenmesi ile İlgili Yöntemler

Şehirselleşen yerleşmelerde ve eski merkezlerinde ortaya çıkan sosyal, ekonomik, işlevsel ve fiziksel problemlerin çözümüne yönelik tarihsel süreç içinde belirli dönemlerde güncellik kazanan politikalar doğrultusunda farklı müdahale yaklaşımları benimsenmiştir.

3.2.1. Fiziksel ve Sosyal Yenileme

2.2. bölümde açıklanan nedenlere bağlı olarak ortaya çıkan ekonomik sosyal fiziksel değişimlerin sonucunda özellikle şehir eski merkezleri ve yakın çevresinde oluşan

eskime alanlarında uygulanan müdahale türlerinden biri –gentrification- fiziksel ve sosyal yenilemedir.

Soylu sınıfı ifade eden ‘gentry’ kelimesinden türetilen gentrification terimi ile ilgili 1960’lardan itibaren bir çok teori ve açıklama geliştirilmiştir.

Toprak sahibi aristokratların şehirsiz alan dışındaki bir yerden şehir merkezine dönüşü (Palen ve London, 1984,s.7) Bir alanın kullanılmayan konutlarının ve işçi sınıfının rehabilitasyonu sonucunda orta sınıf yerleşim birimine dönüşümü (Smith ve Williams, 1986,s.1), (Hamnett, 1984), şeklinde açıklanan terimle ilgili, son zamanlarda ise teorik ve mekansal anlamda daha geniş ve ekonomik yeniden yapılanma ve dolayısıyla şehirlerin de yeniden yapılanma süreciyle bağlantılı, endüstriden çok endüstri sonrası ekonominin ve fiziksel yenilemenin etken elemanlar olduğu bir uygulama şekli geliştirilmiştir (Cameron, 1992).

Fiziksel ve sosyal yenilenme süreciyle ilgili Smith, arz-talep şeklindeki iki yönlü bir ilişkiden bahsetmektedir. Yaşam tarzları ve kültürel tercihleri nedeniyle şehre yakın olma isteği sonucu şehir merkezindeki eski konutları profesyonel gençler ve çocuksuz evli çiftler satın almakta, bu talep ise merkezdeki arsa fiyatlarını arttırmaktadır.

Sürecin ekonomik boyutunu ise kira farkı teorisi ile açıklamaktadır. Şehir merkezi yapısının açıklandığı 2.1.2. bölümde de değerlendirilen bu teoriye göre, arsanın hali hazır kira değeri ile terk edildikten sonra yenilenmesiyle oluşacak potansiyel kira değeri arasındaki fark ‘kira farkı’dır. Kira farkının büyüklüğü, çöküntü alanına olan talebin değişimine, kentsel gelişme ve yayılma yapısına bağlı olmaktadır. Fark, alana olan talep arttıkça artmaktadır (Smith, 1996).

Ancak kira farkı teorisi de neden bazı şehirlerde fiziksel ve sosyal yenileme yapılırken bazılarında yapılmadığını, kira farkının çok daha yüksek olduğu bazı yerleşmeler bırakılırken daha düşük kira farkı olan yerleşmelerde bu uygulamanın yapıldığını tam olarak açıklayamamaktadır (Bourne,1993). Özellikle gelişmekte olan ülke şehirlerine bakıldığında; bozulmuş bir şehir merkezi, güncel ve potansiyel arsa değerleri arasındaki önemli fark ve emlak endüstrisinin varlığına rağmen, hiçbirinin özel sektörde kapsamlı bir yatırıma yönelik motivasyonu sağlamak için yeterli olmadığı görülmektedir (Ward, 1993). Ancak kira değerleri, muhtemelen yeni orta sınıfın ortaya çıkmasının sonucu değişen yaşam şekli ve tüketim alışkanlıkları ile ilişkili olarak işlemektedir.

Fiziksel ve sosyal yenilemeden bahsedilebilmesi için;

- Yüksek gelir grubu kullanıcının düşük gelir grubundaki kullanıcıyı yerinden çıkarması,
- Şehir merkezinde yer alan ancak, mevcut niteliğiyle değeri düşük konutların yenilenerek değer kazanması,
- Mülkiyet bakımından, kiracıların yoğun olduğu yapıdan, ev sahipliğinin daha fazla olduğu yapıya geçiş, şeklindeki üç özelliğin gözlenmesi gerekmektedir (Lyans, 1996).

Özellikle şehir merkezindeki konut açığının giderilmesinde kullanılabilen bu yöntemde iki farklı alan tipinden bahsedilebilir.

Şehir merkezindeki mevcut konut alanlarında iki tür uygulama yapılmaktadır. Yatırımcı, yerel yönetime ait arsa üzerinde yeni konut yapmakta ya da mevcut konutlar yenilenmektedir. Her iki durumda da konut kiraya verilmek yerine genellikle satılmaktadır. Bu konutlar en azından yerel kullanıcıların bir kısmının satın alabileceği düzeyde, daha düşük fiyatlı olmaktadır (Cameron ve Thorton, 1986).

Genellikle şehir merkezinin kenarlarında ya da sahil alanlarında bulunan ve ilk kullanımı endüstri amaçlı olan yerlerde yatırımcı yeni inşaat yapabildiği gibi, bu alanlarda bulunan ofis, depo gibi daha önce farklı amaçla kullanılan yapıları konuta dönüştürebilmektedir. Ancak, bu konut türleri şehir merkezi kullanıcılarının erişebileceklerinden daha yüksek fiyatlara satılmaktadırlar (Cameron, 1992).

Şehir merkezlerinde oluşturulan yeni konut alanları, yerel servislere olan talebi artırmakta ve yeni istihdam oluşturmada değerlendirilebilecek dinamik, üst gelir grubu, nitelikli yeni bir nüfus çekmektedir. Kullanılmayan arsa ve yapıların yeniden kullanımı ticari gelişim fırsatlarının sağlanmasına olanak vermektedir. Yeni konutlar şehir ya da bölgenin imajının, çevresinin ve görünümünün gelişimine ve tarihi yapı ve alanların korunmasına katkıda bulunmaktadır. Alanın yatırıma yönelik genel çekiciliğini geliştirmede önemli bir rol üstlendiği görülmektedir. Konut yapımı; konut dışındaki endüstri, ticaret ya da rekreasyon amaçlı diğer aktiviteleri de kapsayan özel geliştirme programlarının finansmanında önemli rol oynamaktadır. Satışa yönelik konut yapımı, hem sermayenin kısa sürede geliştiriciye dönmesinden hem de bölge halkına istihdam yaratılmasından dolayı nispeten daha esnek bir geliştirme şekli olarak görülmektedir (Cameron, 1992).

Sosyal ve fiziksel yenilemenin şehirsiz mekan üzerindeki olumlu ekonomik ve fiziksel etkilerinin yanında sosyal anlamda mevcut kullanıcı grubun hareketliliğine neden olması bir problem olarak değerlendirilmektedir. Özellikle şehir eski

merkezlerinin gerek konut gerekse ticaret bölgelerinde yaşayan düşük gelir gruplarının yapılacak bir fiziksel sosyal yenilemeden sonra nerede ve nasıl yaşamını sürdüreceği ve bu kullanıcı grubun yer değiştirmesinin problemin çözümü mü yoksa yeni problemlerin başlangıcı mı olduğu, incelenmesi gereken bir konu olarak ortaya çıkmaktadır.

Sosyal ve fiziksel yenilemenin yapılacağı alanın niteliklerine göre rehabilitasyon ve yeniden yapılanma şeklinde iki farklı müdahale biçimi uygulanmaktadır.

3.2.2. Rehabilitasyon (Sıhhileştirme)

Rehabilitasyon yaygın olarak yapı stoğunun mevcut koşullarını geliştirmek üzere , mevcut bir strüktürün restore edilmesi, yenilenmesi ya da standardının yükseltilmesidir (Pugh, 1980).

Ölçek olarak tek bir yapıya uygulanabileceği gibi fiziksel gelişime ihtiyacı olan ve yüzlerce yapının yer aldığı bir mahallede de uygulanabilir (Branch, 1985).

Şehirselleştirme ve rehabilitasyonda uygulama yapılan bölge şartlarının iyileştirilmesi ve sakıncalarının giderilmesi amaçlanmaktadır. Sosyal açıdan rehabilitasyonun en büyük farkı, şehir yenilemede sakıncalıları listesinde yer alan bölge sakinlerinin, bu uygulama sonunda yer değiştirmek zorunda kalmayarak, en büyük faydayı görmeleridir.

Sıhhileştirmede arsanın spekülasyon amaçlarıyla el değiştirmesi söz konusu değildir. Bundan dolayı girişimci firmaların amacı yönünden şehirselleştirme, rehabilitasyona göre daha cazip olmaktadır.

Sıhhileştirmenin nedeni bozulan konut içi ve konut dışı çevre koşullarını iyileştirmektir. Mekanda değişiklik ise mevcut mekanın yapı strüktürüne dokunmadan yeniden organizasyonu şeklinde olmaktadır. Bu nedenle rehabilitasyon daha çok konut alanlarında tercih edilen bir müdahale türüdür (Baransu, 1978).

Konut stoğu açısından ve sosyal anlamda, özellikle eskime özellikleri gösteren şehir merkez bölgelerinde tarihsel niteliği olan dokuların yeniden canlandırılmasında olumlu sonuçlar verebilecek bir yaklaşım olarak görülmektedir.

3.2.3. Yeniden Yapılanma (Yeniden Geliştirme)

Şehirlerin dinamik yapısı sonucu ikinci bölümde açıklanan faktörlere bağlı olarak şehrin belirli bölgelerinde ortaya çıkan eskime alanları zaman içinde köhneleşmekte ve bu alanların şehre yeniden kazandırılmasında farklı yaklaşımlardan biri olarak yeniden yapılanma kullanılmaktadır.

Bir alanın yeniden yapılandırılmasında köhneme özellikleri gösteren bir şehirsal alanın veya birimin sakinlerinden şehri kurtarmak ve yerine şehrin sosyo ekonomik yapısını olumlu yönde etkileyecek yeni bir çevre oluşturmak amaçlanmaktadır.

Yeniden yapılanma konut açığının kapatılması amacıyla konut üretimi ve toplum kalkınmasının hızlandırılması ve her ailenin yaşanabilir bir eve sahip olması ve standartların altına düşmüş alanların elemine edilmesi gibi amaçlarına rağmen uygulamalarda bir çok soruna neden olabilen bir yaklaşım biçimidir. Yenileme yapılacak alanlardaki küçük işyerlerinin büyük bir kısmı tamamen ortadan kalkmaktadır. Ayrıca yenileme yapılacak olan bölgede yaşayanlar genellikle daha kötü durumdaki konutlara taşınmakta, yeni yapılan konutlara ise yine çok iyi durumdaki konutlarda oturan kişiler gelmektedir (Anderson, 1964). Bu durumda sosyal problemler ortadan kalkmamakta sadece yer değiştirmektedir.

Köhneme bölgesinde değişimin başlayabilmesi için bölgedeki mülk sahiplerinin de konuyla ilgili istekli olması gerekmektedir. Arsa bedelini karşılamak ve yeni inşaat yapabilmek üzere arsanın temizlenmesi amacıyla maddi fonun sağlanması önem kazanmaktadır. Bölgede yaşayanların başka yerleşim alanlarına yerleştirilmeleri de diğer bir gerekliliktir. Deneyimler, yeniden geliştirmeye yönelik bu ana ihtiyaçların, köhneme bölgesindeki mülklere sahip olan organizasyon ve kişilerin sınırlı finansal kaynaklarından ve çıkar çatışmalarından dolayı, devletin yardımı ve müdahalesi olmadan karşılanamayacağını göstermektedir.

Birçok ülkede yeniden geliştirme sürecini başlatmak, yönetmek ve gerekli organizasyonel sürekliliği sağlamak üzere şehir yenileme ya da şehir yeniden geliştirme büroları kurulmaktadır. Bu kuruluşlara, köhneme özelliği gösteren alanların yeniden yapılanması için bölgedeki gayrimenkulleri istimlak ederek almaya imkan veren, yüksek yetki gücü verilmektedir.

Şehir planlama komisyonu ve departmanı da şehir yeniden geliştirme bürosu olarak görevlendirilebilmekte fakat çözümleyici, koordine edici ve uzun dönemli faaliyetleri kapsayan şehir planlama normalde şehir yenileme için gerekli olan daha kısa vadeli, operasyonel ve müteahhitlik yetkilerini kapsamamakla birlikte zamanlama açısından da her iki işi bir arada yürütebilecek durumda olamamaktadır.

Şehir planlama komisyonunun olmaması veya bu işi yapabilecek durumda olmamasına bağlı olarak, belediye meclisi yada başka bir yerel yönetim organı şehir yeniden geliştirme acentası olarak hizmet verebilmektedir. Bu görev bazı

durumlarda yeniden geliştirme yasalarına göre çalışan özel organizasyonlara da verilebilmektedir (Branch, 1985).

Köhneme bölgesindeki yapı arsalarının piyasa değeri, kullanım yoğunluğu ve spekülâtif beklentilerin yansıması olarak yüksektir. Özellikle şehirlerin merkez alanlarındaki arsaların yüksek fiyatlarının yeniden geliştirme bürosu tarafından, özel geliştiricilerin ödemeye istekli olabilecekleri bir fiyata düşürülmesi gerekmektedir.

Bu yaklaşım düşük gelir grubu kullanıcıların kiralayabileceği düşük maliyetli konut yapımını sağlamaya yönelik özel teşebbüsü teşvik etmek için gerekli olan ana finansal destektir.

Devlet yardımına rağmen, finansal etkilerden dolayı şehrin merkez bölgelerinde konut sağlama amaçlı başlanan bir çok şehir yeniden geliştirme projesi, ticari kullanıma yönelik olacak şekilde tamamlanmıştır.

Zaman içinde devlet yardımları (sübvansiyonları) ve teşvikleri, yardım amaçlı nakit bağışlar, düşük faizli borçlar, vergi indirimleri vergiden muaf bonolar, arsanın özel geliştiriciye istimlak değerinden daha düşük fiyata satılması, gibi farklı şekillerde olmuştur.

Ayrıca yaygın şekilde fakirlik, yüksek işsizlik ve düşük gelir alanlarına daha büyük ticari aktivitelerin gelmesini sağlamak üzere girişim bölgeleri oluşturulmaktadır. Girişim bölgelerinin seçimi ve yönetimi de ülkeden ülkeye değişmektedir. Bir uygulama şeklinde yerel yönetim hükümetin belirlediği kriterlere uygun olan alanları seçmektedir.

Girişim bölgesine gelecek ticari aktivitelere teşvik etme amaçlı gösterilen kolaylıklar arasında düşürülmüş gelir vergisi, motorlu taşıt vergilerinde indirim, çeşitli ruhsat ücretlerinden ve ticari işlemlerde gerekli onaylardan muaffiyet, su-kanalizasyon bağlantı ücretlerinden muaffiyet ayrıca bu tür girişimlerde motivasyonu azaltan diğer bazı sınırlamaların elimine edilmesi yer almaktadır.

Vergi artırımı da yeniden geliştirme programlarında son dönemlerde kullanılan bir metottur. Yenileme alanında vergi tabanı, proje resmi olarak başladığı zaman belirlenen bir değerde dondurulur. Yeni yapıların inşasıyla artı olarak gelen gayrimenkul vergileri normalde olduğu gibi belediye gelirlerine eklenmemekte, geri besleme şeklinde, kamu geliştirmeleri ve alanı özel yatırımlar ve ilerdeki yenilemeler için daha çekici kılma amaçlarına yönelik kullanmak üzere yenileme alanı için oluşturulmuş fona aktarılmaktadır. Projenin başlangıcında alana ayrılacak toplam vergi miktarı ya da ne kadar süreyle alınan vergilerin proje alanına yönelik olarak toplanacağı belirlenmektedir. İlk başlangıç maliyeti ise daha sonra vergi artırım

fonundan karşılanmak üzere vergi bonolarının satılmasıyla karşılanmaktadır (Branch, 1985).

Başarılı bir yeniden yapılanma da aynı zamanda fiziksel çevrede köhnemeye yol açan şartları minimize edebilecek planlama ve tasarımın gerekliliği kaçınılmazdır. Yeniden geliştirme mevzuatlarının çoğunda, ilk planın ve sonraki ıslah planlarının şehir planlama komisyonu, belediye meclisi ya da diğer bir belediye kurumunu tarafından onaylanması gerekli görülmüştür.

Yapılar, sokaklar ve açık mekanlar, proje alanına hizmet veren yerel servisler ve ticari kurumlarında bulunduğu bir halk merkezi ile birlikte, görsel açıdan çekici fiziksel çevreler oluşturacak şekilde tasarlanmalıdır.

Şehir yerleşim alanlarının yeniden geliştirilmesinde en önemli problemlerden biri de yıkılacak olan yapılarda yaşayan düşük gelir grubunun yer değiştirmesidir. Bir yeniden yapılanma projesinin tamamlanması ortalama olarak 6-8 sene sürmekte, bu süre boyunca sakinlerin başka yerlerde yaşaması gerekmektedir. Yaşadıkları yer ile karşılaştırılabilir düzeyde kirası olan konut bulmaları çok güç olmakta, taşınma maliyetleri de bu kullanıcı grubu için önemli olmaktadır. Kullanıcıları yerlerinden çıkarmak için verilen tazminatlar da masrafların karşılanmasında yeterli olmamakta, bunun dışında bölgeden ayrılan kullanıcıların tekrar dönmesi olasılığı çok düşük olmaktadır.

3.2.4. Şehirs el Koruma

İkinci Dünya Savaşından sonra planlamada izlenen büyük alanların temizlenerek yeniden geliştirilmesine bir tepki olarak 'koruma' olgusuna olan ilgi artmıştır.

Şehirs el koruma, toplumun geçmişteki, sosyal, ekonomik koşullarını, kültür değerlerini yansıtan fiziksel yapısının günümüzün değişen sosyal ve ekonomik koşulları altında yok olmasına engel olmak ve çağdaş toplumla, çağdaş gelişmelerle bütünleştirerek yaşamasını sağlamak olarak tanımlanabilir (Zeren, 1981).

Koruma kavramıyla ilişkili olarak iki yaklaşımdan bahsedilebilir (Parfect and Power, 1997). Yapı ya da yapı gruplarının görünümünün , formunun, konumunun olduğu gibi muhafaza edilmesini amaçlayan özgün niteliğinde koruma 'preservation' ile yapı ve yapı gruplarının kullanılabilirliğini sağlamak amacıyla, günün koşullarına uyarlanmak üzere denetimli değişime imkan veren sınırlı değişimle koruma 'conservation' şehirs el alanların korunmasında izlenen iki farklı yaklaşımdır (Zeren, 1981).

Mekansal sınırların kalktığı global rekabet ortamında mekanın özgünlüğü diğer bir deyişle karakteri, tarihi, fiziksel yapısı, kültürü ve farklılığı daha önemli hale gelmektedir. Kaynak, teknoloji ve bilginin globalleşen akışında belirli yerlerin (mekanların) farklılığı hem finansa hem de bireye yönelik yatırımları çekmede büyük önem taşır hale gelmiştir (Urry, 1995).

Urry, toplumların çevreleriyle kaynakların gelecek nesillere aktarılması, ekonomik yayılma (işletme), görsel tüketim ve çevresel araştırma olmak üzere dört genel şekilde ilişki halinde olduğunu açıklamaktadır.

Korumanın karakterini de belirlenen ilişkilerin kombinasyonuyla belirli derecelerde açıklamak mümkündür. Örneğin, gelecek nesiller için kaynakların yönetimi, koruma eyleminin de en önemli gerekçesidir. Benzer şekilde, çevreyi; müdahale edilmesi ve işleyişinin düzenlenmesi gereken bir obje olarak ele alan çevresel araştırmalarda, alansal koruma ve arazi kullanım planlamasına entegrasyonu ve tarihi şehir ve yapılar için sürdürülebilir geliştirme stratejilerinin üretilmesi büyük önem kazanmaktadır.

Ekonomik değerlendirme anlamında koruma olgusunda, iki tür fırsattan bahsedilebilir, ilki; korumaya yönelik planlamada tarihi yapıların ekonomik açıdan, üretken yeni kullanımlar için pazarlanıp, satılabilen bir kaynak olarak kullanılması yaklaşımı, her geçen gün artmaktadır.

İkinci olarak; tarihi şehirler ve kültürel miraslarının pazarlanması, ekonomik büyüme, yatırım ve turizm girdisinin oluşturulmasında temel olmaktadır (Strange, 1997).

Bu bakış açısının tam tersine, görsel değerlendirme anlamında koruma, şehrsel görünüm ya da peyzajın üretim için değil estetik anlamda güzelleştirmek amacıyla oluşturulduğu anlamına gelmektedir (Urry, 1995, s.74). Alansal koruma önemlidir çünkü, ana fikirlerinden biri de bir mekanın görsel mutluluğunun sürekliliğinin sağlanması ya da yeniden oluşturulmasıdır. Alanlar, yapıların, sokak ve mekanların bireysel değerleri dışında şehrsel görünüme (dokuya) katkılarına göre değerlendirilirler (Ashworth and Tunbridge, 1990, s.33).

Korumanın, kaynakların gelecek nesillere aktarılacak amaçlı olduğu bir süreçten, tarihsel ürünlerin talepleri artan ve farklılaşan turizm piyasasının tüketimine yönelik bir sürece doğru değişiminden dolayı görsel açıdan tatmin edici, korunmuş bir çevrenin önemi her geçen gün artmaktadır.

Tarihi şehirlerde, korunmuş tarihi dokuların yoğunlaşması ve bu yoğunluğun çektiği artan sayıda turist ve ziyaretçi bu şehirler için, bir yandan şehrin korunan fiziksel dokusunun sürekliliğinin sağlanması ve turizm amaçlı aktivite ve fonksiyonlarla ilişkili

baskıların kaldırılabilmesi, diğer yandan da şehrin bir yaşama ve çalışma yeri olarak gelişiminin sağlanması şeklinde bir planlama ikilemine (çıkılmazına) sebep olmaktadır. Bu anlamda, yaşayanlar ve turist talepleri arasında, tarihi merkezin bütünlüğünü sağlama ve yeni yatırım ve iş imkanlarının oluşturulması arasında ve gelişmenin farklı formları arasında bir ikilem ortaya çıkmaktadır (ARUP, 1995).

3.2.5.Yeniden Canlandırma

1970'lerden itibaren tarihi şehir dokularının önemi yeniden değerlendirilmeye başlanmıştır. Yapı ve sanat eseri düzeyinde olan ilk koruma çalışmaları daha sonra alan temizleme ve büyük ölçekli yeniden geliştirme politikalarının, fiziksel sosyal ve kültürel anlamda yaşamı uğrattığı kesintiye tepki olarak da alana dayalı korumaya dönüşmüştür.

Şehir eskime bölgelerinde 1950-60'lı yıllarda yaygın şekilde uygulanan yeniden geliştirme ve büyük ölçekli temizleme gibi müdahale biçimlerinin yerini, özellikle tarihsel niteliği olan alanlarda, bu alanları tekrar şehrin yaşayan canlı bir parçası haline getirme amaçlı yeniden canlandırma uygulamaları almıştır. Bu uygulama yaklaşımıyla eskime bölgesi tekrar, yaşamak, çalışmak, vakit geçirmek ve yatırım için çekici bir nitelik kazanmaktadır.

Tarihi şehir dokularının yeniden canlandırılması, ekonomik değişime bağlı yeni fonksiyonları yerleştirebilmeye yönelik yapı ve alanların rehabilitasyonu ve tarihi yapı ve alanları korumaya yönelik değişimin sınırlı olduğu koruma şeklinde birbiriyle çelişen iki farklı süreci kapsamaktadır.

Yeniden canlandırmanın başarılı sonuçlanabilmesi için standart bir formülden söz edilememekte, konuyla ilgili yaklaşımlar müdahalenin yapılacağı alana ve yerel özelliklere dayanmaktadır (Tiesdell, vd., 1996).

İki farklı yere ait geliştirilen stratejiler, kaynak kullanımı, ürünün tanımlanması ya da planların uygulanması aynı şekilde olamaz. Yerler, tarihlerine, kültürlerine ya da politikalarına, yönetim şekillerine ve kamu-özel sektör ilişkilerine bağlı olarak farklılaşırlar (Kotler, 1993, s.20).

Çöküntü alanlarında köhnemenin, fiziksel, fonksiyonel, yasal, konumsal ve imaja yönelik boyutlarından bahsedilebilir. Tarihsel şehir bölgelerinin yeniden canlandırılmasında diğer şehirsal bölgelerde olduğu gibi, ekonomik tabanda çeşitliliğin sağlanması ve farklı ihtiyaç ve talepler arasında bir denge oluşturulması gerekmektedir. Farklı fonksiyonların bir araya gelmesi alanın istenilen nitelikte daha

uzun süre kalmasını sağlarken, tek kullanımdan destek alan yeniden canlandırma çalışması başarısız şekilde sonuçlanabilmektedir (Tiesdall vd., 1996).

Son yıllarda özellikle şehir yerleşmelerinde merkez alanların önemi yeniden gündeme gelmiş, bu alanların yeniden canlandırılmasına yönelik hem teorik hem uygulama anlamında bir çok çalışma başlatılmıştır.

İskoç hükümeti planlama tavsiye notunda (PAN 59) -Planning Advice Note- mevcut merkezleri korumanın önemini vurgulamakta ve merkezin ticaret ve ticari rekreasyonel faaliyet gelişimi için tercih edilmesi gereken ilk yer olduğu belirtilmektedir.

Merkezin genel durumunu iyileştirebilmek için amaç; insanların kendini güvende hissedip yaşayabileceği, iş yerlerinin gelişebildiği ve canlandırıcı yeni aktiviteler için fırsatların mevcut olduğu, canlı, hareketli ve yaşayabilir şehir merkezleri geliştirmek olmalıdır.

Bu anlamda başarılı şehir merkezlerinin çoğunun;

- Seçenek ve çeşitlilik sunan farklı konularda uzmanlaşmış dükkanlar, finansal profesyonel ve yönetsel servisler, eğlence, kültür ve serbest zaman faaliyetleri gibi farklı zamanlarda farklı kullanıcı gruplarını çeken karışık çekiciliklere sahip olduğu,
- Etkili ve verimli ulaşım alternatifleri ile erişilebilirliklerinin sağlandığı,
- Yerel kimlik ve karaktere sahip olduğu,
- Şehrsel görünüm, kamu mekanları ve sokaklar anlamında yapılı çevrenin temiz, güvenli ve çekici bir atmosfer sunduğu,
- Ve pozitif şekilde planlanıp, yönetilip, geliştirildiği görölmektedir. (PAN 59)

Şehir merkezlerinin yeniden canlandırma uygulamalarında değişimi başarmak; kollektif düşünceyi, isteği, sorumlu birey ve kurumsal davranışı gerektirmektedir. Evans' a (1997) göre, hedeflenen amaçların tamamen gerçekleştirilebilmesi için aşağıda belirtilen yasal ve kurumsal bazı reformlara gidilmesi gereklidir.

Denge: Şehir merkezinin uzun vadeli geleceği garanti altına alınmak isteniyorsa ekonomik, sosyal ve çevresel amaçlar arasında hassas bir dengenin kurulması önemlidir.

Yeniden canlandırma ile ilgili tüm stratejilerin aşağıdaki özellikleri dengelemesi gereklidir.

- **Ekonomik Canlılık** Yüksek düzeyde erişilebilirlik, servislerin ve diğer çekiciliklerin sağlanması ile ticari refah garantiye alınmalıdır.
- **Farklılık** Artan dış ekonomik gelişme ve sosyal süreçlerin yerel kültürü tahribi değil de güçlendirmesi sağlanmalıdır.
- **Sürdürülebilirlik** Şehirsel alanların problemlerini diğer alanlara transfer etmek yerine, internalize olması garantilenmelidir.
- **Sosyal uyum** Mekan ve kaynakların kullanımında eşitlik ve sosyal adalet ilkelerine bağlı kalınması sağlanmalıdır.

Çeşitlilik: Aktivite ve kullanımların daha geniş bir çeşitlilik içinde ele alınması iki açıdan önemlidir. Eskiden çoğu şehir merkezinin dayanakları olan ticaret ve ofis sektöründe bir sınırlamaya gidilmesi beklenebilir. Bu durum ortaya problemler çıkarsa da alternatif kullanımların geliştirilmesi için bir fırsat olarak görülmelidir. Ayrıca ofis çalışanlarının ve kullanıcıların yaşam kalitesine ve alışveriş kalitesinin çekiciliklerine çok daha fazla önem verilmelidir. Yeniden şehirleşme seyahat talebini ve araba bağımlılığını azaltacaktır. Bu alanlara yeniden nüfus kazandırılabilmesi için sağlık, eğitim ve rekreasyon aktivitelerinin kalitesinin artırılması gereklidir.

Esneklik ve ilerici Düşünce: Çalışma saatleri farklılaşmakta ve yaşam tarzları daha esnek hale gelmektedir. Bazı yerel otoriteler işyeri merkez dışında olanları, akşam saatlerinde merkeze çekmek üzere akşam ekonomilerini ilerletmek amacıyla arayış içindedirler. Bazı dükkanların açılışını alternatif olarak akşam saatlerine kaydırmaları, ayrıca merkezde yer alan dükkanlarda niteliği artırıcı ve akılda kalmaya yönelik (dükkan önlerinde plakalar, logolar, vb.) bazı düzenlemeler insanlarda şehre yönelik istek uyandırmak için kullanılabilir.

Müşteri Hizmetleri: Şehir merkezlerinde tekrar müşteri kazanılabilmesi için eskiye oranla çok daha fazla özen gösterilmesi gerekmektedir. Merkez ticaretini tehdit eden (tele-alışveriş, vb.) unsurlara karşı stratejilere ihtiyaç duyulmaktadır. Şehir merkezinde yer alan dükkanların sadece fiyatla yarışamayacakları açıktır. Müşteri bağlılığını sağlayacak bir takım kişisel servisleri sağlamak amacıyla genel giderlerini artırmaları gerekmektedir. Ancak, alışverişe gelenleri iten faktör yalnızca müşteri servisi olmamakta, özel ihtiyaçlarını karşılama eksikliği, bakımsız sokaklar, güvensiz araba park yerleri, vb. gibi nedenler birleşerek yıldırıcı bir etki yaratmaktadır.

Kamu mekanlarını, yerel sanatların kültürel aktivitelere entegre edildiği, kullanıcıların rahatlayabileceği yerler haline getirmek gerekmektedir.

Ulaşılabilirlik: Ticaret merkezlerinin sağlığı, taşıt ulaşımının iyi sağlanmasına bağlı olmasına rağmen, taşıta olan bağımlılığı azaltmak kaliteli şehir yaşamı için önemli bir unsurdur.

İstihdam Yaratma:

Yerel Üretim: Şehir merkezleri yerel üretilen mallar için bir vitrin olarak görülmeli ve merkezin farklılığının sürdürülebilmesi için yerel üretimi destekleyecek bazı tedbirlerin alınması gerekmektedir.

Yerel sorumluluk ve Bilgilendirme: Kamusal bilgilendirme, bireysel ve kurumsal davranışları değiştirmenin en etkili yollarından biridir.

Köhneme alanlarının yeniden canlandırılmasında kamu kuruluşları, arsa sahipleri, oturanlar, işyerleri ve yerel çıkar gruplarının süreçte rol alması gereklidir. Liderlik görevini de şehir ya da bölgede yer alan bu aktörlerden birinin alması mümkündür (Falk, 1986, s.151).

Köhneme alanlarının tekrar aktif olarak kullanılır hale getirilmesini amaçlayan yeniden canlandırma uygulamaları dinamik bir süreçtir ve başarılı sonuca ulaşılabilmesi için uygulama kendini fiziksel, sosyal ve ekonomik anlamda gösterebilmelidir.

3.2.5.1. Fiziksel Yeniden Canlandırma

Tarihi şehir dokusunda fiziksel açıdan başarılı olmuş bir yeniden canlandırmada eski yapılar onarılmış, rehabilite edilmiş, sokak kalitesi arttırılmış ve alan genel olarak iyi bir görünüm düzeyine ulaşmıştır. Bu pozitif imaj, alanı; yatırımcı, ziyaretçi ve kullanıcılara karşı çekici hale getirmektedir. Tarihi şehir dokularının yeniden canlandırılmasında genellikle ilk aşamada ya yapı gruplarına ya da kamu mekanlarına veya her ikisine birlikte yapılan fiziksel müdahaleler yer almaktadır.

Dış çevrenin geliştirilmesi yeni fonksiyonları ve kişileri alana çekmek amacıyla gerekli olmaktadır. (Oc ve Trench, 1993, s.164) Kamu alanlarının yeniden canlandırılmasında kamu acentaları gerekli fonu oluştururken, yapılarla ilgili müdahalelerde fonu çeşitli şekillerde teşvik edilen özel sektör sağlamaktadır.

Şehir merkezinin mekansal düzenlemesinde yönlendirici olabilecek çeşitli yöntemler kullanılarak şehirsal mekan değerleri ortaya konulmaktadır. Konuyla ilgili yapılan görsel değerlendirmeler dışında matematiksel bir metot olarak kullanılan Mekan Dizimi yöntemi, yerleşmelerin morfolojik ve sosyal yapıları arasındaki ilişkileri tanımladığı gibi, mekanın biçimlenmesinde etkin olan unsurları değerlendirerek,

geleştirecek önerilerin de sınanmasına imkan vermektedir (Kubat,1996a) (Kubat, 1996b).

Şehir formu kullanıcıların, geliştiricilerin, firma ve diğer kuruluşların hareketliliği sonucunda oluşmakta ve zaman içinde şehirde birbirine benzer alanlar dışında ayırdedilebilir özelliklere sahip doku alanları anlamına gelen 'tanınabilir kültürel peyzaj' (Rapoport,1993) bölgelerinin oluşumunu sağlamaktadır.

Çeşitli aktiviteler sonucu sürekli değişen ve kişilerin günlük aktivite biçimlerini de etkileyen şehir formu ve görünümü, şehri her gün deneyimleyen kullanıcıları tatmin edecek düzeyde olmalıdır (Nasar, 1998).

Şehir yeniden canlandırma çalışmalarında görsel amaçlı planların da yer alması, bu planların hazırlanması aşamasında kamunun şehir fiziksel görüntüsünü nasıl değerlendirdiği ve içinde ne tür anlamlar bulduğunun tespit edilmesi gereklidir. İnsanların şehrin farklı bölgelerini sevmeye ya da sevmeme derecelerini öğrenmek (Nasar, 1998) konuyla ilgili değerlendirmelerde önemli olacaktır.

3.2.5.2. Ekonomik Yeniden Canlandırma

Tarihi dokuların yeniden canlandırılması fiziksel dokunun yenilenmesi kadar, yapı ve mekanların aktif ekonomik kullanımını da kapsamaktadır.

Kısa dönemde fiziksel canlandırma pozitif bir imaj ve güven uyandıran çekici kamu alanlarının oluşumuyla sonuçlanmasına rağmen, uzun dönemde ekonomik canlandırma gerekmektedir. Rehabilite edilmiş ancak boş bir yapının yeniden canlandırmaya ekonomik anlamda bir katkısı yoktur, ancak yapıya ikamet edecek kişiler yerleşince bu ekonomik katkı gerçekleşmektedir (Rypkema, 1992,s.208).

3.2.5.3. Sosyal Yeniden Canlandırma

Sosyal anlamda başarılı şekilde revitalize edilen tarihi şehir bölgeleri canlı ve yaşayan mekanlardır. Yeniden canlandırılmış bölgede sokaklar; kalabalık, suç oranları düşük, çekici ambiyansa sahip, içinde yaşamak ya da gidilmek istenilen bir yer haline gelmekte, insanların varlığı bu alanları şehrin organik bir parçası haline getirmektedir.

Bu anlamda kamu mekanlarını hem fiziksel hem de sosyal açıdan değerlendirmek önemlidir. Kamu alanlarının ihtiyacı sadece mekansal anlamda tanımlanmış fiziki alan değil, aynı zamanda içinde insanların yer almasıdır. Mekanlar insanların kullanımı ile yer olma özelliği kazanmaktadır.

Yapı içindeki aktivitelerin sokak yaşam ve aktiviteleri ile ilişkisi incelendiğinde bazı kullanımların sokaktaki insanla çok az ilişkili bazılarının ise tam bir ilişki içinde olduğu belirlenmiş ve şehirselleşen mekandaki insan varlığı ve bu mekanların canlılığının bu ilişkilere bağlı olduğu saptanmıştır (MacCormac, 1983).

Sokakla olan ilişki düzeyi en azdan en çoğa doğru giden kullanım türleri sıralamasında, araba parkları, depolar, büyük ölçekli ofisler, konut blokları, süpermarketler, küçük ofis ve dükkanlar, evler, restoran ve barlar ve sokak marketleri yer almaktadır. Temple Bar'da 1992 gelişme programında arazi kullanımın dikeyde bölgelendiği planda, alana karışık kullanım getirilmiştir. Şehirselleşen mekanın sosyal boyutu üzerinde yoğunlaşan ve zemin katların aktif kullanımını öneren bu planda yapı zemin katlarında yer alan perakende ticaret, bar, klup, galeriler ve diğer kültürel aktivitelerin sokakların canlanmasına ve akşam ekonomisinde bir patlama, dolayısıyla bölgenin güvenliğine katkıda bulunması amaçlanmıştır. Üst katların kullanımı ise konut, ofis gibi daha pasif kullanımlara uygun bulunmuştur. Şehirselleşen bölgenin yayaya yönelik olabilmesi için gerekli olan diğer iki özellik ise geçirgenlik, 'permeability' ve okunabilirlik 'legibility' olarak belirlenmiştir (Tiesdall vd., 1996).

1980'lerin başından itibaren, şehir merkezinin ticari statüsünü devam ettirmek üzere etkili yeniden canlandırma stratejileri geliştirmenin gerekliliği ortaya çıkmıştır. (Thomas ve Bromley, 1996) Son yıllarda ise '24 saat yaşayan şehir' konsepti içinde (Heath ve Stickland, 1997) uzun zaman aralığında canlı-yaşayan-sürdürülebilir şehir merkezi gibi konulara özel önem verilmeye başlanmıştır.

Bu yaklaşım, iş gününü akşam ve gece ekonomileriyle birleştirmeyi, diğer bir deyişle akşam ve gece ekonomilerini 'iş gününün' içine almayı hedeflemektedir. Bu amaçla daha geniş bir sosyal gruba çekici gelecek serbest zaman değerlendirme ve kültürel aktiviteler sunulmaya çalışılmaktadır. Fakat, şehir merkezinin mevcut ve potansiyel ziyaretçiler üzerinde yarattığı korku ve endişe gibi hisler, bu girişimin (gece ekonomisinin yeniden canlandırılması) önünde bir engel teşkil etmektedir.

Şehir merkezinde yer alan perakende ticaretin merkez dışına hareketi 2. bölümde de belirtildiği gibi geleneksel şehir merkezi üzerinde negatif bir etki yaratmıştır. İngiltere Sheffield ve Dudley'de merkezin çöküşü, yakın çevrede bölgesel alışveriş merkezlerinin gelişimiyle bağlantılı olmuştur.

Ticari desentralizasyonun rekabete dayalı etkisi, mevcut ticaret, ofis, eğlence aktivitelerinin kaybına, yeni yatırımların çekilememesine neden olmuş, şehirselleşen canlılık azalmış ve güvenlik konusu gündeme gelmiştir.

Bu duruma, özellikle şehir merkezinin kenar kısımlarında çevresel özelliklerin negatif yönde değişimi, boş binaların ve güvenliğe yönelik kepenk vb.nin artması eşlik etmiştir.

Benzer şekilde erken yeniden geliştirme stratejileri ile, alanda yaşayan nüfusun önemli miktarda kaybı ve fonksiyonlar arası mekansal parçalanmalarla tanışılması, endişe duygusunun ortaya çıkmasına neden olmuştur. Tüm bu değişimler genel olarak şehir merkezinin tüm kullanıcılarının güvenlik algılamalarını negatif yönde etkilemiştir (Thomas ve Bromley, 2000).

Bu nedenle merkez çöküntü alanlarında yapılacak yeniden canlandırma uygulamalarında, çevresel özellikler ve estetik gibi konuların yanı sıra güvenlik probleminin de ciddi şekilde ele alınması, uygulamaların maksimum etkiyi göstermesini sağlayacaktır (DoE ve Welsh Office, 1994).

Merkezin sosyal ve kültürel açıdan değişimi, iş saatleri dışındaki doğasını da değiştirmiştir. Eğlence ve serbest zaman değerlendirmeye yönelik büyük tesislerin merkez dışı alanlarda kurulmasıyla merkezin küçük sinemalar vb. eğlenceye yönelik eski faaliyetlerinin çeşit ve sayıları azalmış, aynı zamanda ziyaretçi profili de daralmıştır. Genç ailelerde eve dönük eğlence anlayışının gelişmesi ise bu durumu daha belirgin hale getirmiştir.

Bu durum şehir merkezinde gece saatlerinde kadınlar, yaşlılar ve banliyölerde yaşayan orta sınıf arasında suç korkusunun artmasına neden olmuştur (Comedia, 1991). Ayrıca merkezde görülen araba suçları ve kamu taşımacılığının yetersizliği erişilebilirliği azaltmıştır.

Bununla birlikte, şehir merkezinde özellikle 16-25 yaş arası gençlere servis veren gece klübü vb. fonksiyonlar gelişmeye devam etmiştir. Erkek egemen gelişen -büyüyen- bu 'genç kültür'ü ağır içki, uyuşturucu, gece geç saatlerde ortaya çıkan şiddet suçları ile ilişkili olmuş, dolayısıyla merkez gece saatlerinde toplumun büyük bir kesimi için çekiciliğini kaybetmiştir.

Gece fonksiyonları şehir merkezi ekonomisinin önemli bir elemanı olmakla birlikte, 'canlılık ve sürekliliğine' katkıları, mono-kültürel özelliklerinden dolayı sınırlıdır (Oc ve Tiessdell, 1997).

İdeal olanı, şehirlerin aktivite periyodunu, çok geniş bir sosyal profile hitap edecek faaliyetlerle, akşam ve gece saatlerini kapsayacak şekilde yaymasıdır.

Yeniden canlandırmayla ilgili literatürlerde, canlı ve yaşayan şehir merkezlerinin günün her saatinde, her konumda, kullanıcıya güvenlik hissini verebilmesi gerektiği, belirtilmektedir.

Şehir eski merkezlerinin yeniden canlandırılmasında güvenlikle ilgili problemlerin ortadan kaldırılmasının,

- Akşam ve gece saatlerine yönelik geniş bir sosyal kesime farklı alternatifler sunabilen aktiviteler yelpazesinin varlığına,
- Konut fonksiyonu ile yeniden nüfus kazandırılmasına
- Toplu taşıma sistemlerinin iyileştirilmesi ve özellikle çok katlı otoparklarda geliştirilmiş güvenlik sistemlerinin kullanılarak erişilebilirliğinin sağlanmasına,
- Huzursuzluk düzeyinin yüksek olduğu saptanan, akşam ve gece aktivitelerinin düğüm noktalarının daha yoğun şekilde denetlenmesine, bağlıdır (Thomas ve Bromley, 2000). Konuyla ilgili kullanılabilecek yöntemlerden biri elektronik sistemlerdir, bunun dışında restoran, cafe, kültürel aktiviteler gibi akşam saatlerine yönelik aktivitelerin merkezin endişe düzeyinin düşük olduğu değişik noktalarında yer alması da yakın gelecekte başarılı sonuç verebilen bir uygulamadır.

Ayrıca, klüp, bar gibi gece aktivitelerine yönelik birimlerin kapanış saatlerinin farklı olması, çok sayıda insanın aynı saatte sokakta bir araya gelmesinin yaratacağı problemlerden kaçınılmasını sağlayacaktır (Heath ve Stickland, 1997).

Tarihi şehir bölgelerinde organize edilen kültürel animasyon programları da şehirselleşmenin canlılığını sağlamada önemli bir katkıya sahiptir. Öğlen konserleri, sokak tiyatroları, sanat sergileri gibi çeşitli aktivite ve olaylar nedeniyle insanlar sadece neler olduğunu görmek için bile bir alana gitmeye başlamaktadır (Montgomery, 1995,s.104). Bu tür aktiviteler kişilerin mekana gitmesini, mekanı kullanmasını ve orada oyalanmasını sağlamakta, dolayısıyla şehirselleşmenin sağlanmasında önemli olmaktadır.

3.3. Şehir Eski Merkezlerinde Yeniden Canlandırma Uygulamalarıyla ilgili Örnekler

Çöküntü alanlarında köhnemenin fiziksel, fonksiyonel, yasal, konumsal ve imaja yönelik boyutlarından bahsedilebilir.

Ancak, yeniden canlandırma sürecinin başarılı şekilde sonuçlanabilmesine yönelik standart bir formülden bahsedilemeyeceği, İki farklı yere ait geliştirilen stratejilerin,

kaynak kullanımının, ürünün tanımlanması ya da planların uygulanmasının aynı şekilde gerçekleşemeyeceği, konuyla ilgili geliştirilecek politikaların müdahalenin yapılacağı alana, alanın yerel özelliklerine, tarihlerine, kültürlerine ya da politikalarına, yönetim şekillerine ve kamu-özel sektör ilişkilerine bağlı olarak farklılık göstereceği önceki bölümde belirtilmiştir.

Türkiye’de de şehir eski merkezlerinde görülen farklı boyutlardaki nitelik ve değer kaybı Avrupa ve Amerika şehirlerinde ortaya çıkan sorun alanlarıyla birebir benzerlik göstermemekle birlikte (Giritlioğlu, vd., 1993) ortak problemlerin varlığı da söz konusudur.

Bu başlık altında belirli düzeyde başarı göstermiş yeniden canlandırma uygulamalarına yer verilmiştir. Uygulama alanlarının şehir merkezinde yer alıyor ve fonksiyonel yapılarıyla sonraki bölümde incelenecek olan Eminönü İlçesi’ne benzer nitelik taşıyor olmaları seçilmelerinde yönlendirici olmuştur. Ancak, bahsedilen problemlere çözüm arayışlarında da yine aynı yaklaşımla, gerçekleştirilmiş başarılı şehir yeniden canlandırma uygulamalarının bire bir kopyalanarak uygulanması yerine, yerel koşulların ve toplumsal, kurumsal mekanizmaların işleyiş biçimine dikkat edilerek uyarlanması önemli bir noktadır.

Türkiye’de mevcut yeniden canlandırma çalışmaları incelendiğinde genellikle sivil girişimle başlatılan ve küçük ölçekli az sayıda uygulamadan bahsedilebilir. Cihangir, Kuzguncuk, Ortaköy’de gerçekleştirilen bu uygulamalar daha çok tarihi, mimari ve kültürel değerlere sahip konut alanlarının yenilenmesi amacıyla (Ergun, 2004) bireylerin maddi imkanları çerçevesinde gelişmiş örneklerdir. Yeniden canlandırma çalışması olarak tanımlanmasa da belirli modellerle şekillenmiş ve kurumsal bir işleyişle gerçekleştirilen Ankara Portakal Çiçeği Vadisi ve Dikmen Vadisi uygulamalarından bahsedilebilir. Her iki uygulamada da imar haklarının toplulaştırılması yöntemi kullanılmıştır (Göksu, 2003).

Bu yöntem parsel bazında var olan imar haklarının proje bazında bir araya getirilerek toplulaştırılması ve yaratılan değerlerin kamu ve özel sektör işbirliği çerçevesinde paylaşılmasıdır (Göksu, 2003).

Avrupa şehirlerinde konuyla ilgili bir çok çalışma yapılmaktadır. Örnek olarak değerlendirilebilecek bu uygulamalardan bazılarında alt bölümlerde yer verilmiştir.

3.3.1. Barselona-Ciutat Vella Projesi

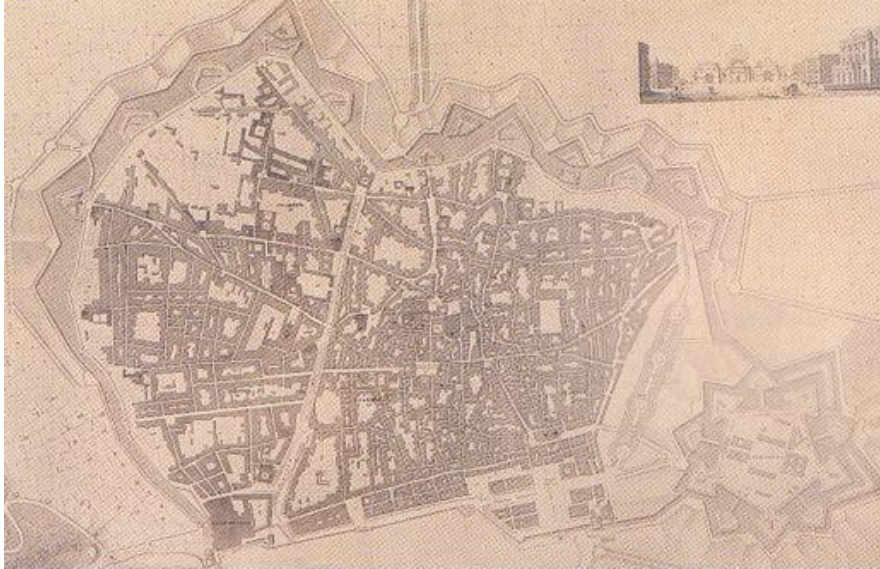
Barselona tarihi merkezinde yer alan Ciutat Vella’da gerçekleştirilen yeniden canlandırma çalışmaları hem şehirsal dokunun istenilen canlılık ve yaşam kalitesine

kavuşmasındaki olumlu katkıları hem de süreç işleyiş modeli olarak başarı düzeyi yüksek uygulamalardan biridir.

Bir çok ülkede farklı kurumlar tarafından aldığı ödüller (Kirby ,2004) (RIBA, 1999- Dubai Award for Best Practice, 1998 gibi) ortaya çıkan başarılı sonucun bir göstergesidir.

İspanya'nın Barselona kentinde yer alan Ciutat Vella, farklı kültür, stil ve hareketlere tanık olmuş bir nüfusun iki bin yıllık merkezi olarak oldukça heterojen bir bölge niteliği taşımaktadır. Son yüzyılda endüstriyel gelişim, şehir merkezinin tahribinden çok ihmaline sebep olmuştur.

Roma döneminde 12 ha alansal büyüklüğe sahip olan şehir merkezi, ortaçağ surlarının inşasıyla 131 ha ulaşmış, üçüncü ve son olarak yapılan surlarla 1753'te La barceloneta'nın da bu alana dahil edilmesiyle 386 ha büyüklüğüne ulaşmıştır. Barselona toplam nüfusunun %7'sinin yaşadığı bölgede, ortalama nüfus yoğunluğu 300 kişi/ha'dır (Busquets vd., 2004) (Şekil 3.1).



Şekil 3.1. Ciutat Vella (Busquets, vd.,2004)

Ciutat Vella hem sosyal hem de fiziksel anlamda ciddi bir tahribat sürecine girmiş, Barselona'da sosyal dışlanmanın en yoğun olduğu bölge haline gelmiştir (Kirby, 2004). Uyuşturucu kullanımı ve suç oranlarındaki artış gibi problemler, alanın şehir sakinleri tarafından her geçen gün daha az ziyaret edilmesine (Montiel vd., 2004) ve dolayısıyla ticari kuruluşların çökmesine neden olmuştur.

Bölgede görülen en önemli problemlerden biri konutların korunma durumu ve yerel servislerle ilgili nitelik kaybı, olarak gösterilmektedir.

Bu durum, iyileştirilemeyecek durumda olan yapıların kaldırılmasını ancak, ihmale rağmen ayakta kalmayı başaramamış yapıların rehabilitasyonuna odaklanan bir 'cerrahi modelin' oluşumunu getirmiştir (Project Ciutat Vella, 1998).

Bir şehir problemi haline gelen Ciutat Vella'da uygulanan iyileştirme süreci bütünsel nitelikte bir çok kurumun biraraya geldiği büyük bir operasyonu (Montiel vd., 2004) kapsamaktadır. Bu çalışma; uygulanan yönetim şekli ve uygulanan projenin gerçekleştirilmesinde izlenen kararlı tutum ile İspanya'da öncü bir çalışma olmuştur (Şekil 3.2.).



Şekil 3.2. Ciutat Vella (Busquets vd, 2004)

Ciutat Vella'yı tek, benzersiz ve sürekli olarak büyüyen ve modifiye olan bir metropoliten şehrin belleği, homojen karışmış çeşitli kullanımlarla özellikle de sembolik ve temsili fonksiyonuyla hem gündüz hem gece saatlerinde yaşayan bir yer haline getirmek, projenin önemli amaçlarından biridir (Busquets vd., 2004).

Ciutat Vella ile ilgili eylem planında aşağıdaki öncelikler ve genel amaçlar önerilmiştir (Project Ciutat Vella, 1998).

- Daha atak, verimli ve bölge halkı için daha yararlı olabilecek bir yönetim sağlamak üzere belediyenin takviye edilmesi,

- Bölgedeki yaşam kalitesini iyileştirmek, sosyal eşitsizliği gidermek,
- Konut tahribatına karşı mücadele etmek ve rehabilitasyonu desteklemek, yeni şehirsal mekanlar oluşturmak, bölgedeki sosyal kullanıma yönelik kamu imkanları sayısını artırmak,
- Bölgedeki yaşam koşullarının iyileştirilmesi sürecinde katılım ve şehir dayanışmasını desteklemek.

Proje süreciyle ilgili organizasyonel yapı incelendiğinde, projenin gerçekleşmesinde itici kurumun, Barselona Şehir Konseyi olduğu görülmektedir. Sürecin altyapısal içeriğiyle ilgili şehir planları onaylanarak Ciutat Vella ARI 'Bütünleşik Rehabilitasyon Alanı' olarak isimlendirilmiştir. Şehir reformunun uygulanmasıyla ilgili kararları onaylamak üzere ARI Yönetim Komisyonu oluşturulmuştur. Bu komisyon sorumluluk olarak projeye ortaklık eden çeşitli kamu kurumları arasında bir karar verme ve koordinasyon organı olarak görev almaktadır.

Barcelona Konseyi tarafından projenin önemli bir kısmını yürütmek üzere PROCIVESA adlı şirket kurulmuş, Barselona şehir konseyi kamulaştırma hakkını Procivesa'ya devretmiştir. Diğer kamu, finans ve servis organları şirkete bölgesel ve ulusal ölçekte katılmaktadırlar.

Projenin büyüklüğü nedeniyle Ciutat Vella'nın farklı boyutlarda geliştirilmesiyle ilgili bir çok kamu ve özel sektör kurumu devreye girmiştir.

PAI; şehir planlama ve konut, özel rehabilitasyonun desteklenmesi, otoparklar ve altyapı, şehir içi hareketliliği, sosyal refah ve imkanlar, kamu güvenliği, ekonomik ilerleme, gibi çeşitli alanlarda güç sahibi olan yönetim birimlerinin koordinasyonunu gerektiren bir müdahale modelidir (Project Ciutat Vella, 1998).

Ciutat Vella'nın yeniden canlandırılmasında gerçekleştirilen eylemlerin 4 ana hattı şu şekilde açıklanabilir.

Şehir ve konut: Bu eylem alanında kaynakların büyük miktarı kullanılmıştır. Ana olarak, yeni meydanların geliştirilmesi, şehrin yüksek yoğunluk alanlarındaki yolların yenilenmesi, sosyal konutların oluşturulması ve konutların iyileştirilmesi gibi çalışmalara odaklanılmıştır. Uygun mekanların temini konusunda yetkili kurum konutların rehabilitasyonunu da üstlenen Procivesa olmuştur. Servis şirketleri projeye enerji, gaz, su, telefon gibi altyapı uygulamalarını gerçekleştirmek üzere katılmışlardır.

Kamu yararına yönelik yatırımlar; Bazı yapılar fonksiyonel dönüşüm yolu ile bazıları ise inşa edilerek okul, kamu ve sosyal sağlık – bakım birimleri açılmıştır. Ayrıca alan

bütününe pozitif etkisi olacak kültür merkezi, modern sanatlar müzesi, üniversiteler gibi fonksiyonlara yer verilmiştir.

Acil sosyal eylem planı; sosyal dışlanmayla mücadele etmeye özel dikkat gösteren, bölgenin 'kişisel servisler' birimi tarafından bir sosyal eylem planı geliştirilmiştir.

Ayrıca güvenlik ve korumayla ilgili çalışmalara yer verilmiştir.

Yapılan düzenleme kapsamında gerçekleştirilen şehrsel mekan organizasyonunda farklı doku bölgeleri arasında bağlantılar artırılmış, geçişlere (pasajlara) özel önem verilmiştir. Belirli aksların sürekliliği sağlanmış, ayrıca yapı ve açık mekanlar arasındaki geçirgenlik artırılmıştır (Busquets vd., 2004).

Halkı çeken ana elemanlardan biri olan anıtsal öğelere dikkat edilmiş, yerel dükkanların yoğunlaştığı bölgeler ve şehir çapında halka hizmet sunan servislerin yer aldığı alanlar düzenlenmiştir. Farklı ölçü ve formlardaki mekan serileri şeklindeki bu alanlar düzenlenirken tarihi şehrsel dokunun yoğun olduğu alanlardaki yaya akslarıyla ilişkilendirilmişlerdir. Yapılan sokak düzenlemelerinde Viyana'daki ya da Hausmann'ın Paris'teki uygulamaları yerine yanal mekanların düzenlenmesi ön plana çıkmıştır (Busquets vd., 2004).

Projenin pozitif sonuçları kısa zamanda kendini göstermeye başlamıştır. Günümüzde Ciutat Vella önceki yıllara göre belirli bir yaşam kalitesine sahip olmuş durumdadır.

- Halkın güvenlik düzeyi görülür şekilde artmıştır.
- Turizm ve otel sayısında artış olmuştur.
- Ciutat Vella'nın şehrin diğer bölgesinde yaşayanlar tarafından ticaret, boş zaman değerlendirme anlamında kullanımı artmıştır.
- Gelişme sürecinde alana üniversite bölümleri gibi yeni kullanımlar gelmiştir.
- Birkaç sene önce düşünülmesi mümkün olmayan, ofis ve konuta yönelik özel teşvikler gelişmiştir.
- Sahipleri tarafından iyileştirilen özel konutların sayısında artış olmuş, önceden göç etme eğilimi olan orta gelir grubu eğilimlerinde değişim saptanmıştır.
- Şehrsel imkanlar, kamu mekanları ve konut alanlarında gerçekleştirilen uygulamalar bölgede yaşayanların yaşam kalitesini direk olarak etkilemiştir. Henüz bir santralizasyon süreci başlamakla birlikte, gerçekleştirilen

uygulamalar farklı eylem alanlarında yaşayan nüfusun kalıcılığını garantilemiştir (Project Ciutat Vella, 1998).

Gerçekleştirilen uygulama genel olarak değerlendirildiğinde,

Proje çok boyutlu olarak ele alınmış olması nedeniyle önemlidir. Fiziksel, sosyal ve ekonomik problemlere eş zamanlı çözüm önerileri geliştirilmiş ve konu bütüncül bir anlayışla ele alınmıştır.

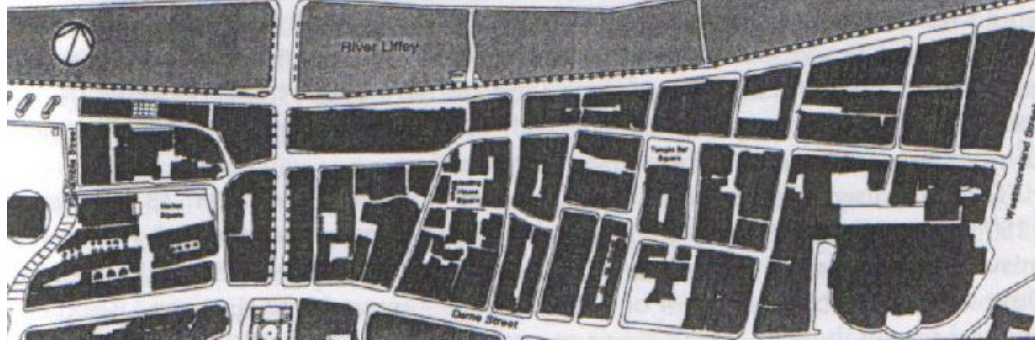
Çok sayıda kamu sosyal ve ekonomik kuruluşun katılım düzeyinin sağlanması ayrıca önemlidir.

Bu model tarihi merkezlerde benzer problemler yaşayan diğer şehirler tarafından da uygulanabilecek niteliktedir. İspanya düzeyinde örnek olmuş olan bu uygulama, Avrupa'da da geniş şekilde yayınlanmıştır (Kirby, 2004) (Project Ciutat Vella).

3.3.2.Temple Bar, Dublin

Şehir yaşamı ve şehir kültürünün yeniden canlandırıldığı diğer bir başarılı uygulama örneği Dublin Temple Bar'da gerçekleştirilmiştir.

Dublin'in merkezinde 200 ha üzerinde alan kaplayan Temple Bar bölgesi şehrin iki ana ticaret bölgesinin arasında yer almaktadır. Liffey nehri boyunca ilk olarak 17. ve 18.yy'da gelişmiş, orijinal sokak dokusu ve şehirselleşen mekanların çoğu bozulmadan kalabilmiştir (Montgomery, 1995) (Şekil 3.3.).



Şekil 3.3 Temple Bar, Dublin

18.yy ortalarından 18.yy sonuna kadar baskı-yayın fonksiyonlarının yoğunlaştığı Temple Bar, 19.yy'da giyim ve yün ticaretinin merkezi haline gelmiştir (Liddy,1992). Geçen süre zarfında bölge, sanat ve yaratıcılık ve kültür merkezi olma özelliğini korumuş, bu tarihi ve kültürel miras zengin bir şehirselleşen doku ve sokak ölçeğini de beraberinde getirmiştir (Montgomery, 1995).

1950'lerden itibaren Temple Bar teknolojik gelişmelerin küçük üretim firmalarını zayıflatmasıyla, kapanan firmalar ve bakımsız binalar gibi problemlerle karşı karşıya kalmıştır. Bu durum bölgede yaygın olarak bulunan perakende ticaret ve dağıtım firmalarının daha nitelikli alanlara taşınmasına yol açmıştır (Russell, 2000).

İrlanda Ulusal Otobüs Şirketi –CIE- bölgeyi bir ulaşım merkezi olarak yeniden geliştirmek üzere bir plan önermiştir. Ancak bu plan mevcut dokuyu tahrip edici niteliktedir. Bu doğrultu da bölgede kira ve mülk değerlerinin düşmesiyle, arsa ve mülk almaya başlayan CIE, 1980'lerde elindeki binaları çok düşük fiyatlarla çeşitli küçük ticaretle uğraşanlara kiralamaya başlamıştır. Kiraların çok düşük olması şehir saçaklarında yer alan ve özellikle gençlerin sahip olduğu ve muhtemelen şehrin başka bir yerinde mevcut olamayacak alternatif aktiviteleri ve ticareti bölgeye çekmiştir (Montgomery, 1995).

Düşük kiralar bölgeye olan ilginin canlanmasında ana faktör olmuştur. 1980'lerin ortasında mevcut kültürel imkanlar ve birbirini besleyen küçük ticaret ile bölge alternatif kültür alanı olarak gelişmeye ve belirli kültürel grupları çekmeye başlamıştır.

Bu yeni kültür grubunun üyeleri; işlerin, fikirlerin, arkadaşlıkların; bar, restoran, klüp, galeri ve diğer yarı kamusal toplanma alanlarında geliştirildiği ve sürdürüldüğü bir yaşam tarzına sahip olan kişilerdir (Montgomery, 1995).

1985-86'da "Temple Bar Bölgesi-Geleceği için Politikalar" ve "Temple Bar Çalışması" adlı iki önemli çalışma yapılmıştır. Raporlarda alanın zengin, mimari, tarihi, kültürel ve ticari değerleri vurgulanarak, bu özelliklerin şehir imajını güçlendirdiği ve hem turistleri hem de şehir sakinlerini alana çekmede kullanılabileceği, belirtilmiştir.

1988'de Temple bar bölgesinde ticaretle uğraşanlar, girişimciler, toplumsal gruplar, korumayla ilgilenenler ve tarihçiler bir araya gelerek Temple Bar Geliştirme Konseyini kurmuşlardır (Montgomery, 1995).

TBDC bölgede bir 'Kültürel Girişim Merkezi' oluşturulmasını önermiştir. Amaçları, Temple Bar'ı 1991'de Avrupa Kültür Başkenti olarak Dublin'i temsil etmek üzere projelendirmek ve geliştirmeler için kaynak ve destek temini amacıyla bu fırsatı kullanmak olmuştur.

TBDC, çevresel iyileştirme, fiziksel doku ve kültürel aktivitelere yatırım şeklinde üç ana çalışma konusu önermiştir (Russell, 2000).

1990 yılında Temple Bar sosyal ve ekonomik alışverişin gerçekleştiği şehrsel canlılığa sahip bir keşif mekanı olarak nitelendirilmeye başlanmıştır. 1990 Temple Bar Eylem Planında arazi kullanımı, trafik, yapı durumları, tasarım, çevresel kalite gibi konularda detaylı analizler yapılarak, planda önerilen doğu-batı yaya aksı, fiziksel geliştirmeler vb. konular daha sonradan gerçekleştirilmiştir.

1991 yılında Avrupa kültür başkenti olma başarısının dışında, konuyla ilgili iki önemli kanun --Finans Kanunu ve Temple Bar Alanı Yenileme ve Geliştirme Kanunu- imzalanmıştır. Temple Bar Alanı Yenileme ve Geliştirme kanunu kapsamında Temple Bar Yenileme Şirketi (TBRL) kurulmuştur. TBRL, Temple Bar Gelişme Konseyi, hükümet, turizm bakanlığı ve yerel kültürel organizasyonların üye katılımlarıyla bir politika belirleme birimi şeklinde oluşturulmuştur (Russell, 2000).

TBRL oluşturduğu finansal teşviklerle iş alanlarını bölgeye çekmeyi, mevcutların varlığını sürdürmesini ve mülklerini iyileştirmesini sağlamıştır. Yeniden canlandırma çalışmaları için ulusal kaynaklar dışında Avrupa birliğinden de destek alınmıştır.

1991 yılında imzalanan kanunlar çerçevesinde geliştirilen Temple Bar Mülkiyet Şirketi (TBPL) ise yeniden canlandırma uygulamalarını gerçekleştirmek üzere kurulmuştur. (Ellis ve Kim, 2001) TBPL konuyla ilgili Avrupa Yatırım Bankasından destek almış ve saptanan amaçları gerçekleştirmek üzere emlak bölümü, kültürel bölüm, pazarlama bölümü şeklinde üç bölüme ayrılmıştır (Montgomery, 1995).

1991 yılında bölgeyle ilgili düzenlenen yarışmada seçilen projede kamu mekanları, Liffey nehir çevresinin iyileştirilmesi ve doğu-batı yaya aksının oluşturulması önemli noktalar olarak görülmüştür. Öneriler, şehir olgusunun fiziksel boyutuyla ilgili ve bölgenin geçirgenliği ve okunabilirliğini artırmaya yönelik olmuştur.

1992'de Temple Bar Geliştirme Programı şehir olgusunun sosyal boyutuna yönelik, arazi kullanımının dikeyde bölgelendiği karışık fonksiyonel kullanımı öneren bir plan geliştirmiştir. Zemin katlar sokakların canlanmasını, akşam ekonomilerinde bir patlama ve aynı zamanda da güvenliği sağlayacak , perakende ticaret, bar, kafe, galeri ve diğer kültürel aktivitelere ayrılırken, üst katlar konut ve ofis kullanımına ayrılmıştır (Montgomery, 1995).

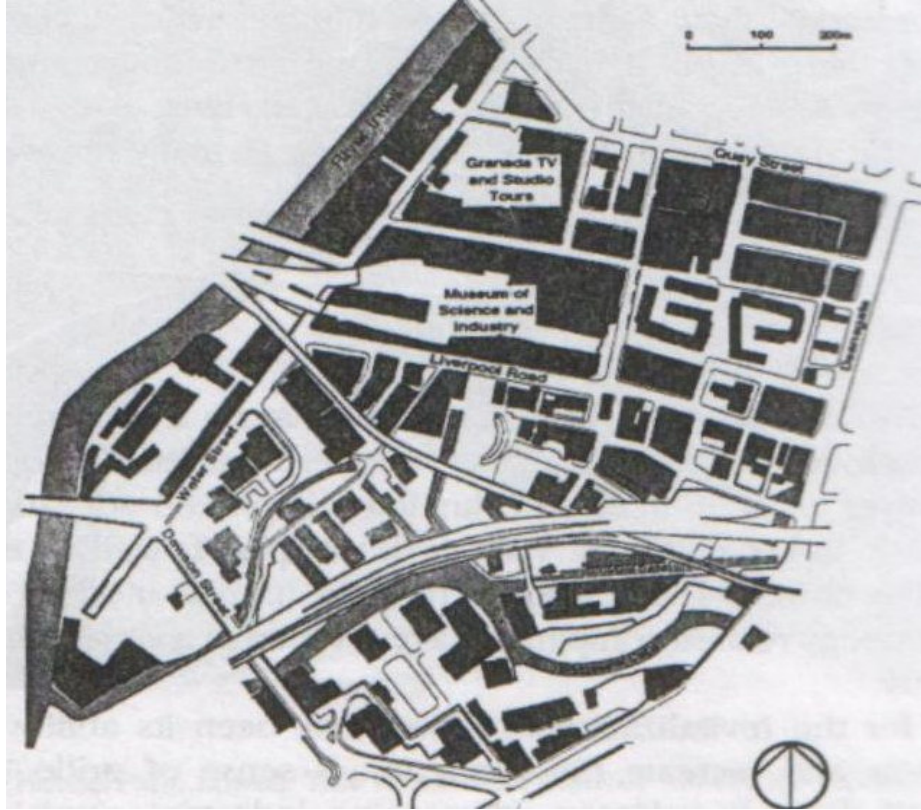
TBPL bölge için kültürel gelişme programı dışında emlak, ticaret ve konut gelişimiyle ilgili uygulamalar gerçekleştirmiştir.

Yeniden canlandırma uygulamalarının başarılı örneklerinden biri olan Temple Bar çalışmasında genel politika, Temple Bar'ın kendine özgü niteliklerinin, tarihi, mimari, arkeolojik mirasının gelişme programlarının tüm boyutlarına entegre edilmesi, olmuştur.

3.3.3. Manchester- Castlefield

Manchester'in doğu kıyısında yer alan Castlefield bölgesi, M.S:79 yılından itibaren ilk olarak Romalıların yerleşmesiyle oluşmuş,zaman içinde önemli bir endüstri alanı haline gelmiştir (Şekil 3.4).

1960'lı yıllarda ulaşım ve depolama yöntemlerinde meydana gelen değişimler ve tekstil endüstrisinin çökmesiyle Castlefield şehir merkezinde terkedilmiş bir endüstriyel alan haline gelmiştir. 1975'de demiryolları istasyonunun kapanmasıyla bölgedeki ekonomik durum daha da kötüleşmiştir (Tiesdell vd., 1996).



Şekil 3.4. Castlefield, Manchester

1974'de Manchester Şehir Meclisinin Strüktür Plan politikalarında bölgenin potansiyeli fark edilmiştir.

Belirlenen politikalar alanın turizm ve serbest zaman faaliyetlerine yönelik düzenlenmesi ve önemli yapıların korunması, kanalların ortaya çıkarılması ile ilişkili olmuştur. 1979 yılında ise Castlefield koruma alanı olarak belirlenmiştir (Tiesdell vd., 1996).

Castlefield'in yeniden canlandırılması kapsamında ilk olarak tarihi istasyon binası yılda ortalama 300 bin ziyaretçi çeken bilim ve endüstri müzesine dönüştürülmüştür.

Müze yeniden canlandırma çalışmasının sembolü olmuş ve süreçte katalizatör olarak rol almıştır.

İngiltere Turizm Bakanlığı tarafından hazırlanan ve Castlefield'i de kapsayan konsept planlarında bölgeyle ilgili, uluslararası düzeyde turizmle ekonomik yeniden canlandırmanın sağlanması ve yerel toplum için yaşam kalitesinin artırılması, hedeflenmiştir. Ayrıca endüstriyel mirasın korunması, müzelerin ve fiziksel çevre kalitesinin ve diğer ziyaretçilere yönelik atraksiyonların artırılması, yeni iş fırsatlarının sağlanması ve konut sektörünün güçlendirilmesi amaçlanmış ve uygulamalar başlamıştır. Bu paralelde Castlefield'de yılda yaklaşık 600.000 ziyaretçi için önemli bir çekim noktası olan Granada televizyonunun Granada Stüdyo turları 1988'de başlamıştır (Tiesdell vd., 1996).

Yeniden canlandırma sürecinin başlamasından itibaren Castlefield, terk edilmiş bir endüstriyel alandan yılda yaklaşık iki milyon ziyaretçi çeken bir destinasyona dönüşmüştür.

İncelenen örneklerde önemli noktalar;

- problemin fiziksel, sosyal ve işlevsel olarak çok boyutlu ele alınması,
- yeniden canlandırma sürecine farklı kurum ve kuruluşların katılımının sağlanması,
- problem bölgelere çeşitli teşviklerle yatırım çekilerek şehrsel canlılığın oluşturulması
- işlevsel organizasyonda çeşitliliğin sağlanması
- fiziksel mekan organizasyonunda ise potansiyel değerlerin en etkin şekilde kullanımı yanı sıra yeni kamu mekan organizasyonlarının gerçekleştirilmesidir.

3.4. Şehrsel Canlılık Kavramı ve Canlılık Düzeyinin Belirlenmesi ile İlgili Gösterge Değerler

Şehir merkezleri, desantralizasyon ve banliyöleşme sonrasında hem ticaretin hem de yerleşmenin odak noktası olarak tekrar gündeme gelmişlerdir. İngiltere'de arazi kullanım birimleri (DoE ve Welsh ofis) ve İskoç hükümeti planlama tavsiye notlarında (PAN 59) konut ticaret, kültür ve rekreasyonel gelişim için uygun konum olarak şehir merkezlerinin rolünü vurgulamışlardır. 1996'dan itibaren şehir merkezi kamu ve özel

alanlarının stratejik gelişimini yönlendirmek amaçlı şehir merkezi yönetimi gündeme gelmiştir (DoE, 1996) (PAN 59).

Şehir merkezi yönetiminin asıl amacı hem özel hem kamu alan ve ilgilerini kapsayan mekanın organizasyonunda etkili olmaktır (Warnaby ve diğ., 1998, s.17-18).

Şehir merkezi yönetimi, rekabete dayalı baskılara karşı şehir merkezinde yer alan kamu ve özel alanlarının gelişimini, yönetimini ve reklamını kapsayan kapsamlı bir cevaptır (Wells, 1991).

Şehir merkezi yönetiminin;

- Çevresel geliştirme, sokakların temizlenmesi, araba park yeri temini gibi konularla ilgili rolü,
- Gelişme planları ve gelişme kontrolüne bir girdi olarak anahtar kararların yönetsel uygulamaları ile ilgili planlama çalışanlarına rehberlik etme,
- Promosyon ve tanıtımı kapsayan rehberlik görevi
- Yerel ekonomik gelişmeyi sağlayacak kullanıcıları çekmeye yönelik girişimci rolü, şeklinde (Wilkinson, 1993) dört ana konusundan bahsedilebilir.

Şehir Merkezi Yöneticileri Birliği (ATCM) şehir merkezi yönetimini bir mekan yapma sanatı olarak da tanımlarken, başarılı bir şehir merkezi yaratmada kamu ve özel sektör ve yerel yönetim uzmanlarını da kapsayan ortaklığın önemini vurgulamaktadırlar (ATCM, 1993).

ATCM, şehir merkezi yönetimi ile ilgili bir şemanın oluşturulmasında konsültasyon, araştırma, ortaklık oluşturma, organizasyonel strüktür, eylem planı ve uygulama şeklinde altı aşamadan bahsetmektedir (ATCM, 1993).

Konuyla ilişkili olarak İngiltere 'Şehir ve Ekonomik Gelişme' grubu tarafından şehir merkezi sağlığı ve kalitesi konuları gündeme getirilmiş, sağlıklı şehir merkezinin bileşenlerini aramak önem kazanmış, bu kapsamda şehrsel canlılık-süreklilik kavramları konunun odak noktası olmuştur.

Çeşitlilik ve yoğunluk "critical mass" ile çekiciliklerin; hareketlilik ve bağlantılar ile erişilebilirliğin; kimlik ve güvenlik ile konforun; organizasyonel kapasite ve kaynak temini ile eylemlerin, değerlendirildiği bir şehir sağlık kontrolü ile bu bileşenler analiz edilebilirler (URBED, 1994, s.54).

Bu sağlık kontrolünün odak noktasında ise canlılık ve süreklilik kavramları yer almaktadır.

Canlılık 'vitality', şehir merkezinin farklı zaman dilimlerinde farklı konumlardaki yoğunluk düzeyi ile ilişkiliyken, süreklilik 'viability', merkezin yatırım çekme kabiliyetinin devam etmesi ile ilgilidir (Ravenscroft, 2000, s.2534).

İlgili yoğunluk düzeyi (canlılık) yeni yatırım kararlarının (süreklilik) önemli bir bileşeni olmakta, ve sonuç olarak, yeni kuruluş ve imkanların (süreklilik) devam eden gelişimi ziyaretçiler için bir çekim (canlılık) oluşturmaktadır (Ravenscroft, 2000, s.2534).

Montgomery (1995), şehrsel canlılık kavramını, şehrsel canlılığın içinde 'yer'in yaşam gücü, neşe, farklı zaman dilimlerinde insanların sokağı kullanması, insan çeşitliliği yer almaktadır. Diğer bir deyişle, aktivite, çeşitlilik ve ticari faaliyetlerdir, şeklinde tanımlamaktadır.

Çeşitlilik ve ticaret-aktivite katmanları arasında karşılıklı birbirini açıklayan bir ilişki mevcuttur. Mekanda birbirinden farklı ticari aktivitelerin gerçekleşmesini sağlamak, her şehirde, her kültürde ve her zaman diliminde yapılagelmiştir (Montgomery,1995). Bugün de ticaret fonksiyonu şehrsel canlılığın sağlanmasında önemli bir bileşen olarak görülmektedir.

Balsas (2004) Şehir merkezlerinde yaşanabilirliğin ölçülmesiyle ilgili makalesinde, bir şehrsel alan canlı bile olsa, yeni yatırımları çekmediği takdirde yaşanabilir yer niteliğine sahip olamayacağını, arz ve talep arasındaki ekonomik ilişki olmadan şehir merkezinin sadece seramoni ve tarihi değerinin kalacağını belirtmekte, yine Paul ve Sanders (1997) şehir merkezlerindeki ticaret birimlerinin yeniden canlandırmaya ve şehir canlılığına yönelik önemli katkılar sağladığını belirtmektedirler.

Bununla birlikte, yaşanabilir bir çevrenin güvenli, temiz, güzel, ekonomik açıdan canlı, farklı nitelikteki nüfusa hitap edebilen özellikte olması, etkili bir yönetim sistemine, fonksiyonel altyapıya, kültürel aktivite ve kurumlarına, etkin kamu taşımacılığına ve istihdam için geniş fırsatlar sunma özelliğine sahip olması gereklidir. Ayrıca bir topluluk hissi de mevcut olmalıdır (Balsas, 2004).

Şehir merkezlerinin canlılık ve sürekliliğinin izlenmesinin gerekliliği ve önemi konusunda bir çok araştırmacı ve kurum hemfikirdir (Paul ve Sanders,1997) (Balsas, 2004) (DoE). Şehrsel canlılığın ölçülmesi ile daha nitelikli şehir merkezleri yaratabilmek amacıyla şehrsel alandaki zayıf noktaların üzerine gidilmesi ve güçlü yönlerin desteklenmesi mümkün olacaktır.

Özellikle son yıllarda yaşam kalitesini ve yer kalitesini değerlendirmeye yönelik çalışmalar gerçekleştirilmiş olmakla birlikte direk olarak şehrsel canlılığın değerlendirildiği daha az sayıda çalışma bulunmaktadır.

İlk teşebbüs edenlerden biri; Green ve Champion (1990) 'booming towns' adlı çalışmalarında merkez ile ilgili verilerin birleşik tablolarda değerlendirilmesi yoluyla karşılaştırmalı bir sağlık (canlılık) değerlendirmesi yapmışlardır.

Breheny ve Hart, 'Study of Readings' çalışmalarında daha detaylı analizlerde ekonomik aktivite düzeyleri, işsizlik ve araba sahipliği oranları gibi daha kapsamlı indikatörler kullanılmışlardır. Ancak sadece merkezlerine değil, bütün şehre yönelik olan bu değerler alansal farklılaşmaların değerlendirilebilmesine imkan vermemiştir.

Tyler, yeniden canlandırma çabalarını değerlendirme amacıyla geliştirdiği sağlık endeksinde büro ve dükkanların karışımı, aktif tüccar dernekleri, dükkanönlülerinin doluluğu, sokak görünüşleri, otopark imkanları, suç oranları, nüfus değişimi, alışveriş imkanları, yerel yönetim aktiviteleri, üst katlardaki doluluk oranı, merkezde tanımlayıcı referans noktaları, merkeze çekilen turist sayısı, kültürel servisler vb. gibi değişkenler kullanmıştır (Tyler, 1998). Anket ve görüşmelere dayanan bu çalışmada belirtilen 20 karakteristiğin değerlendirilmesi istenmiştir.

ATCM'nin belirlediği performans endikatörleri ise; bölgesel sağlıkla ilgili olarak, nüfus değişimi, istihdam ve endüstriyel stürüktür, şehir merkezinin gelişimiyle ilgili; şehir merkezine yapılan ziyaretler, otopark imkanı, kamu taşımacılığı, güvenlik, çeşitlilik, kamu faaliyetleri, caddelerin bakımı ve temizliği, özel ihtiyaçlar için imkanlar, şehir merkezi yönetim aktivitesi, şehir merkezi sağlığıyla ilgili endikatörler; perakende ticaret boşluk oranları, performansı ve satışlar olarak belirlenmiştir (ATCM, 2000). Opsiyonel, şehire özgü endikatörler ise turizm ve akşam ekonomileri olarak belirlenmiştir.

Şehirselleme ve sürekliliğinin saptanmasına yönelik standartlaştırılmış gösterge değerler setinin oluşturulmasında URBED (1994) tek bir değer yeterli olamayacağını belirtmektedir. Bunun yerine PPG 6'da şehirsellemeyle ilgili birinci ve ikinci dereceden gösterge değerler belirlenmiştir.

URBED en önemli iki gösterge değeri, yaya akışı ve gayrimenkul geliri olarak ele alırken ikinci dereceden önemli gösterge değerler arasında, dükkan birimlerine olan talep, perakende satış yapan ana birimlerin sayısı ve kalitesindeki değişim, mekanın farklı aktiviteler için kullanımı, güvenlik, boş dükkan oranları, erişilebilirlik ve araba park yerleri yer almaktadır.

Gösterge değerler hiyerarşisi 1996 yılında Çevre Bakanlığı tarafından rafine hale getirilerek, 9 değer belirlenmiştir.

Bu göstergeler, merkezler arası bir karşılaştırma yapma amaçlı kullanılabileceği gibi merkez dışı gelişmelerin muhtemel etkilerini de değerlendirebilmek amacıyla

kullanılabilir. Yerel yönetim yetkililerinin özel sektörle işbirliği içinde bu gösterge değerler ile ilgili verileri elde etmesi yararlı olacaktır (DoE, 1996).

Kullanım Çeşitliliği Ofisler, dükkanlar ve diğer ticari, rekreasyonel, kültürel ve eğlenceye yönelik aktiviteler; barlar, cafeler ve restoranlar, oteller, eğitim amaçlı kullanımlar, konut gibi farklı fonksiyonlar için kullanılan alan miktarı ve değişiminin saptanmasıdır.

Perakende ticaret temsilcilikleri ve eğilimleri Sokaklarda yer alan marketleri de kapsayan ticaret birimlerinin mevcut durumu ve değişiminin saptanması yararlı olacaktır. Ayrıca, merkeze gelmek ve merkezdeki yerini değiştirmek ya da kapatmak isteyen birimlerin de belirlenmesi gereklidir.

Dükkan kiralari Bölgede yer alan ticaret birimlerinin kira değerleri ve değerlerin değişimi diğer önemli bir göstergedir.

Binalardaki boşluk oranı En kuvvetli şehir merkezinde dahi kullanılmayan boş birimler ortaya çıkabilir, bundan dolayı bu gösterge değer dikkatle kullanılmalıdır. Ana ticaret alanında sokak düzeyinde ortaya çıkan boş yapılar ve bu yapıların orijinal kullanımından diğer kullanımlara dönüşüm durumunun tespit edilmesi yararlı olacaktır.

Yaya akışı Merkezin farklı alanlarında farklı zaman dilimlerinde sokaktaki insan sayısı ve hareketliliğinin değerlendirilmesidir.

Erişilebilirlik Farklı seyahat alternatiflerini seçebilme kolaylığı, kamu ulaşım servisleri kalitesi, yaya ve bisikletliler için gerekli kalitelerin sağlanması, araba park yerlerinin niteliği ve niceliğini de kapsamak üzere farklı seyahat alternatifleri kullanılabilir.

Kullanıcı görüş ve davranışları Şehir merkezinde yapılacak görüşmeler hem kullanıcıların hem de ziyaretçilerin görüşlerinin oluşturulması amacıyla kullanılabilir.

Güvenliğin algılanması ve suçun ortaya çıkışı: Güvenlik ile ilgili bilgiler elde edilebilir.

Şehir merkezinin çevresel kalite durumu Hava kirliliği, gürültü, kalabalık (yoğunluk) gibi problemlerle, ağaçlar, peyzaj, açık mekanlar gibi pozitif faktörlerle ilgili bilgileri kapsayabilir.

Mülkün ticari değeri

Merkezin fiziksel strüktürü (DoE, 1996)

Bu değerlerin çoğu konuma özğüdü ve şehir merkezlerinde farklı alanlarda ölçülebilirler. Gayrimenkul kazançları, kira değerleri, ve yaya akışı (sayısı) şehir merkezindeki tek bir noktadaki mekansal özelliklerle ilişkilidir.

Benzer şekilde kullanım çeşitliliği ve boş gayrimenkul oranları gibi göstergeler (belirleyiciler), şehir merkezlerinin küçük, tanımlanmış alanlarında kullanılabilirler.

Bazı durumlarda kullanıcının görüşü merkezde hareket ettiği noktalarla sınırlı olacağı için istenilen lokasyonla ilgili bilgi vermeyebilmektedir.

Bu değerlerin elde edilmesinde ise yerel yönetimlerin gelişme kontrolü gibi farklı amaçlar için, yaya akışı, kullanıcı görüşleri gibi istenilen gösterge değerlerin bir kısmı temin edilebilir. Çevresel kalite ile ilgili değerlerin temini özellikle belirli zaman aralıklarındaki değişimini gösteren değerlerin bulunabilmesi daha güç olabilmekte, bazı durumlarda kayıtlı hiçbir veri bulunamamaktadır. Bu nedenle şehir merkezinin canlılığı ve sürdürülebilirliğinin saptanmasına yönelik değerlendirmeler, hazır kullanılabilir veri, zaman ve maliyet nedeniyle sınırlı kalmaktadır (Ravenscroft, 2000).

Şehirsel gelişim yönünün saptanmasında kullanılabilecek yöntemlerden biri olan şehirsel canlılık değerlendirmelerinin düzenli olarak belirli zaman aralıklarında yapılabilmesine imkan vermek üzere mevcut verilerin kullanılabilir şekilde biraraya getirilmesi yanı sıra ileriye dönük kullanım amacıyla belirlenecek endikatör değerlerin belirli zaman aralıklarında temin edilmesi ve konuyla ilgili bir veri tabanı oluşturulması ileride yapılacak çalışmalara önemli katkılar sağlayacaktır.

4. İSTANBUL TARİHİ YARIMADA MEKANSAL DEĞİŞİMİ, YENİDEN CANLANDIRILMASI VE KULLANICI EĞİLİMLERİ

Dünya şehirlerinde ve Türkiye’de çok boyutlu mekan olma özelliğine sahip şehir eski merkezlerinin çoğunda yaşanan problemler İstanbul tarihi merkezi olan Suriçi bölgesinde de benzer şekilde ortaya çıkmıştır. Şehir merkezlerinin yeniden canlandırılarak istenilen nitelik ve standartlara kavuşturulabilmesi için bir an önce gerekli çalışmaların başlatılması önem taşımaktadır.

Tarihsel ve kültürel değerleriyle bir Dünya kenti olması hedeflenen İstanbul’un aynı zamanda imaj ve kimlik ögesi olan eski merkezi şehirselle problemlerinin varlığı ve düzeyinin belirlenebilmesi amacıyla bu bölümde, İstanbul Tarihi Yarımada Eminönü Bölgesinin mekansal değişim süreci ve gelişme stratejilerinin saptanabilmesinde yönlendirici olarak kullanmak üzere, şehirselle canlılık düzeyinin değişimiyle ilgili bir değerlendirmeye birlikte bölge kullanıcılarının yeniden canlandırma ile ilgili eğilimlerinin saptandığı bir alan araştırması yer almaktadır.

4.1. İstanbul Tarihi Merkezinin İşlevsel Sosyal Mekansal Gelişim Süreci

İstanbul-Tarihi Yarımada M.Ö. VII.yy’a dayanan geçmişine bağlı, kültürel ve tarihsel yapısının ürünleri olan anıtsal eserleri, yerleşme dokusu ve mimari değerleri yanısıra dünya kenti olmayı hedefleyen uluslar arası ölçekte önem taşıyan bir metropol olarak, bölge ve ülke çapında bir çok fonksiyonu barındırmaktadır (Şekil 4.1.a).

Cumhuriyet döneminden itibaren kentin planlama sürecinde yeniden canlandırma çalışmalarıyla ilgili kısa bir değerlendirme yapılacak olursa; 1920 ve 1930 yılları arasında Beyazıt Meydanı kentsel yenileme projesi dışında yapılan bütün etkinlikler sokakların iyileştirilmesi, küçük parkların yapılması ve tramvay hattının uzatılmasından ibaret olmuştur (Kuban, 2000). Bu dönemde ilk planlama çalışmaları Hermann Elgoetz planıyla başlamıştır. Elgoetz, kentin tarihsel niteliğini vurgulayabilmek için önemli anıtların çevresinde ana trafik arterlerinden uzak, ikincil sokakların hizmet verdiği bir koruma alanı yaratarak kısmi bir canlandırma (Kuban, 2000) ayrıca endüstrinin sur içi kent ve çevresinden çıkartılmasını ve silüetin korunmasını önermiştir. Daha sonra Henri Prost (1936), Martin Wagner (1938),

80

1985 yılında Unesco Dünya Miras Listesine, Sultanahmet Arkeolojik Park, Süleymaniye Camii ve Çevresi Koruma Alanı, Zeyrek Kilise Camii ve Çevresi Koruma Alanı, İstanbul Kara Surları şeklinde 4 farklı bölgeyle giren Tarihi Yarımada, 1995 yılında İstanbul 1 No'lu K. ve T.V.K. Kurulu'nun 12.7.1995 gün ve 6848 no'lu kararı ile Kentsel ve Tarihi Sit, Kentsel ve Arkeolojik Sit ve Sur-u Sultani'nin içi 1.Derece Arkeolojik Sit Alanı ilan edilmiştir.

Batıda II. Teodosios Dönemi Kara Surları, güney ve kuzeyde Marmara ve Haliç Surları ile belirlenen Tarihi Yarımada'nın geçmişte en büyük iki imparatorluğa başkentlik yapması, Ayasofya, Süleymaniye, Fatih, Sultan Selim, Mihrimah Sultan Külliyesi gibi ünlü anıtsal yapıları, kente kimlik veren çeşme, sebil, han, sıbyan mektebi ve sivil yapıları, türbe, hazire ve mezarlıkları, köşk ve konakları, kentsel sit özelliği taşıyan alanların yoğunluğu ile çok özel bir niteliğe sahip olması sit alanı ilan edilmesinde önemli etkenler olarak gösterilmektedir. Tarihi Yarımada'yı parça parça dağınık sitlere bölmenin bölgeyi bir bütün olarak ele almayı engellediği, kentin silüetini ve doku bütünlüğünü koruma açısından yetersiz kaldığı, İstanbul 1 No'lu K. ve T.V.K.Kurulu'nun bölgeyi sit alanı ilan eden kararında açıklanmaktadır (İBB, 2003).

1950'li yıllarda kente göçün artmasıyla birlikte yeni bir dönem başlamıştır. 1970-80 döneminde MİA Eminönü'nde ve Vatan- Millet Caddeleri üzerinde gelişmiştir (Berköz, 1996). 1970'lerden itibaren artan motorlu araç sahipliği özellikle tarihi niteliği olan ve mekansal kurgusunda dar sokakların hakim olduğu şehir yerleşme alanlarında önemli bir trafik problemini beraberinde getirmiştir.

1930'lu yıllarda perakende ticaretin önemli bir payına sahip olan Eminönü 1980'li yıllarda bu ağırlığını kaybetmeye başlarken, toptan ticaret sektöründeki payı azalmadan devam etmiştir (Yenen, 1996).

Bu dönemde Tarihi Yarımada'nın merkez gelişiminin devam etmesi, toptan ticaret dışında bölgede yer alan imalathanelerin, özellikle Eminönü İlçesi konut alanlarında yarattığı baskılar, ilçede yaşayanların İstanbul'daki farklı konumlarda gelişen yeni konut alanlarını tercih etmelerine ve boşalan konut alanlarının kente yeni gelmiş birey ya da aileler tarafından kullanılmaya başlamasına neden olmuştur. Bu dönemde Cankurtaran, Süleymaniye gibi mahalleler, konut işlevini sürdürmekle birlikte, kentli sosyal niteliklerinden farklı bir sosyal grubun üyeleri olan yeni kullanıcıları ve bu kullanıcıların yaşam tarzıyla bağlantılı olarak, zaten içinde bulundukları eskime sürecini daha hızlı bir şekilde yaşamaya başlamışlardır.

İstanbul, özellikle 1950'li yıllardan sonra Anadolu'dan önemli bir nüfus çekmiştir. İstanbul'a yönelik yoğun iç göç pek çok konuda olduğu gibi sosyal boyutta da ciddi bir durum yaratmakta ve kentlileşememiş büyük bir nüfus kitlesi yaratmaktadır. Bu nüfus kitlesi kentin sağlıksız bir şekilde gelişmesine neden olmakta, kentin kültürel ve sosyal yapısında değişime yol açmaktadır. Bu bakımdan ülkenin sosyal ve kültürel anlamda en üst noktasına ulaşmış olan İstanbul önemli sosyal sorunlar yaşamakta, ülke genelinde gözlenen ekonomik dengesizlik İstanbul'da en üst boyutuna çıkmakta (Yenen, 2000) ve kentin o döneme kadar elde ettiği doğal, sosyal ve insan eliyle yapılmış çevredeki kimlik elemanları üzerinde de yoğun bir baskıya, bir kimlik oluşturmaya ve yeni kimlik öğelerinin ortaya çıkmasına neden olmaktadır (Suher, vd., 1996).

İstanbul MİA'sının desantralizasyonu kentin alanca yayılmasına paralel olarak sürmektedir. Bu sürece ulaşım ve iletişim olanaklarının gelişiminin hızlandırıcı etkisi olmaktadır. Köhneme sürecine girmiş olan tarihi şehir merkezi, tarihsel gelişme süreci boyunca sahip olduğu çekiciliğini kaybettiği oranda dışa doğru gelişme artmaktadır. Çevre alanlardaki düşük arsa ve kira değerlerinin bu süreçte önemli etkisinin olduğu yapılan araştırmalarla ortaya konmuştur (Dökmeci ve Berköz, 1991).

Günümüzde, Tarihi Yarımada toptan ticaret, perakende ticaret, kamu hizmetleri, bürolar, eğitim hizmetleri ve imalat fonksiyonunun yoğunluk kazandığı bir bölgedir. Mali ve finans yönetim birimlerinin yeni merkezlerinde yer alması ile bu fonksiyonun önemi zaman içinde azalmış bulunmaktadır. Bölge, sahip olduğu tarihi eserler ile arkeolojik kalıntılar ve doğal değerleri nedeniyle turizm merkezi niteliğindedir. Bu nedenle bu fonksiyonla ilgili, acentalar, otel, pansiyon gibi konaklama tesislerinin ve hizmet birimlerinin de özellikle Eminönü bölgesinde ağırlık kazandığı görülmektedir (İBB, 2003).

Tarihi Yarımada dışındaki İstanbul nüfusunun artmasıyla birlikte, yerel ve uluslararası ölçekteki sosyal ve ekonomik gelişmeler Yarımada'nın gece ve gündüz değerlerinin değişmesinde önemli rol oynamıştır. İstanbul'da mamul maddelerin pazarlandığı Eminönü bölgesine yakın Gedikpaşa'daki konut alanları deri imalathanelerine, Süleymaniye'nin bir kısmı İMÇ'ye diğer kısımları ise plastik eşya üreten imalathanelere, Sirkeci ve daha sonraları Aksaray'da kurulan otogar, nakliye ambarları nedeniyle Sirkeci ve Aksaray bölgeleri otellere, Cankurtaran bölgesi turizm nedeniyle konaklamaya, dönüşmüştür (İBB, 2003). Bu gelişmeler Tarihi Yarımada konut alanlarının azalmasına neden olmakta, bugün Eminönü ilçesi gündüz 2.5 milyon nüfusa ev sahipliği yaparken gece 50.000 gibi bir nüfusa sahip olmaktadır. Ergun ve Giritlioğlu (1996), İstanbul metropolü eski merkezinde

yaşayan kullanıcıların yapısını yaptıkları araştırmayla aşağıdaki şekilde açıklamaktadırlar.

- Kullanıcıların çoğu; alt gelir grubu üyesi, meslek sahibi ve sürekli çalışma olanağına sahip olmayan bireylerdir,
- İşyeri ve konut değiştirmek zorundadırlar,
- Meslek örgütlerine üye değildir,
- seçme ve seçilme olanağına ve eğilimine sahip değildir.

Korunacak yapı sayısı yüksek ancak yapı standartlarının düşük, altyapı olanaklarının varlığıyla birlikte yine yetersiz standartta olduğu şehir eski merkezlerinde yatırım potansiyel ve eğilimi sınırlı olmakta, bu niteliklere bağlı olarak, çevre, altyapı, ulaşım sorunları yanı sıra arazi kullanım ve maliyetiyle ilgili sorunlar, yapısal ve sosyal-kültürel kökenli sorunlar ve işlevsel ilişkilerden kaynaklanan mekansal sorunlar ortaya çıkmaktadır.

Tarihi Yarımada, tarihten gelen altyapısı ve mevcut değerleriyle çok önemli bir potansiyele sahip olmakla birlikte içinde bulunduğu negatif gelişmelerle bir kaos mekanına dönüşmektedir.

4.2. İstanbul Tarihi Yarımada -Eminönü İlçesi- Yeniden Canlandırma Stratejilerinin Saptanmasına Yönelik Alan Araştırması

Şehir eski merkezlerinde meydana gelen mekansal değişimin neden olduğu problemlerin tanımlanması, şehrsel canlılık düzeyinin değerlendirilmesi ve zaman içindeki değişimin saptanması, mekansal analizler ve değerlendirmelerinin yapılması yoluyla negatif sonuçların giderilmesine ve şehir eski merkezlerinin mekansal çekicilik ve canlılığının sağlanmasına, çağdaş konfor koşullarının oluşturularak şehrsel kimliğin korunmasına ve sürekliliğine yönelik yeniden düzenleme stratejilerinin geliştirilebilmesi amacıyla ele alınan bu araştırmada, kavramsal bölümlerde tanımlanan değişim ve problemlerin çoğunun yaşandığı, aynı zamanda da coğrafi konumu ve taşıdığı kültürel, tarihsel değerler nedeniyle İstanbul eski merkezinde yer alan –Eminönü İlçesi- çalışmanın örnek alanı olarak seçilmiştir.

Belirlenen amaç doğrultusunda hazırlanan alan araştırmasının ilk bölümünde Eminönü ilçesinin sürekli kullanıcılarının yaşadıkları çevreyi fiziksel, işlevsel ve sosyal anlamda değerlendirmeleri ve alanın yeniden canlandırılmasında öncelik verdikleri konuların saptanması amacıyla, kullanıcı eğilimlerinin ölçülmesine yönelik bir anket araştırması yer almaktadır. Araştırmanın ikinci kısmında ise Eminönü

ilçesini temsilen seçilen mahallelerde belirlenen şehrsel canlılık gösterge değerlerinin değişimi incelenerek mahallelerin şehrsel canlılık sıralaması yapılmış ve belirlenen zaman aralıklarında şehrsel canlılığının değişimi değerlendirilmiştir.

4.2.1. Eminönü İlçesi ile İlgili Genel Değerlendirme

Eminönü ilçesinin mevcut ekonomik ve fiziksel durumunun değerlendirilebilmesi amacıyla Eminönü İlçesi mahalleleri bazında çeşitli veriler toplanmıştır. İlçede yaşayan toplam nüfus, DİE 2000 sonuçlarına göre, 54.518 olarak tespit edilmiştir. Nüfusun en yoğun olduğu mahalleler; sırasıyla Nişanca, Küçükayasofya, Hoca Gıyasettin ve Katip Kasım, konut alanlarının en yoğun olduğu mahalleler Nişanca, Küçükayasofya, Katip Kasım ve Muhsine Hatun olarak tespit edilmiştir. (Tablo 4.1.) Hobyar, Beyazıt, Tahtakale, Dayahatun, Mercan, Rüstempaşa ve Sarıdemir ise; ticaret fonksiyonu ağırlıklı gelişmiş, mevcut konutların da zaman içinde imalathanelere dönüşümünden dolayı, konut alanı ve nüfusun çok düşük olduğu mahallelerdir.

Tablo 4.1. Eminönü İlçesi Mahalle Nüfusları ve Toplam Konut Alanları İle Kişi Başına Düşen Konut Alanı

MAHALLE	KONUT KAT ALANI (m ²)	NÜFUS (2000 DİE)	KİŞİ BAŞINA DÜŞEN KONUT ALANI (m ²)
ALEMDAR	2867,54	1365	2,10
BALABANAGA	775,08	1324	0,59
BEYAZIT	89,84	62	1,45
BINBİRDİREK	22644,34	1676	13,51
CANKURTARAN	46792,69	2865	16,33
DAYAHATUN	327,78	78	4,20
DEMİRTAS	13654,14	997	13,70
EMİN SINAN	35901,23	1345	26,69
HACIKADIN	17395,09	1377	12,63
HOBİYAR	238,86	191	1,25
HOCA GİYASETTİN	41035,17	3394	12,09
HOCAPASA	519,69	1962	0,26
KALENDERHANE	7965,27	887	8,98
KATIP KASIM	65634,15	3249	20,20
KEMALPASA	16713,51	3047	5,49
KUCUKAYASOFYA	101268,83	4454	22,74
MERCAN	270,63	132	2,05
MESİHPASA	11971,55	1626	7,36
MİMAR HAYRETTİN	12061,21	1295	9,31
MİMAR KEMAL	24051,54	1772	13,57
MOLLA FENARİ	825,54	432	1,91
MOLLAHUSREV	18621,14	1661	11,21
MUHSİNE HATUN	48169,97	3197	15,07
NISANCA	163898,36	7526	21,78
RUSTEMPASA	44,99	56	0,80
SARAC İSHAK	32785,90	1446	22,67
SARİDEMİR	187,03	47	3,98
SEHSUVAR	46188,34	2677	17,25
SÜLEYMANİYE	9662,91	932	10,37
SULTANAHMET	37325,70	2108	17,71
SURURİ	299,05	133	2,25
TAHTAKALE	0,00	58	0,00
YAVUZSINAN	8108,09	1147	7,07
TOPLAM	788295,15	54518	14,46

Kaynak: İBB Planlama ve İmar Müdürlüğü

Mahallelerdeki yapı durumlarına bakıldığı zaman, iyi durumda olan yapı oranlarının %50'yi geçtiği tek mahalle Süleymaniye olarak tespit edilmiştir. Diğer mahallelerin yarısında iyi durumdaki yapı oranlarının %30'un altında olduğu belirlenmiştir. Ayrıca değerler, Eminönü geneline göre incelendiğinde iyi durumdaki yapı ortalaması % 30 olarak tespit edilirken kötü ve harap durumda olan yapıların toplam oranının % 25.6 gibi bir değer göstermesi, Eminönü genelinde yapı fiziksel durumlarının iyileştirmeye ihtiyacı olduğu sonucunu ortaya çıkarmaktadır. (Tablo 4.2)

Tablo 4.2. Eminönü İlçesi Mahallelerinde Yapı Durumlarının Yüzde Oranları

MAHALLE	İNŞAAT %	İYİ %	ORTA %	KÖTÜ %	HARAP %	YIKIK %
ALEMDAR	0,00	36,76	38,07	23,41	1,31	0,00
BALABANAĞA	0,00	41,84	45,41	10,20	2,55	0,00
BEYAZIT	0,00	6,41	37,82	55,77	0,00	0,00
BİNBİRDİREK	0,00	31,38	51,08	14,15	2,77	0,00
CANKURTARAN	0,00	33,69	41,22	22,82	2,15	0,00
DAYAHATUN	0,00	15,77	50,00	33,89	0,00	0,00
DEMİRTAŞ	0,30	23,87	42,60	32,33	0,30	0,60
EMİN SİNAN	0,00	32,51	44,81	18,03	4,64	0,00
HACIKADIN	0,72	44,09	26,52	27,60	1,08	0,00
HOBYAR	0,00	19,24	63,41	15,72	0,00	0,00
HOCA GIYASETTİN	0,22	23,85	29,98	43,54	2,41	0,00
HOCAPAŞA	0,00	19,95	48,17	31,19	0,69	0,00
KALENDERHANE	1,84	49,08	31,29	10,43	6,13	0,61
KATİP KASIM	0,17	29,48	36,72	28,62	4,48	0,52
KEMAL PAŞA	0,93	40,00	43,72	10,70	4,65	0,00
KÜÇÜK AYASOFYA	0,00	23,69	54,48	18,34	2,54	0,00
MERCAN	0,00	13,94	57,08	28,76	0,22	0,00
MESİH PAŞA	0,33	50,16	36,72	11,80	0,98	0,00
MİMAR HAYRETTİN	0,00	32,14	45,63	19,05	2,12	0,93
MİMAR KEMAL	0,90	47,47	37,91	13,18	0,54	0,00
MOLLA FENARİ	0,00	12,39	50,82	36,43	0,36	0,00
MOLLA HÜSREV	1,86	49,30	30,23	16,28	1,86	0,47
MUHSİNE HATUN	0,60	24,50	32,87	32,27	9,56	0,00
NİŞANCA	1,02	33,08	34,87	27,59	3,45	0,00
RÜSTEMPAŞA	0,00	8,25	59,79	29,90	1,03	0,00
SARAÇ İSHAK	0,00	33,92	45,13	17,11	3,83	0,00
SARİDEMİR	0,00	45,15	49,51	4,85	0,49	0,00
SULTANAHMET	0,00	15,63	49,20	31,49	3,68	0,00
SURURİ	0,00	10,55	76,95	10,94	0,39	0,00
SÜLEYMANİYE	1,30	67,25	23,43	7,38	0,43	0,00
ŞEHİSUVAR	0,35	23,96	38,37	28,13	9,20	0,00
TAHTAKALE	0,00	10,47	58,45	31,08	0,00	0,00
YAVUZ SİNAN	0,00	40,81	36,77	21,08	1,35	0,00

İBB Planlama ve İmar Müdürlüğü, 2002 tarihinde alınan verilerden yararlanılmıştır.

Eminönü ilçesi mahallelerinde yapı durumlarının sayısal dağılımı Ek A1'de verilmiştir.

Bina yapım cinslerinin mahallelerdeki dağılımı incelendiği zaman; Tahtakale, Rüstempaşa, Dayahatun gibi eski yerleşme ve ticaret alanlarında, yapıların %90-95'ini yığma binaların oluşturduğu görülmektedir. Betonarme binaların %1'in altında olması bu mahallelerde yeni yapılaşmanın olmadığını tarihsel ve mimari değeri olan yapıların varlığını sürdürdüğünü ancak mevcut yapıların % 30'unun kötü durumda olması; 2. bölümde açıklanan nedenlere de bağlı olarak fiziksel bir eskimenin olduğunu göstermektedir (Tablo 4.3).

Emin Sinan, Mimar Kemal, Saraç İshak mahallelerinde %70 oranında yer alan betonarme yapılar, eski yerleşme alanı olmalarına rağmen, bu mahallelerin zaman içinde geleneksel yerleşim dokusu özelliklerini yitirdiğini göstermektedir. Çoğu kar amaçlı, mimari kaygıdan uzak yeni yapılar, şehrin fiziki mekan organizasyonunda nitelik kaybına yol açmıştır.

Tablo 4.3. Eminönü İlçesinde Bina Cinslerinin Mahalle İçindeki Yüzde Dağılımı

MAHALLE	AHŞAP	AHŞAP KAPLI BETONARME	BETONARME	YIĞMA	DİĞER	TANIMSIZ
ALEMDAR	2,19	1,75	64,33	29,76	1,53	0,44
BALABANAĞA	0,00	0,00	56,12	36,73	7,14	0,00
BEYAZIT	0,32	0,00	15,06	76,60	8,01	0,00
BİNBİRDİREK	0,31	0,31	64,62	32,92	1,23	0,62
CANKURTARAN	8,84	6,09	14,22	63,20	7,53	0,12
DAYAHATUN	2,63	0,88	0,88	91,23	3,51	0,88
DEMİRTAŞ	9,67	1,81	27,19	60,73	0,60	0,00
EMİN SİNAN	0,00	0,00	72,95	22,40	4,64	0,00
HACIKADIN	20,14	5,76	60,43	0,72	12,95	0,00
HOBYAR	0,54	0,27	43,09	51,22	3,25	1,63
HOCA GIYASETTİN	15,75	3,06	22,98	56,24	1,97	0,00
HOCAPAŞA	0,69	0,23	49,77	43,81	5,50	0,00
KALENDERHANE	1,33	4,67	27,33	56,67	8,67	1,33
KATİP KASIM	0,86	0,17	46,72	44,83	7,41	0,00
KEMAL PAŞA	0,70	0,00	63,49	23,72	12,09	0,00
KÜÇÜK AYASOFYA	10,58	2,68	23,43	61,18	1,20	0,94
MERCAN	0,44	0,00	44,66	53,59	1,31	0,00
MESİH PAŞA	0,00	0,33	83,93	5,57	10,16	0,00
MİMAR HAYRETTİN	0,00	0,00	65,34	25,93	8,60	0,13
MİMAR KEMAL	0,00	0,00	72,02	14,26	13,72	0,00
MOLLA FENARİ	0,55	0,18	49,18	47,91	2,19	0,00
MOLLA HÜSREV	3,45	3,45	36,45	51,72	3,94	0,99
MUHSİNE HATUN	0,20	0,00	23,31	66,93	9,36	0,20
NİŞANCA	2,81	0,13	62,45	21,84	12,64	0,13
RÜSTEMPAŞA	2,05	0,00	0,68	91,78	4,11	1,37
SARAÇ İSHAK	1,47	0,00	71,09	18,29	9,14	0,00
SARİDEMİR	0,97	0,00	15,05	81,07	2,91	0,00
SULTANAHMET	15,40	5,98	14,25	58,62	5,75	0,00
SURURİ	0,39	0,00	55,08	42,58	0,78	1,17
SÜLEYMANİYE	4,12	2,60	23,86	62,69	6,51	0,22
ŞEHİSUVAR	4,51	1,04	36,11	51,39	6,94	0,00
TAHTAKALE	0,51	0,00	0,51	96,41	2,56	0,00
YAVUZ SİNAN	2,24	0,00	25,11	70,85	1,79	0,00

İBB Planlama ve İmar Müdürlüğü, 2002 tarihinde alınan verilerden yararlanılmıştır.

Eminönü İlçesinde bina yapım cinslerinin mahalle içindeki sayısal dağılımı Ek 1’de verilmiştir.

Tablo 4.4. Eminönü İlçesinde Perakende, Toptan Ticaret ve İmalathanelerin Alan ve Sayı Olarak Mahalle İçlerindeki Yüzde Dağılımı

	ALAN DAĞILIM. MAH. İÇİNDEKİ YÜZDESİ			SAYI DAĞILIM. MAH. İÇİNDEKİ YÜZDESİ		
MAHALLE	TOPTAN TİC.	PER. TİC.	İMALAT AL.	TOPTAN TİC.	PER. TİC.	İMALAT SAYI
ALEMDAR	5,7	79,6	14,7	7,5	78,6	13,9
BALABANAĞA	10,0	89,1	0,9	9,5	89,2	1,3
BEYAZIT	38,2	36,1	25,6	32,6	34,4	33,0
BİNBİRDİREK	4,6	74,5	20,9	7,5	88,6	4,0
CANKURTARAN	0,0	98,9	1,1	0,0	68,8	31,2
DAYAHATUN	27,4	47,5	25,1	30,2	53,0	16,8
DEMİRTAŞ	3,3	49,0	47,7	1,9	49,5	48,5
EMİN SİNAN	37,3	26,4	36,3	62,8	25,8	11,4
HACIKADIN	48,1	32,6	19,3	59,6	36,6	3,7
HOBYAR	23,0	75,0	2,0	36,4	61,7	2,0
HOCA GIYASETTİN	0,5	34,0	65,5	0,7	45,8	53,5
HOCAPAŞA	0,6	97,6	1,8	1,6	97,1	1,3
KALENDERHANE	9,0	48,5	42,5	11,1	62,7	26,2
KATİP KASIM	14,2	82,3	3,5	19,1	76,0	4,9
KEMAL PAŞA	4,4	95,4	0,2	8,7	91,0	0,3
KÜÇÜK AYASOFYA	1,7	84,2	14,1	2,1	84,3	13,6
MERCAN	69,4	22,1	8,4	71,1	22,2	6,6
MESİH PAŞA	44,9	51,8	3,3	57,7	39,7	2,6
MİMAR HAYRETTİN	35,9	21,2	42,9	39,8	11,1	49,1
MİMAR KEMAL	41,7	52,0	6,3	49,9	44,3	5,8
MOLLA FENARİ	19,6	42,0	38,4	24,1	35,1	40,8
MOLLA HÜSREV	16,3	43,4	40,3	18,1	53,0	28,9
MUHSİNE HATUN	3,7	90,1	6,2	4,0	96,0	0,0
NİŞANCA	58,0	20,5	21,6	62,9	19,7	17,4
RÜSTEMPAŞA	27,6	72,3	0,1	37,0	62,8	0,2
SARAÇ İSHAK	37,7	19,2	43,1	40,6	17,2	42,2
SARİDEMİR	3,6	75,2	21,2	2,8	86,2	11,0
SULTANAHMET	17,4	39,3	43,4	17,5	36,6	45,9
SURURİ	13,2	74,2	12,5	21,1	70,6	8,3
SÜLEYMANİYE	0,0	93,4	6,6	0,0	96,0	4,0
ŞEHİSUVAR	66,8	31,2	1,9	70,1	29,0	1,0
TAHTAKALE	39,2	58,9	2,0	35,1	63,1	1,8
YAVUZ SİNAN	13,6	79,4	6,9	11,5	82,0	6,6

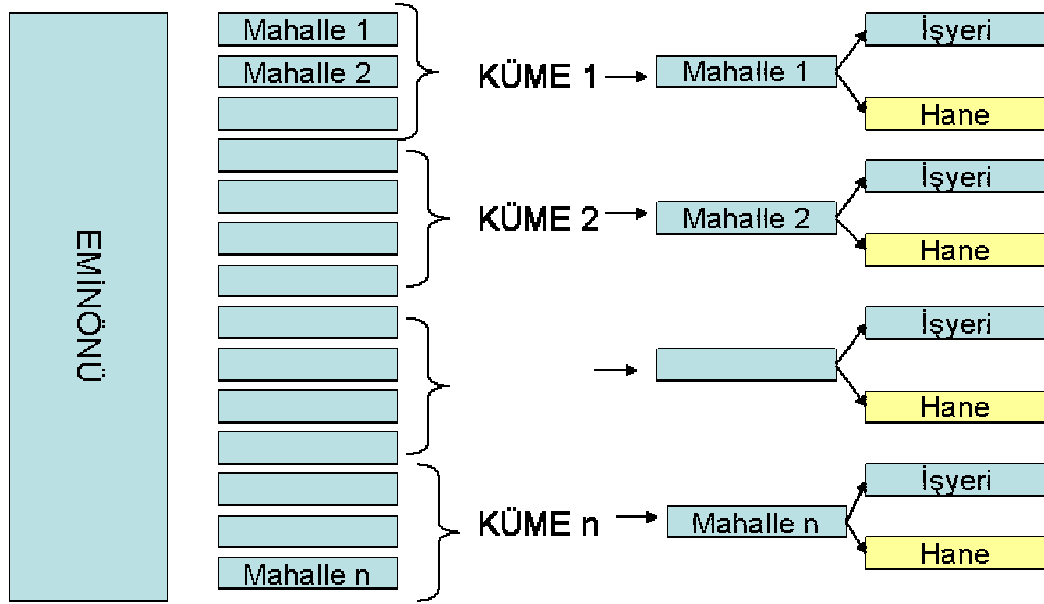
İBB Planlama ve İmar Müdürlüğü, 2002 tarihinde alınan verilerden yararlanılmıştır.

4.2.2. Örnek Alanların Belirlenmesi (Örnekleme Tasarımı)

İstanbul eski merkezinin Tarihi Yarımada'da yer alan Eminönü İlçesinde şehir eski merkezlerinin yeniden canlandırılması ile ilgili kullanıcı eğilimlerini saptamaya yönelik yapılan anket araştırmasında, ilçeyi temsil edecek mahallelerin tespit edilebilmesi için öncelikle mevcut mahallelere ait ekonomik ve fiziksel yapıya ilişkin göstergeler bir araya getirilmiştir. İlçede yer alan 33 mahalleden, benzer özellikleri

taşıyanların bir arada gruplandırılabilmesi ve elde edilen gruplardan örnek alan seçiminin yapılması ; ilçe içinde nitelikleriyle farklı özellik gösteren mahallelerin araştırmada değerlendirmeye alınmama ihtimalini ortadan kaldırması nedeniyle daha sağlıklı sonuçların elde edilmesini sağlayacaktır.

Örneklem tasarımını aşağıdaki grafikteki gibi göstermek mümkündür.

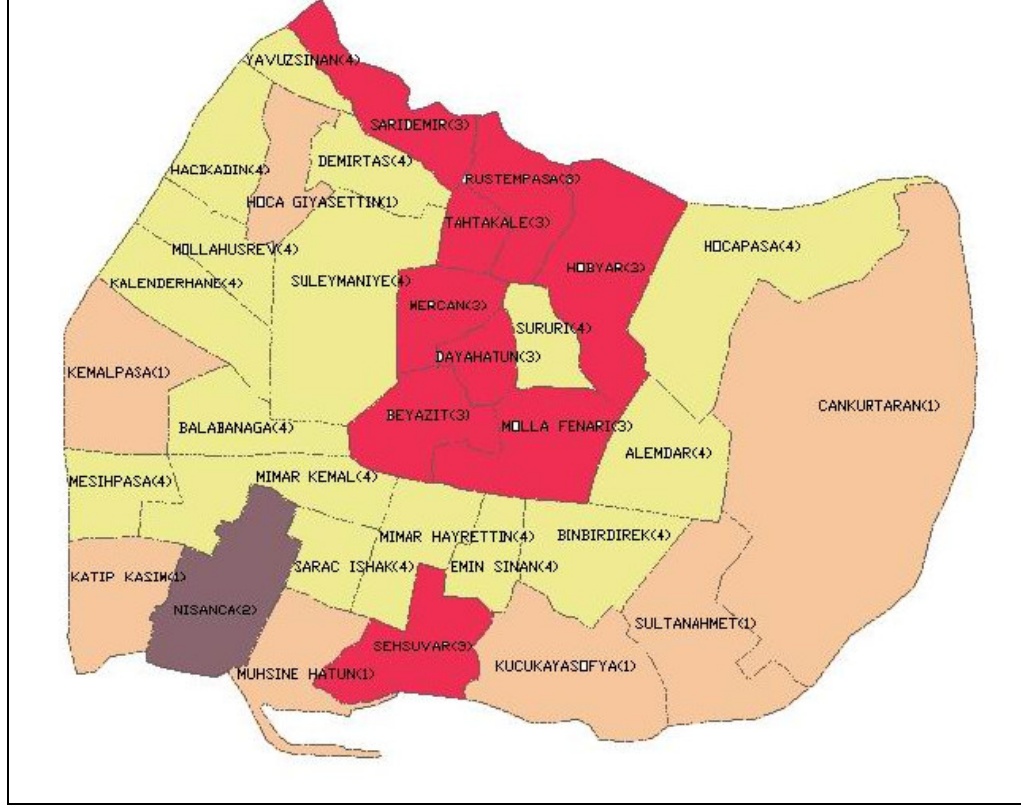


Şekil 4.2. Eminönü İlçesi Alan Araştırması İle İlgili Örneklem Tasarımı

Bu amaçla; her mahallenin nüfusu, KAKS alınarak hesaplanan toplam konut alanı, kişi başına düşen konut alanı, toptan ve perakende ticaret ve imalat alan oranları, yapım tarzı ve yapı durumları oranları gibi demografik ve yapısal değişkenler bir araya getirilmiştir. (Ek A2) Bu veriler spss programında kümelendirme çözümlemesi yöntemiyle ‘quick cluster analysis’ değerlendirilerek, mahalleler gruplanmıştır.(Ek A3) Kümelendirme çalışmasının temel amacı araştırma evrenini kendi içinde benzer fakat birbirinden farklı alt kümelere bölebilmek, evren temsiliyetini bu kümelerin her birinin temsiliyetini sağlayarak korumaktır. Bu kümelendirme çalışması sonucunda verili değişkenler temelinde kümeler arası anlamlı farklılıklar gösteren ancak küme içinde benzer özellikler taşıyan toplam 4 adet mahalle kümesi elde edilmiştir (Tablo 4.5), (Şekil 4.3).

Kümelere ait özellikler incelendiğinde ise 1. küme (Cankurtaran, Sultanahmet, Küçükayasofya, Muhsine Hatun, Katip Kasım, Kemal Paşa, Hoca Gıyasettin) toptan ticaret alanının en az, perakende ticaretin en yüksek olduğu, ahşap ve ahşap kaplı betonarme yapıların en fazla sayıda bulunduğu mahallelerden oluşmaktadır. Ayrıca

nüfus ve kişi başına düşen konut alanının, 2. kümeden sonra en yüksek bu kümede olduğu tespit edilmiştir. İmalat birimlerinin sayısının bu kümede yüksek çıkmasının nedeni, diğer özellikleri kümede yer alan mahallelerle örtüşen Hoca Gıyasettin mahallesinde imalat sanayinin yoğun şekilde yer almasıdır.



Şekil 4.3. Eminönü İlçesi-Mahallelerin Kümelere Dağılımı

Tablo 4.5. Mahallelerin Kümelere Dağılımı

Kümelere	Mahalle Sayıları	Mahalle İsimleri
Küme 1	7	Cankurtaran, Sultanahmet, Küçükayasofya, Muhsine Hatun, Katip Kasım, Kemal Paşa, Hoca Gıyasettin
Küme 2	1	Nişanca
Küme 3	9	Sarıdemir, Rüstempaşa, Hobyar, Tahtakale, Mercan, Beyazıt, Molla Fenari, Şehsuvar, Dayahatun
Küme 4	16	Hocapaşa, Binbirdirek, Alemdar, Emin Sinan, Mimar Hayrettin, Saraç İshak, Mimar Kemal, Mesihpaşa, Balabanağa, Süleymaniye, Sururi, Kalenderhane, Molla Hüsrev, Hacı Kadın, Demirtaş, Yavuz Sinan

İkinci kümede ise, sadece bir mahalle -Nişanca- yer almıştır. İlçede, kişi başına düşen konut alanı, nüfus, toptan ticaret ve imalat alanının en yüksek, perakende ticaret alanının ise en düşük değerlere Nişanca'nın sahip olduğu aşağıdaki tabloda

görülmektedir (Tablo.4.6). Hem konut hem de toptan ticaret ve imalat sanayinin yoğunlaştığı bir mahalledir.

Ticaret fonksiyonunun yoğun şekilde yer aldığı Sarıdemir, Rüstempaşa, Hobbyar, Tahtakale, Mercan, Dayahatun, Molla Fenari, Beyazıt mahalleleri ise 3. kümeyi oluşturmaktadır. Bu kümede nüfus ve kişi başına düşen konut alanı, bölgenin ticari özelliğinden dolayı çok düşük değerlere sahiptir. Yapı durumlarıyla ilgili değerlere bakıldığı zaman orta ve kötü durumdaki yapıların en yüksek değere bu kümede ulaşması fiziksel eskimenin bir göstergesi olarak kabul edilebilir.

Hocapaşa, Alemdar, Binbirdirek, Emin Sinan, Mimar Hayrettin, Saraç İshak, Mimar Kemal, Mesih Paşa, Balabanağa, Kalenderhane, Süleymaniye, Molla Hüsrev Hacı Kadın, Yavuz Sinan,ve Demirtaş mahallelerinden oluşan 4. kümede; perakende ağırlıklı ticaret, aynı zamanda imalat ve konut fonksiyonunun yer aldığı ancak konut ve nüfus yoğunluğunun 2. ve 1. kümeden daha düşük olduğu, ayrıca 2. kümeden sonra betonarme yapı oranlarının en yüksek değerlere ulaştığı, görülmektedir.

Tablo 4.6. Mahalle Küme Değerleri Tablosu

Final Cluster Centers				
	Cluster			
	1	2	3	4
HARAP	4,21	3,45	1,26	1,94
İYİ	27,26	33,08	17,29	38,19
KÖTÜ	26,83	27,59	29,39	17,76
ORTA	41,17	34,87	51,70	41,30
İNŞAAT	,27	1,02	,04	,45
YIKIK	,07	,00	,00	,16
AHŞAP	7,48	2,81	1,39	2,88
AHŞAP KAPLI	2,57	,13	,26	1,31
BETONARME				
AHŞAP KAPLI YIĞMA	,00	,00	,00	,00
BETONARME	29,77	62,45	22,80	53,48
DİĞER	6,47	12,64	3,87	6,06
YIĞMA	53,53	21,84	71,24	35,98
YAPIM CİNSİ_TANIMSIZ	,18	,13	,43	,31
KİŞİ BAŞINA KONUT	15,60	21,78	1,99	11,11
NÜFUS	3269,00	7526,00	132,11	1432,50
TOPTAN TİCARET ALAN	6,0	58,0	35,0	20,1
PERAKENDE TİCARET				
ALAN	74,9	20,5	51,1	58,3
İMALAT ALAN	19,2	21,6	13,9	21,6
TOPTAN TİCARET SAYI	7,4	62,9	37,7	25,0
PERAKENDE TİCARET				
SAYI	71,2	19,7	49,7	58,9
İMALAT SAYI	21,3	17,4	12,6	16,1

Her kümeyi temsil etmek amacıyla büyüklüğe oranlı olasılık ilkesi 'probability proportional to size' temelinde görüşme yapılacak mahalleler seçilmiştir. Araştırma kapsamında hem işyerlerine hem de hanelere ulaşılması hedeflendiğinden mahalle bazında hane ve ticaret birimi sayıları hesaplanmış ve mahalleler bu rakam oranında temsil edilmişlerdir. Her mahalle kümesinden 3'er mahalle seçilmiş, 2. kümeden ise kendi kendini temsil eden birim olarak Nişanca mahallesi alınmıştır.

Tablo 4.7. Kümeleri Temsil Eden Mahalleler

Kümeler	Mahalle isimleri
Küme 1	Cankurtaran, Küçükayasofya, Muhsine Hatun
Küme 2	Nişanca
Küme 3	Hobyar, Mercan, Tahtakale
Küme 4	Alemdar, Mimar Hayrettin, Süleymaniye

Araştırmanın evrenini Tarihi Yarımada Eminönü ilçesinde bulunan hanelerde yaşayan ve işyerlerinde çalışan kişiler oluşturmaktadır. Eminönü ilçesini herhangi bir sebepten dolayı ziyaret etmekte olan kişiler, hastane, öğrenci yurdu gibi toplu ikamet yerlerinde bulunanlar çalışma dışı bırakılmıştır. Günlük ziyaretçiler; Eminönü gibi gün içinde 2 milyona yakın kişinin ziyaret ettiği bir bölgede, bu kişileri temsil edecek bir örnekleme temel teşkil edecek bilgilerin elde edilmesinin olanaksızlığı ve bölgeyi iyi tanımamaları halinde sağlıklı cevap alma olasılığının düşmesi nedeniyle, çalışma dışı bırakılmışlardır.

Mahalleler belirlendikten sonra her mahallede aşağıda belirlenen sayıda görüşme gerçekleştirilmiştir. Mahallede yapılacak görüşme sayıları belirlenirken mahalle bazında istatistiksel analiz yapmaya izin verebilecek en düşük sayılara ulaşılması hedeflenmiştir. Her mahalle için ayrı ayrı işyeri sayısı ve nüfusun ortalama aile büyüklüğüne bölünmesiyle (Eminönü'nde aile büyüklüğü 4.6 kabul edilmiştir.) elde edilen hane sayıları oranları doğrultusunda yapılacak anket sayıları belirlenmiştir. Uygulanacak anket sayıları belirlenirken her mahalle kendi temsiliyeti dışında içinde yer aldığı kümeyi temsil etmesi nedeniyle, (küme bazında bir değerlendirme yapılması halinde güvenilirliğin sağlanabilmesi için) istatistiksel gözlemlerin önem ya da güvenilirliklerini vurgulamak üzere çarpım katsayılarının kullanılması anlamına gelen ağırlıklandırma yapılmıştır.

Verilerin değerlendirilmesinde mahalle büyüklüklerinin toplam büyüklük ve küme büyüklükleri içindeki oranlarından yola çıkarak ağırlıklandırma yapılmıştır.

Tablo 4.8. Mahallelere Göre Yapılan Anket Sayılarının Dağılımı

EMİNÖNÜ İLÇESİ KULLANICI EĞİLİMLERİNİ BELİRLEME ARAŞTIRMASI (17-12-2002 / 26-12-2002)				
MAHALLELER	İŞYERİ		HANE	
	KOTA	YAPILAN	KOTA	YAPILAN
CANKURTARAN	35	39	35	35
MUHSİNE HATUN	35	36	35	36
KÜÇÜK AYASOFYA	35	39	35	36
NİŞANCA	35	37	40	38
HOBYAR	40	40	0	0
MERCAN	40	40	0	0
TAHTAKALE	40	40	0	0
ALEMDAR	65	64	0	0
MİMAR HAYRETTİN	45	50	20	18
SÜLEYMANİYE	45	47	20	21
TOPLAM ANKET SAYISI	415	432	185	184

Belirlenen anket sayıları ile Eminönü genel, mahalle kümeleri ve her mahallenin ayrı ayrı temsiliyetiyle ilgili güvenilirlik katsayıları ,

- Eminönü genel temsiliyeti; 0,03,
- Küme temsiliyetinde; 1 ve 4. mahalle kümeleri; 0,06
3. mahalle kümesi; 0,08
4. mahalle kümesi; 0,11
- Mahallelerin ayrı ayrı temsiliyetinde; Hobyar, Mercan, Tahtakale 0,15 diğer mahalleler 0,11 şeklinde hesaplanmıştır.

4.2.3. Soru Formunun Hazırlanması

Şehir eski merkezlerinin yeniden canlandırılmasıyla ilgili kullanıcı eğilimlerini ve İstanbul eski merkezi olan Eminönü İlçesinde kullanıcıların yaşadıkları çevreyi fiziksel, işlevsel ve sosyal açıdan değerlendirme şekillerini ölçmeyi hedefleyen anket araştırmasıyla ilgili föyün hazırlık aşamasında; konu kapsamında diğer ülkelerde benzer amaçlarla yapılmış çeşitli örnekler incelenmiş, (www.npcr.org/reports/npcr1167/npcr1167.html) www.downtown.development.com, (<http://policy.rutgers.edu/cupr/community/organizations/projcomm/srp/vol1>), tezin teorik kısmında ele alınan konular paralelinde sorular hazırlanmıştır.

Soru formları, mekanı farklı amaçlarla kullananların farklı şekilde algılayabilecekleri varsayılarak hane ve işyerlerine yönelik olmak üzere iki ayrı şekilde düzenlenmiştir.

Konut fonksiyonunun az sayıda ya da hiç olmadığı mahallelerde sadece işyeri anketi yapılmış, diğerlerinde ise mevcut hane ve işyeri sayıları oranlarına göre işyeri ve hane anketi bir arada uygulanmıştır.

Alan araştırmasından önce hazırlanan soru formlarının işlerliğinin test edilebilmesi için kümeleri temsil eden mahallelerin dışında bir mahalle seçilerek, 15 adet anket uygulamasından oluşan pilot çalışma yapılmış, bu çalışmaya göre soru formunda anlaşılamayan ya da cevapsız kalan sorular yeniden değerlendirilmiştir.

Araştırmayla ilgili olarak hazırlanan anket föyü hane halkı ve işyerlerine sorulmak üzere beş başlık altında toplanmış 45 sorudan oluşmaktadır. (Ek A4) Kullanıcıların sosyal, ekonomik ve kültürel düzeyleri ile bölgeyi tercih etme nedenlerinin araştırıldığı ilk bölümde toplam 20 soru yer almaktadır.

İşlevsel kalite ve çeşitlilik başlığı altında toplanan sorularda; kullanıcıların yaşadıkları çevrede yer alan işlevlerle ilgili memnuniyet düzeyleri ve ihtiyaç duydukları ya da varlığından rahatsızlık duydukları diğer işlevlerle ilgili değerlendirmeler yapılması hedeflenmiştir.

Sosyal kültürel kalite-şehir güvenliği ve sosyal servis kalitesi adlı üçüncü bölümde, yaşadıkları ya da çalıştıkları mahallede düzenlenen sosyal aktiviteler ve bu aktivitelere katılım düzeyleri, mahallelerinin farklı bölgelerinde farklı zaman dilimlerinde güvenlik hisleri ve genel güvenliğin sağlanması amacıyla verilen hizmetlerle ilgili değerlendirmelerine yönelik sorular yer almıştır. Bu bölümde ayrıca yerel yönetim hizmetlerini değerlendirmelerini ve bölgeyle ilgili yapılan çalışmalara katılım düzey ve isteklerini tespit etmeyi amaçlayan sorular yer almıştır.

Anketin dördüncü bölümünde kullanıcıların yaşadıkları şehrsel mekanın fiziksel bileşenlerine yönelik fikirleri sorulmuş, ayrıca yapılar, sokaklar ve genel olarak çevreyle ilgili görüşlerini almak üzere sıfat çiftlerini kapsayan anlamsal farklılık skalaları kullanılmıştır. Yaşadıkları mahallede kullanıcıların sevdikleri ve sevmedikleri yerler ve nedenleri de bu başlık altında sorulmuştur.

Anket föyünün beşinci bölümünde şehir eski merkezlerinde ticaret alanlarının ve komşuluk birimlerinin yeniden canlandırılmasıyla ilgili olarak, kullanıcıların ne tür düzenlemelere destek verecekleri ve ileride aynı bölgede yaşama/çalışma istekleriyle ilgili sorulara yer verilmiştir.

4.3. İstanbul Tarihi Yarımada Eminönü İlçesi Yeniden Canlandırma Stratejilerinin Saptanmasına Yönelik Alan Araştırmasıyla İlgili Değerlendirmeler

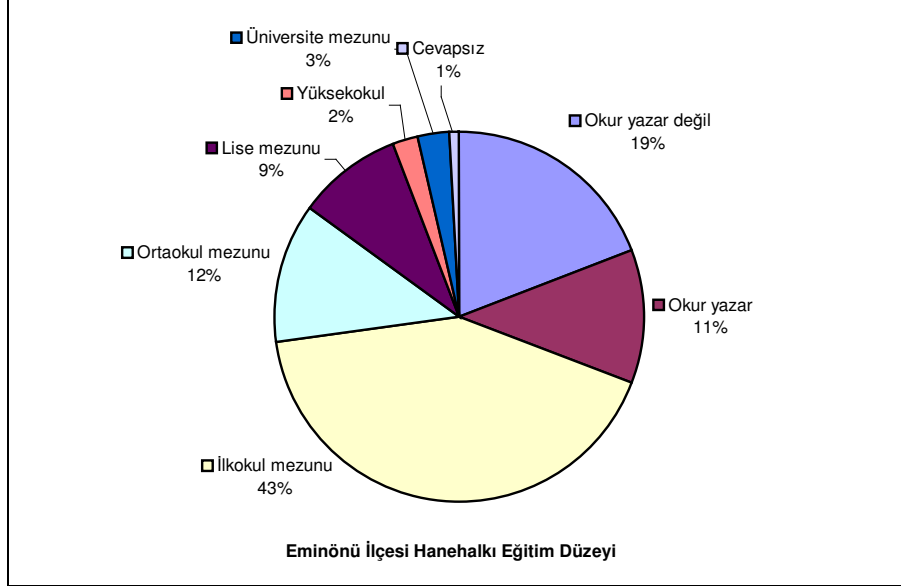
Araştırma kapsamında Eminönü genelinde 33 mahalleyi temsilen 10 mahallede 184 hane ve 432 işyeri olmak üzere toplam 616 anket uygulaması yapılmıştır. Araştırmaya katılan kullanıcıların yaş, cinsiyet, eğitim düzeyi, ekonomik ve sosyal durumu ve yaşadıkları/çalıştıkları mahalleyi tercih etme nedenleriyle ilgili işyeri ve hane anket sonuçları ayrı ayrı değerlendirilmiştir. İşlevsel kalite ve çeşitlilik, sosyal-kültürel kalite ve şehir güvenliği, şehrsel mekanda kalite ve çekicilik, eski merkezlerde ticaret ve komşuluk birimlerinin yeniden canlandırılması başlıkları altında toplanan sorulardan elde edilen hane ve işyeri verileri ise birarada değerlendirilmiştir. Eminönü ilçesiyle ilgili genel değerlendirmenin dışında, faktör analizi kullanılarak mahallelerdeki eğilime yönelik bir tespit yapılmıştır.

4.3.1. Kullanıcı Sosyal ve Demografik Özellikleri

Eminönü genelinde hanelerde yapılan araştırma sonucu değerlendirildiğinde; % 24.6'sı bekar, %75.4'ü evli olmak üzere, deneklerin %69.8'ini kadınların (129 kişi), %30.2'sini erkeklerin(56 kişi) oluşturduğu görülmüştür. Görüşülen kişilerin yaş

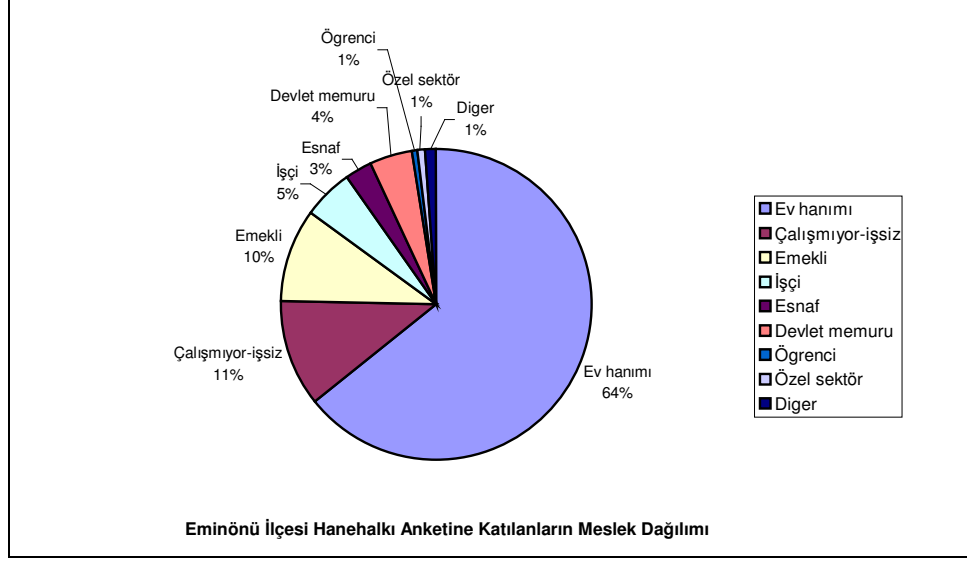
dağılımı ise; %12.8'i 18-24 yaş arası, %40.4'ü 25-40 yaş arası, %32.8'i 41-60 yaş arası ve %14'ü yaşı 61'den büyük olanlar, şeklindedir.

Kullanıcıların eğitim düzeyi ile yaşadıkları çevreyi algılama, değerlendirme ve şekillendirme biçimlerinin yakın ilişki içinde olduğu bilinmektedir. Görüşülen deneklerin %19'unun okur yazar olmaması, %11'inin okur yazar ve % 43'ünün ilkokul mezunu olması, bölgede yaşayanların eğitim düzeyinin son derece düşük olduğunun bir göstergesidir. Yüksek okul ve üniversite mezunlarının oranı ise toplam %5'lik bir oran oluşturmaktadır (Şekil 4.4).



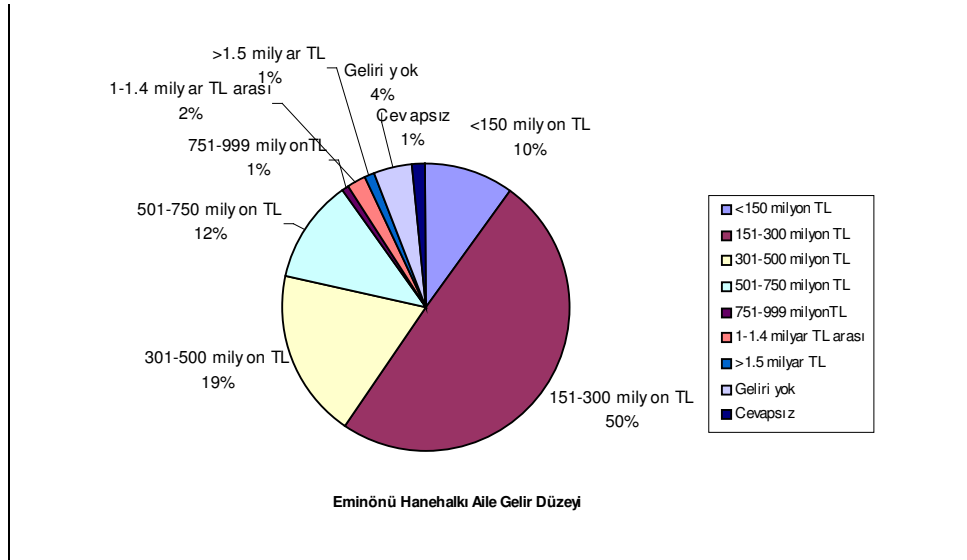
Şekil 4.4. Eminönü İlçesinde Hane Anketine Katılan Deneklerin Eğitim Düzeyi

Deneklerin meslek gruplarına göre dağılımı incelendiğinde; %64'ünü ev hanımları oluştururken, %11'i işsiz olduğunu belirtmiştir. %5'lik bir grup işçi, %3'ü ise esnaf olan deneklerin %10'u emeklilerden oluşmaktadır. Devlet memuru ve özel sektör çalışanları ise %5'lik bir oranı oluşturmaktadır (Şekil 4.5).



Şekil 4.5. Eminönü İlçesi Kullanıcı Meslek Dağılımı

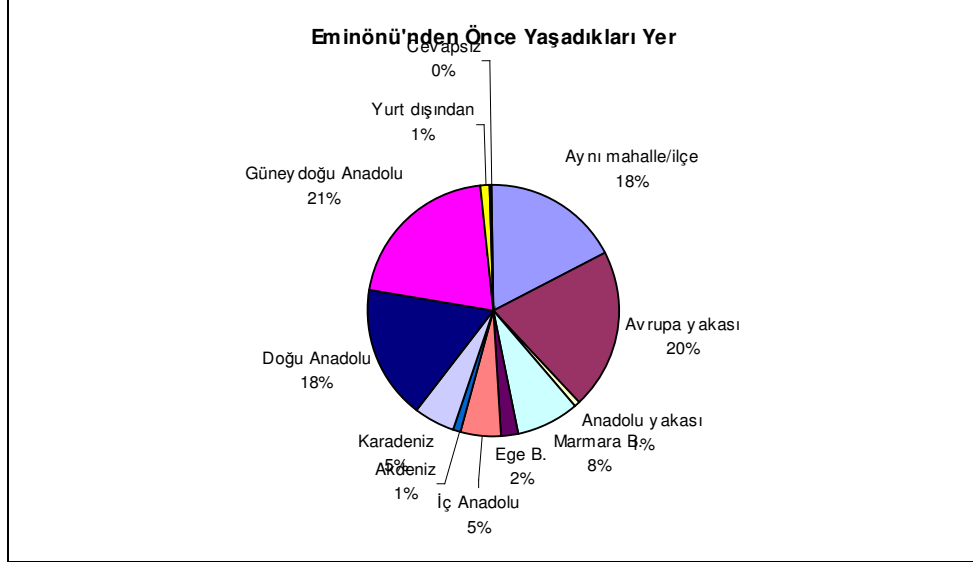
Deneklerin gelir dağılımı incelendiğinde %4'ünün geliri olmadığı, %10'u 150 milyon altı, %50'si 151-300 milyon arası, %19'u 301-500 milyon arası, %12'si 501-750 milyon arası gelir sahibiyken, 750 milyon üstü gelir sahibi denekler sadece %4'lük bir oranı oluşturmaktadır (Şekil 4.6).



Şekil 4.6. Eminönü İlçesi, Aile Gelir Düzeyleri

Elde edilen sonuçlar, ikinci bölümde de belirtilen şehir eski yerleşme alanlarında zaman içinde değişen kullanıcı profilinin, İstanbul eski merkezi olan Eminönü ilçesinde de düşük eğitim ve gelir düzeyi, yüksek işsizlik oranları şeklinde ortaya çıktığını göstermektedir. Bu değişim ise şehir merkezi niteliklerinin deformasyonunu hızlandırıcı bir etki göstermektedir.

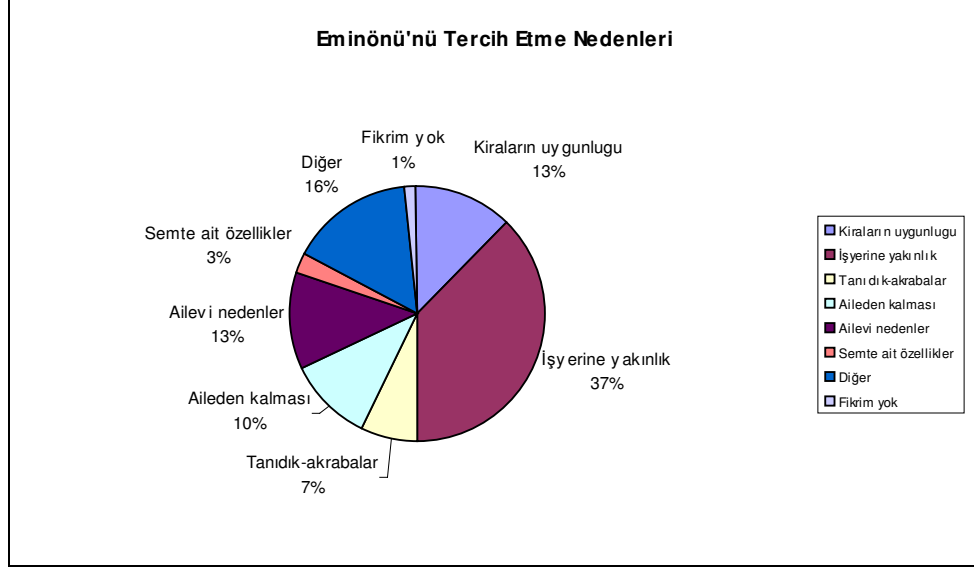
Deneklerin, Eminönü'nden önce yaşadıkları yer sorusuna, %18'i aynı mahalle/ilçede, % 21'i Eminönü dışında ancak İstanbul'da şeklinde cevap vermişlerdir. İlçede yaşayanların %71'ini ise İstanbul dışından gelmiş aileler oluşturmaktadır. Verilen oran içinde en büyük grubu %21 ile Güneydoğu Anadolu bölgesinden ve daha sonra %18 ile Doğu Anadolu bölgesinden gelenler oluşturmaktadır (Şekil 4.7).



Şekil 4.7. Eminönü İlçesi'nde Yaşayanların Daha Önce Yaşadıkları Yer

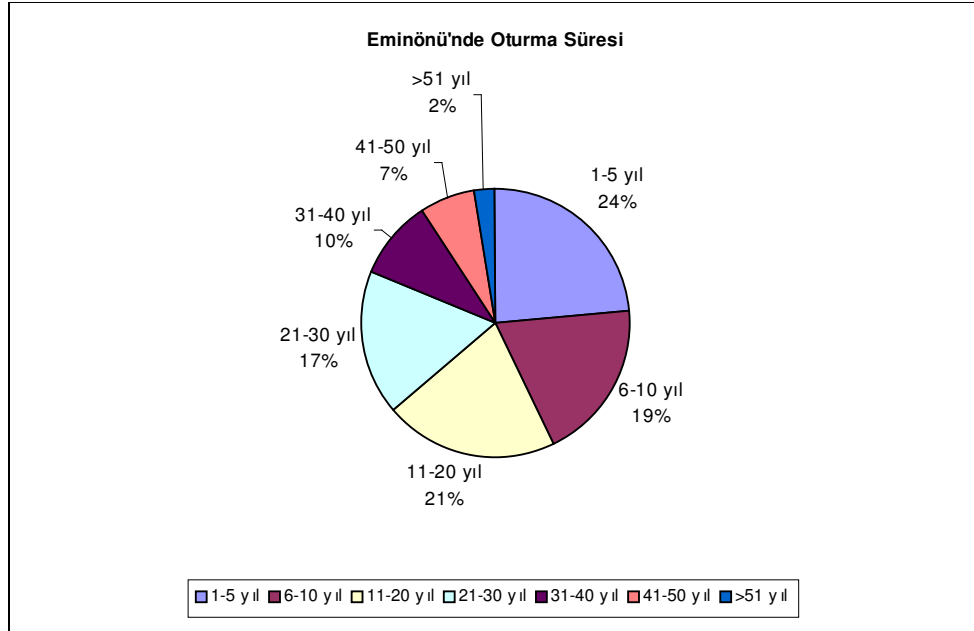
Şehirsiz yerleşmelerde gerçekleştirilecek herhangi bir iyileştirme uygulamasında mülkiyet dokusu kullanıcıların konuyla ilgili eğilimlerinin belirlenmesinde yönlendirici olabilmektedir. Bölgede konut sahibi olan kişi mülkünün değerini ve yaşadığı çevre kalitesini artırmaya yönelik girişimlerde daha etkin şekilde rol alabilmektedir. Bu amaçla kullanıcılara yaşadıkları konutun mülkiyet durumu sorulmuştur. İlçede oturanların % 45.4'ü yaşadıkları konutun hanehalkından birine ait olduğunu, %47.8'i kiracı olduklarını belirtmişlerdir. %6.7'lik bir oranda ise diğer cevabı verilmiştir. Genellikle akraba ya da tanıdıklarına ait konutlarda oldukça düşük kira değerleri karşılığında yaşayan kullanıcıların bu grupta yer aldığı tahmin edilmektedir.

Deneklerin yerleşmek için ilçeyi tercih etmelerinin ilk sebebi olarak işyerine yakınlık (% 37) belirtilmiş, kiraların uygunluğu (%13) ve ailevi nedenler(%13) ise ikinci neden olmuştur. Semte ait özellikleri ise sadece %3'lük bir kesim neden olarak göstermiştir (Şekil 4.8).



Şekil 4.8. Eminönü İlçesinin Kullanıcılar Tarafından Tercih Edilme Nedenleri

Ankete katılanların Eminönü'nde ikamet ettikleri süreler incelendiğinde %24'ünün 1-5 yıl, %19'unun 6-10 yıl, %21'inin 11-20 yıl, %36'sının ise 20 yıl ve üstü süredir bölgede yaşadıkları tespit edilmiştir. (Şekil 4. 9)



Şekil 4.9. Ankete Katılanların Eminönü'nde Yaşama Süresi

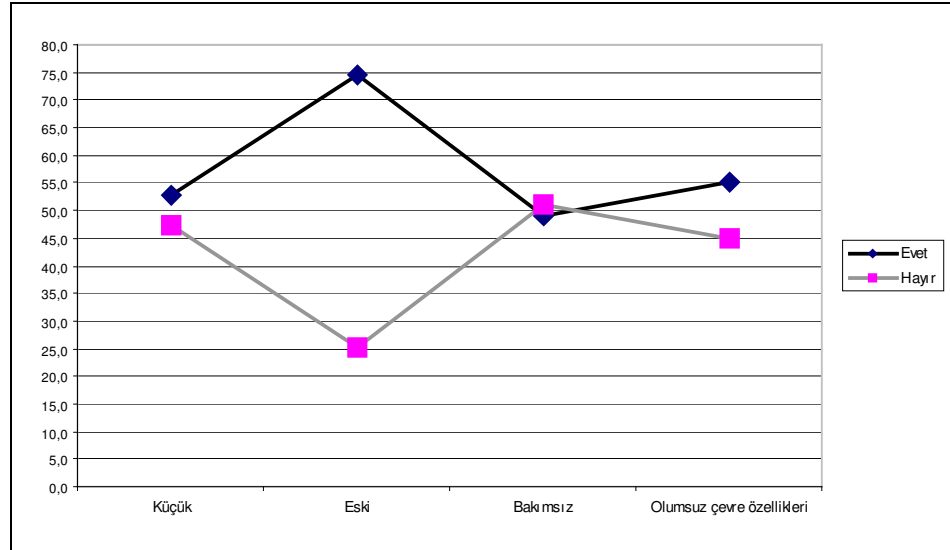
Sonuçlar doğrultusunda Eminönü ilçesinin zaman içinde yaşanan değişimlere bağlı olarak, ticaret merkezi olma özelliğini devam ettirirken konut alanlarında dışarıdan göçle gelen nüfusun yoğunlaştığı bir özellik gösterdiği anlaşılmaktadır. Merkezin

fiziksel sosyal ve ekonomik değişimine bağlı olarak değişen demografik ve sosyal açıdan farklı nitelikteki kullanıcıların kısır döngü şeklinde bu negatif yöndeki değişimin hızlanmasında da etkili olmaktadır.

Konutlarıyla ilgili bir değerlendirme yapmaları istenen deneklerin %7.1'i yaşadıkları konuttan memnun olduklarını, %28.9'u memnun olmadıklarını belirtmiş, konutlarını büyüklük, eskime düzeyi, bakım düzeyi ve çevre koşulları açısından değerlendirmeleri istendiğinde ise genel olarak yaşanan konutun küçük, eski ve olumsuz çevresel özelliklere sahip olduğu ifade edilmiştir (Tablo 4.9) (Şekil 4. 10).

Tablo 4.9. Kullanıcıların Yaşadıkları Konutlarla İlgili Genel Değerlendirmeleri

Konutla ilgili özellikler	Evet	Hayır
Çok Küçük	52,8	47,2
Eski	74,7	25,3
Bakımsız	49,1	50,9
Olumsuz Çevre Özellikleri	55,2	44,8



Şekil 4.10. Kullanıcıların Yaşadıkları Konutlarla İlgili Genel Değerlendirmeleri

Eminönü İlçesi-İşyeri Kullanıcıları Profili

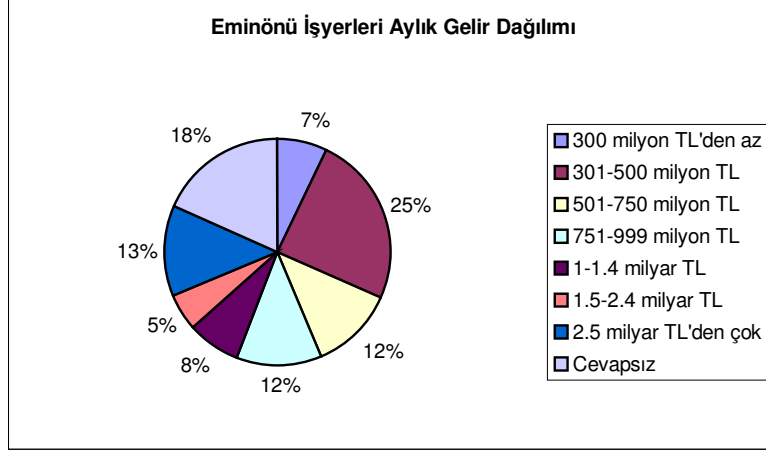
İşyerleriyle yapılan anket çalışmasında görüşülen kişilerin %13,7'si 18-24 yaş aralığında, %47.2'si 25-40, %32,5'i 41-60 ve %6.6'sı 61 yaş ve üstü aralığındadır.

Görüşülen kişilerin %57,1'i iş yeri sahibiyken, %17,2'si yönetici, %17,3'ü işçi, %7,2'si ise sorumlu çalışan grubunda yer almıştır.

Eğitim düzeylerine bakıldığında; %1,3'ü okur yazar, %33,8'si ilköğretim mezunu, %18,1'i ortaokul mezunu, %34,9'u lise mezunu, %2,9'u yüksekokul mezunu, %9,1'i

ise üniversite mezunudur. Hane anketlerine göre işyerlerinde görüşülen kişilerin eğitim düzeyinin daha yüksek olduğu tespit edilmiştir.

İşyerlerinin toplam aylık gelir dağılımı ise aşağıdaki gibidir.

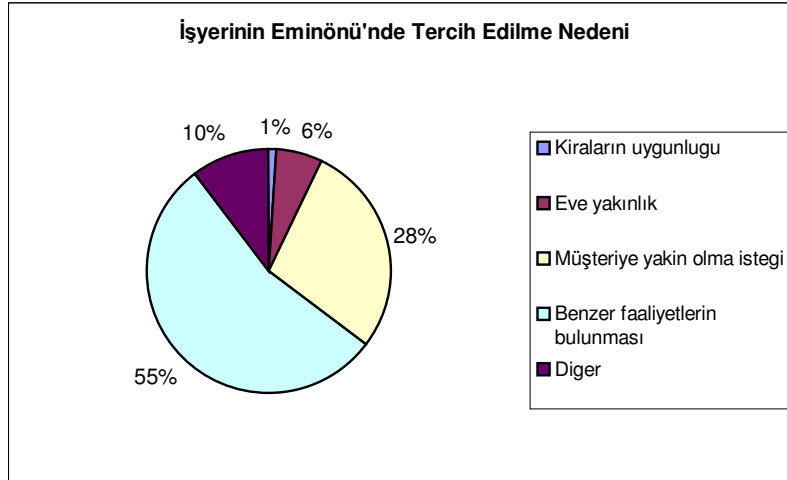


Şekil 4.11. Eminönü İşyerleri Aylık Gelir dağılımı

Şekil 4.11'de de görüldüğü gibi işyerlerinin %44'ü 750 milyon ve altında aylık kazanca sahipken, bölgede çalışanların ancak %13'ü 2,5 milyar ve üstü kazanca sahip olduklarını belirtmişlerdir. İş yerlerinin ekonomik gelişimini nasıl değerlendirdikleri sorusuna ise %16,1'i geliyor şeklinde cevap verirken, %62,2'si durgun, %21,7'si geriliyor şeklinde yanıt vermişlerdir. Mekandaki şehrsel canlılığın bir göstergesi olan aylık kazançlar ve ekonomik gelişme yönünün, Eminönü gibi merkezi bir konumda bulunmalarına rağmen, ağırlıklı olarak negatif değerlere sahip olması şehrsel canlılık kaybının bir göstergesi olarak kabul edilebilir.

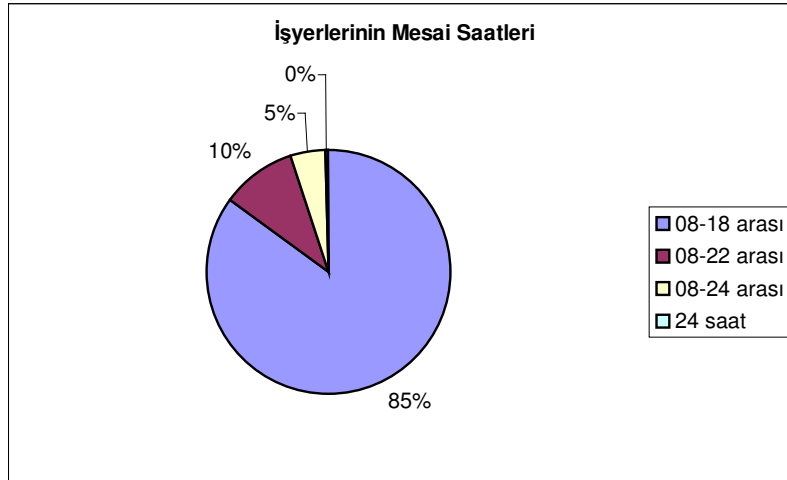
İşyerlerinin %19,4'ü işyeri sahibine aitken, %79,3'ünün kiracı olması yine eskime bölgelerinde görülen kiracıların daha yoğun olduğu bir mülkiyet dokusunu göstermektedir. Bölgede çalışanların aylık kazançlarının düşüklüğü ve kiracı olmaları, çalıştıkları çevrenin geliştirilmesinde daha az etkin olmalarına neden olmaktadır.

İşyerinin Eminönü İlçesin'de seçilme nedeni; %55 benzer faaliyetlerin bir arada bulunması, %28 müşteriye yakın olma isteği, %6 ise yaşadıkları yere yakın olması şeklinde açıklanmıştır (Şekil 4.12).



Şekil 4.12. İşyerinin Eminönü'nde Tercih Edilme Nedeni

İşyerlerinin açık bulunduğu saatler değerlendirildiğinde %85'inin 08-18 saatleri arasında, %10'unun 08-22 arasında, %5'inin ise 08-24 saatlerinde açık olduğu saptanmıştır. Şehir merkezlerinde farklı zaman aralıklarında hizmet veren birimlerin sayısı arttığı oranda mekandaki hareketlilik dolayısıyla canlılıkta da bir artış meydana gelmektedir. Ancak Eminönü'nde saptanan değerlerle bu tür bir hareketlilikten bahsetmek mümkün değildir. (Şekil 4.13)



Şekil 4.13. İşyerleri Çalışma Saatleri

4.3.2. Eminönü İlçesinde İşlevsel Kalite ve Çeşitlilik ile ilgili Kullanıcı Değerlendirmeleri

Eminönü İlçesinde yaşayan ve çalışan kullanıcıların yaşadıkları çevreyi işlevsel çeşitlilik ve mevcut işlevlerin nitelik ve nicelik olarak yeterlilikleri açısından

değerlendirmeleri istenen bu bölümde hane ve işyeri ayrımı yapılmadan Eminönü geneli değerlendirilmiştir.

Yaşadıkları çevreyi; alışveriş olanakları, çalışma ortamı, eğitim ve sağlık imkanları, yeşil alanlar, trafik düzenlemeleri, otopark imkanları ve serbest zaman değerlendirmeye yönelik imkanlar ile şehirselleşimin sağlanmasında önemli rolü olan sokak meydan aktiviteleri açısından değerlendirmeleri istenen toplam 616 deneğin cevapları doğrultusunda aşağıdaki sonuçlar elde edilmiştir.

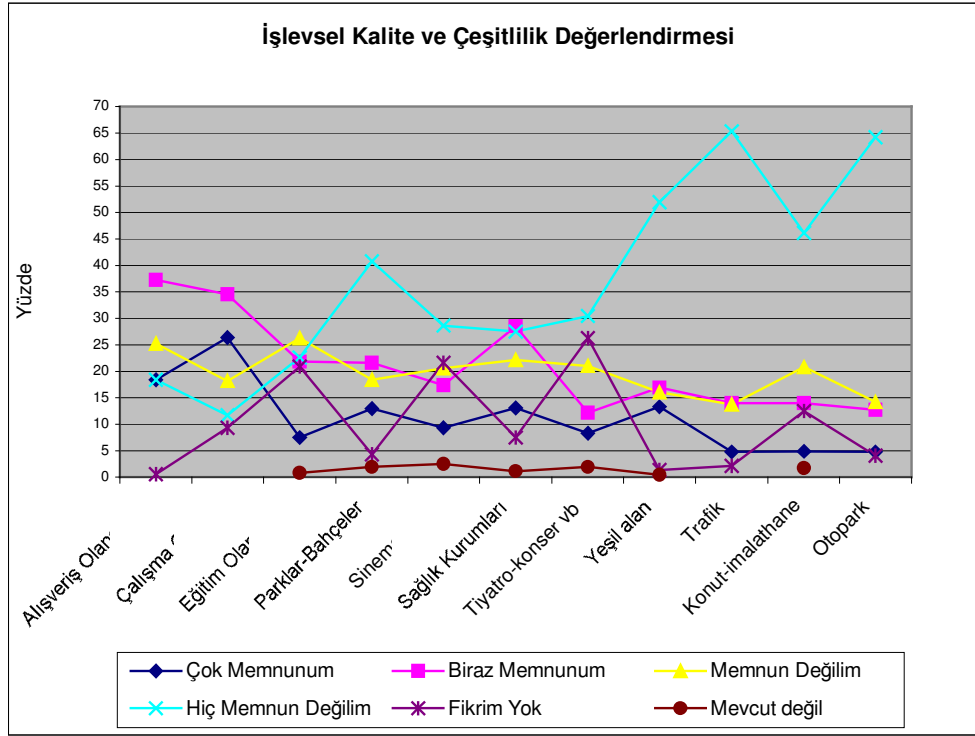
Kullanıcılar Eminönü İlçesiyle ilgili sorulan farklı işlevlerden, alışveriş olanakları ve çalışma ortamı dışında diğer işlevlere yönelik duydukları memnuniyet düzeyiyle ilgili verdikleri cevaplar arasında “hiç memnun değilim” en yüksek oranda yer almaktadır.

Alışveriş olanaklarına; deneklerin %18,45’i çok memnunum, %37,24’ü biraz memnunum, %25,28’i memnun değilim, %18,44’ü ise hiç memnun değilim, şeklinde cevap vermişlerdir. Çalışma ortamı olarak Eminönü ilçesinden çok ve biraz memnun olanların toplamı %55,69 oranındayken, memnun değilim ya da hiç memnun değilim diyenler %43,72 oranındadır. Kullanıcıların en şikayetçi oldukları iki konu trafik düzenlemeleri ve otopark yetersizliği olarak tespit edilmiştir. İkinci olarak rahatsızlık duydukları sorun ise özellikle yerleşim bölgelerinde yer alan imalathaneler olmuştur.

Meydan-sokak aktiviteleri ve serbest zaman değerlendirmeye yönelik, sinema, kafe gibi birimlerle ilgili yapılan değerlendirmelerde fikri olmadığını ifade edenlerin oranının yüksek çıkması, deneklerin bir kısmının yaşadıkları çevrede sayılan fonksiyonların bulunmaması nedeniyle herhangi bir değerlendirme yapamamasından kaynaklanmaktadır (Şekil 4.14) (Tablo 4.10).

Tablo 4.10. Kullanıcıların İşlevsel Kalite ile ilgili Memnuniyet Düzey Oranları

	Çok Memnunum	Biraz Memnunum	Memnun Değilim	Hiç Memnun Değilim	Fikrim Yok	Mevcut D.
Alışveriş Olanakları	18,45	37,24	25,28	18,44	0,60	
Çalışma Ortamı	26,36	34,54	18,15	11,65	9,30	
Eğitim Olanakları	7,45	21,87	26,29	22,65	20,90	0,85
Parklar-Bahçeler	12,93	21,60	18,41	40,81	4,27	1,97
Sinema-Cafe	9,32	17,33	20,57	28,64	21,62	2,52
Sağlık Kurumları	13,12	28,56	22,16	27,46	7,51	1,19
Meydan sokak aktiviteleri	8,24	12,14	21,03	30,41	26,21	1,97
Yeşil alan	13,27	16,94	16,04	51,91	1,36	0,48
Trafik	4,76	13,96	13,81	65,32	2,16	
Konut-imalathanelerin b	4,88	13,97	20,76	46,19	12,52	1,68
Otopark	4,74	12,76	14,18	64,22	4,10	



Şekil 4.14. Eminönü, İşlevsel Kalite ve Çeşitlilik Değerlendirmesi

4.3.3. Sosyal-Kültürel Kalite-Şehir Güvenliği ve Toplumsal Servis Kalitesi

Yeniden canlandırmayla ilgili literatürlerde, canlı ve yaşayan şehir merkezlerinin günün her saatinde, her konumda, kullanıcıya güvenlik hissini verebilmesi gerektiği, belirtilmektedir. Güvenlik konusunda ortaya çıkan problemler ise bu alanların kullanım sıklığını azaltarak, şehrsel eskimenin ortaya çıkmasında önemli bir etken olmaktadır.

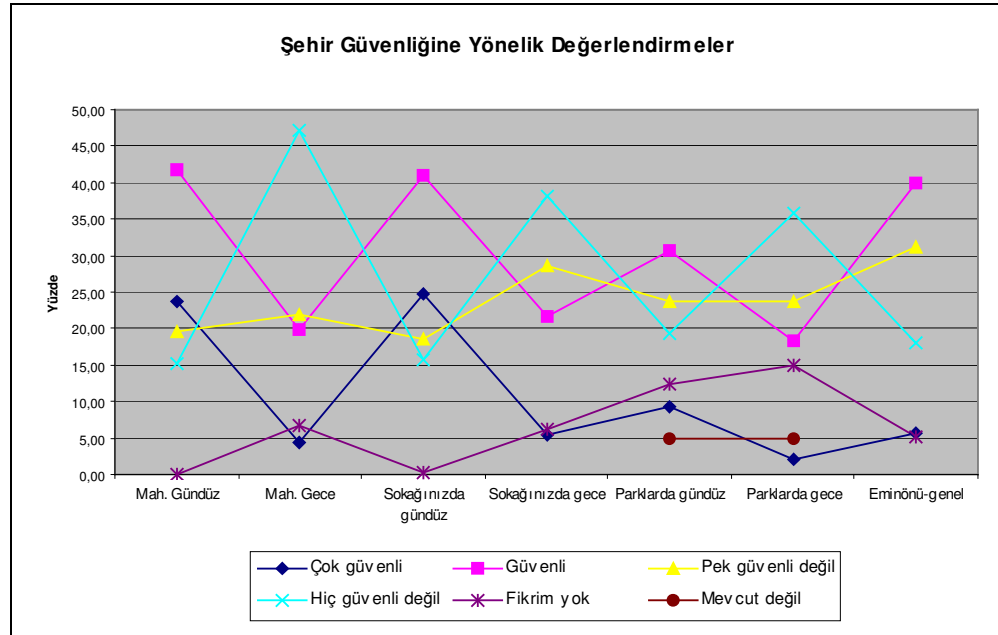
Bu kapsamda; Eminönü İlçesinin genel güvenlik düzeyinin ve kullanıcıların genel güvenliğine yönelik yapılan düzenlemelerin yeterliliğinin saptanmasıyla ilgili veriler aşağıdaki gibidir.

Deneklere, mahallelerindeki farklı alanlarda gündüz ve gece saatlerinde kendilerini ne düzeyde güvende hissettikleri sorulmuştur. Genel olarak ilçe, gündüz saatlerinde daha güvenli bulunmuş, gece saatlerinde ise hiç güvenli olmadığı belirtilmiştir.

Gündüz saatlerinde özellikle ticaret alanlarında yaşanan nüfus yoğunluğunun işyerlerinin kapanış saatiyle sona ermesi ve gece saatlerinde bölgenin tamamen tenhalaşması güvenlik probleminin ortaya çıkmasına neden olmaktadır. Akşam ve gece aktivitelerinin bulunmaması, bulunan birimlerin ise nitelik olarak güvenliği olumsuz şekilde etkileme özelliğine sahip olması bu alanları gece saatlerinde kullanıcıları için tehlike arz eder duruma getirmektedir.

Tablo 4.11. Şehir Güvenliğine Yönelik Değerlendirmelerin Yüzde Dağılımı

Mekan/zaman	Çok güvenli	Güvenli	Pek güvenli değil	Hiç güvenli değil	Fikrim yok	Mevcut değil
Mah. Gündüz	23,67	41,70	19,49	15,09	0,05	
Mah. Gece	4,40	19,95	21,88	47,14	6,63	
Sokağınızda gündüz	24,62	40,94	18,60	15,60	0,24	
Sokağınızda gece	5,52	21,65	28,50	38,18	6,15	
Parklarda gündüz	9,29	30,63	23,58	19,32	12,37	4,79
Parklarda gece	2,15	18,43	23,76	35,89	14,99	4,79
Eminönü-genel	5,77	39,91	31,19	17,92	5,20	

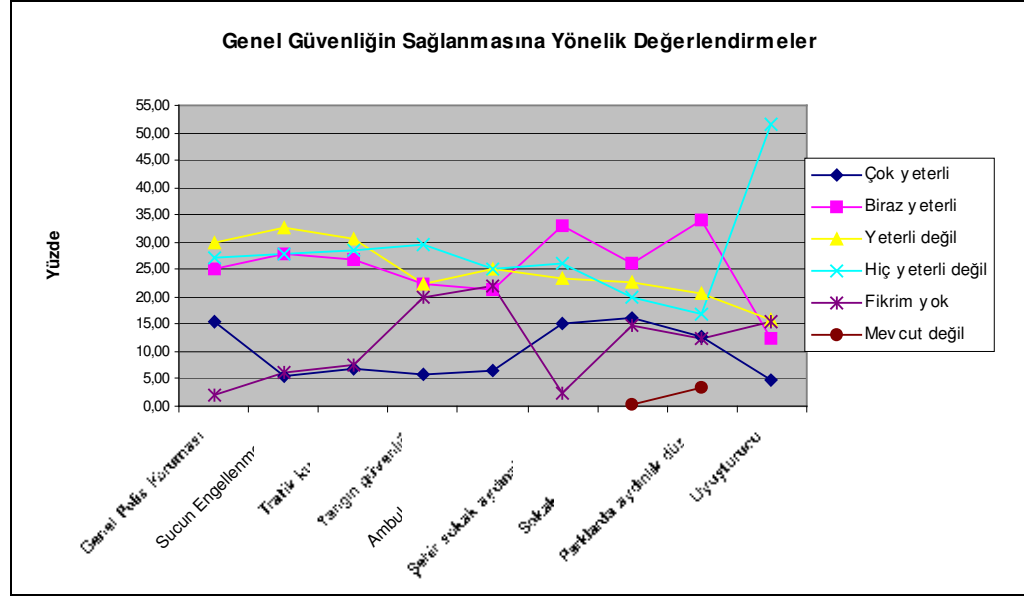


Şekil 4.15. Eminönü-Şehir Güvenliğine Yönelik Değerlendirmeler

Deneklere genel güvenliklerinin sağlanmasına yönelik olarak yerel ve merkezi yönetim tarafından alınan tedbirleri ne düzeyde yeterli buldukları sorulmuştur. Deneklerin %30.03'ü, çalıştıkları ya da yaşadıkları mahallelerde güvenliğin sağlanması amacıyla polis bulunma sıklığı ve yeterliliğini yeterli bulmazken, %27.12'si hiç yeterli bulmadığını belirtmiştir. Suçun engellenmesine yönelik çabaları ise deneklerin sadece % 5.52'si çok yeterli bulurken, %32.53'ü yeterli bulmamış, %27.7'si ise hiç yeterli bulmadığını belirtmiştir. Uyuşturucu kullanımının engellenmesiyle ilgili tedbirleri deneklerin %4.81' i çok yeterli bulurken, %12.50'si biraz yeterli, % 15,69'u yetersiz, %51.57'si ise hiç yeterli bulmadıklarını ifade etmişlerdir. Sonuçlar değerlendirildiği zaman bölge kullanıcılarının genel olarak güvenliğe yönelik tedbirleri yetersiz buldukları Tablo 4.12'de de görülmektedir.

Tablo 4.12. Eminönü İlçesi Kullanıcılarının Genel Güvenliklerinin Sağlanmasına Yönelik Değerlendirmeleriyle İlgili Yüzde Oranları Sıklık Dağılımı

	Çok yeterli buluyorum	Biraz yeterli	Yeterli değil	Hiç yeterli değil	Fikrim yok	Mevcut değil
Genel Polis Koruması	15,59	25,19	30,03	27,12	2,07	
Sucun Engellenmesi	5,52	27,98	32,53	27,70	6,27	
Trafik kuralları	6,78	26,73	30,48	28,56	7,46	
Yangın güvenliği	5,94	22,22	22,19	29,58	20,08	
Ambulans hizmetleri	6,64	21,25	25,18	25,02	21,91	
Şehir sokak aydınlatması	15,12	32,92	23,55	26,02	2,39	
Sokak hayvanları	16,16	26,24	22,62	19,81	14,87	0,30
Parklarda aydınlık düz.	12,67	33,88	20,73	16,97	12,28	3,47
Uyuşturucu	4,81	12,50	15,69	51,57	15,45	



Şekil 4.16. Eminönü İlçesi –Genel Güvenlikle İlgili Alınan Tedbirlerin Yeterliliği

Eminönü ilçesindeki kullanıcıların cadde-sokak temizliği, kanalizasyon, çöp toplama, şehir suyu temini gibi yerel yönetim hizmetlerinin her biriyle ilgili yaptıkları değerlendirmede ortalama olarak % 63'lük bir oran hizmetlerden çok memnun olduğunu belirtirken, hiç memnun olmayanların oranı %7'de kalmaktadır. Bu sonuç, ilçedeki altyapı durumunun belli bir düzeyde olduğunu göstermektedir.

Yerel yönetimin mahalleleriyle ilgili hizmetleri hakkında, deneklerin %50,06'sı hiç bilgisinin olmadığını, % 32,35'i bilgili olmadığını, %15,61'i bilgi sahibi olduğunu, %1,74'ü ise çok bilgili olduğunu belirtmiştir. Elde edilen sonuçlar, yerel yönetimin

mahallelerde yapacağı herhangi bir hizmetle ilgili kullanıcı katılımı konusunda yeterli düzeyde çabasının olmadığını göstermektedir. Yapılacak herhangi bir düzenlemede kullanıcı katılımının sağlanması, mahallede yaşayan ya da çalışanların yaşadıkları alanı daha fazla benimsemelerine ve çevrelerine karşı daha duyarlı olmalarına katkıda bulunmaktadır.

4.3.4. Şehirsel Mekanda Kalite ve Çekicilik

Şehirsel alanların canlılık ve çekiciliğinin sağlanmasında en önemli faktörlerden biri, fiziki mekan organizasyonu ve mekansal bileşenlerin kalitesidir. Şehirsel mekanın fiziksel kurgusu ve içinde yer alan çeşitli aktiviteler; mekanı içinde yaşamak ya da gidilmek istenilen bir yer haline getirmekte, insanların varlığı bu alanları şehrin organik bir parçası haline getirmektedir.

Bu amaçla kullanıcıların yaşadıkları çevrede binaların, sokakların, parkların görünümü, bina renk ve cephe kaplamaları ve şehir mobilyalarının nitelik ve niceliği ile ilgili memnuniyet düzeylerini belirtmeleri istenmiştir.

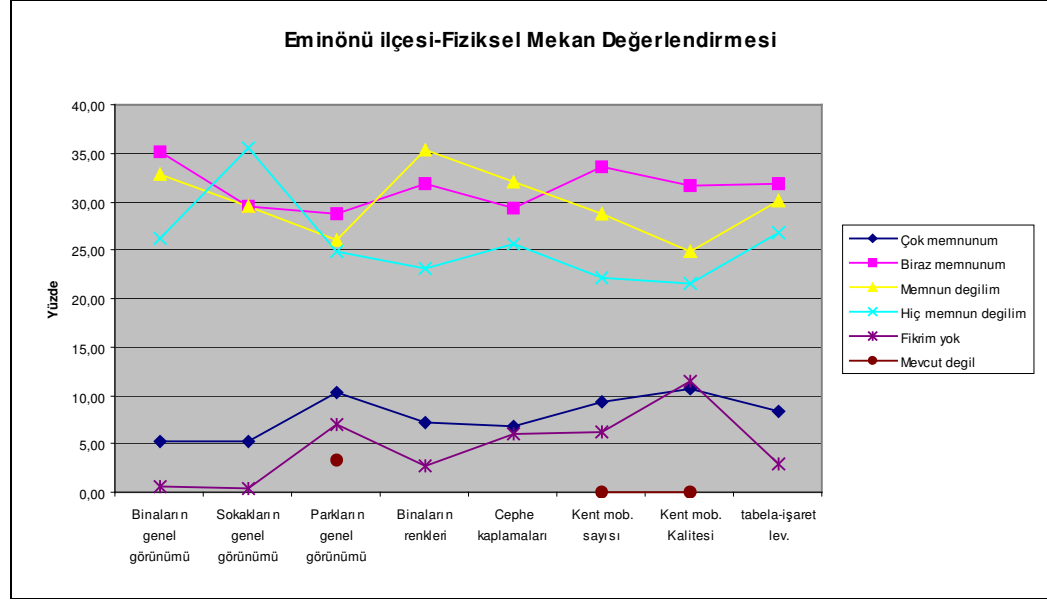
Deneklerin, % 5.31'i binaların genel görünümünden çok memnun, %35,16'sı memnun %32.72'si memnun olmadıklarını, % 26.23'ü ise hiç memnun olmadıklarını belirtmişlerdir. Sokakların genel görünümünden ise %5,19'u çok memnun olduğunu, %29.53'ü biraz memnun olduğunu, %29.50'si memnun olmadığını, % 35.44'ü hiç memnun olmadığını belirtmiştir.

Deneklerin %10.24'ü parkların görünümünden çok memnun olduğunu, %28.70'i biraz memnun olduğunu, %25.93'ü memnun olmadığını %24.87'si hiç memnun olmadığını belirtmiştir. (Tablo 4.13)

Tablo 4.13. Eminönü – Fiziksel Çevre Değerlendirmesi Yüzde Oranları Sıklık Dağılımı

	Çok memnunum	Biraz memnunum	Memnun degilim	Hiç memnun degilim	Fikrim yok	Mevcut degil
Binaların genel görünümü	5,31	35,16	32,72	26,23	0,58	
Sokakların genel görünümü	5,19	29,53	29,50	35,44	0,34	
Parkların genel görünümü	10,24	28,70	25,93	24,87	7,03	3,23
Binaların renkleri	7,12	31,80	35,27	23,19	2,62	
Cephe kaplamaları	6,88	29,35	31,97	25,72	6,08	
Kent mob. sayısı	9,28	33,65	28,70	22,13	6,18	0,07
Kent mob. Kalitesi	10,65	31,63	24,82	21,47	11,36	0,07
Tabela-işaret lev.	8,27	31,82	30,15	26,87	2,89	

Genel olarak konuyla ilgili memnun olmayan ve hiç memnun olmayan deneklerin oranı %46 ile %65 arasında değişmektedir. İlçede yer alan tarihsel ve kültürel değeri olan yapılar için gerekli olan koruma ve bakımın eksikliği, geleneksel yerleşim dokusunun zaman içinde ortaya çıkan yeni yapılaşmayla bozulmaya başlamasının ve devamlılığını sağlayan alanlarda ise gerekli düzenlemelerin yapılmamış olması, yaşayanların görüşlerini negatif yönde etkilemektedir.



Şekil 4.17. Eminönü Fiziksel Çevre Değerlendirmesi

Araştırmada kullanıcıların yaşadıkları mahallenin yapı, sokak ve genel olarak çevre boyutunda genel yerleşim düzeniyle ilgili yorumlarını saptayabilmek amacıyla sıfat çiftleri şeklinde yönlendirilen soru aşağıdaki şekilde değerlendirilmiştir. Ölçek skalasında 3. değer nötr olarak kabul edilmiştir. Skala üzerinde sağa ya da sola doğru gidildikçe değer artmaktadır.

Yapı boyutunda; yüksek-alçak, sık-seyrekle, çeşitli-tekdüze sıfat çiftleri kullanılmış, deneklerin % 29.81'i yapıları yüksek olarak değerlendirirken, %17.6'sı biraz yüksek, %39.20'si nötr, %9.40'ı biraz alçak ve %4.07'si alçak bulduklarını belirtmişlerdir.

Yapılar, % 49.03 oranında çeşitli % 67.04 oranında ise sık şeklinde nitelendirilmiştir.

Tablo 4.14. Yapılarla İlgili Değerlendirmede Sıfat Çiftlerinin Sıklık Dağılımı

	2 %	1 %	0 %	1 %	2 %	
Yüksek	29,81	17,16	39,20	9,40	4,07	Alçak
Çeşitli	49,03	23,84	18,33	5,06	3,74	Tekdüze
Sık	67,04	23,12	7,47	0,59	1,78	Seyrek

Sokaklar ile ilgili değerlendirmede deneklerin % 18.30'u aydınlık, %19.30'u biraz aydınlık %16.39'u biraz karanlık % 23.27'si karanlık bulunduğunu belirtmiştir (Tablo 4.15). Değerlendirmelerin farklılığının, mahallelerin farklılaşan fiziksel dokusundan kaynaklandığı söylenebilir.

Tablo 4.15. Sokaklarla İlgili Değerlendirmede Sıfat Çiftlerinin Sıklık Dağılımı

	2 %	1 %	0 %	1 %	2 %	
Aydınlık	18,30	19,30	22,62	16,39	23,27	Karanlık
Kalabalık	48,21	26,23	14,37	6,01	4,87	Tenha
Sessiz	6,18	10,35	27,12	18,40	37,63	Gürültülü

Genel olarak çevreleriyle ilgili yaptıkları değerlendirmede, kullanıcıların % 22,31'i çevresini temiz bulurken, % 17.23'ü pis bulunduğunu belirtmiştir. %41.7 oranında yaşadıkları çevreyi hareketli, %54.08'i tarihsel/geleneksel, %1.25'i ise modern bulunduğunu ifade etmiştir. Deneklerin %24.37'si yaşadıkları mahalleyi itici, %35'i bakımsız, % 9.66'sı bakımlı şeklinde değerlendirmiştir (Tablo 4.16).

Şehirselleşme ile ilgili olarak, kullanıcıların % 32,02'si yaşadıkları çevreyi canlı bulduklarını belirtmiş olmalarına rağmen, bir şehirselleşme mekanda canlılıktan bahsedilebilmesi için farklı zamanlarda farklı kullanıcıların farklı aktiviteler için mekanda bulunması durumunun, Eminönü'nde ki gündüz saatlerinde ticaret fonksiyonunun neden olduğu yoğunluk ile aynı değerlendirilmesi mümkün değildir.

Tablo 4.16. Genel Çevre Değerlendirmesinde Sıfat Çiftlerinin Sıklık Dağılımı

	2 %	1 %	0 %	1 %	2 %	
Temiz	22,31	21,85	23,73	14,78	17,23	Pis
Hareketli	41,70	33,23	14,39	6,24	4,23	Hareketsiz
Tarihsel/Geleneksel	54,08	25,32	16,96	1,47	1,25	Modern/Çağdaş
Bakımlı	9,66	14,62	25,01	15,51	35,00	Bakımsız
Çekici	20,87	16,79	23,31	14,05	24,37	İtici
Canlı	32,02	18,34	23,74	8,25	17,31	Cansız

Kullanıcılar yaşadıkları şehirsal mekanın kendilerinde uyandırdığı hislerle ilgili olarak ; %23.98'i yaşanamaz, %24.68'i kalitesiz, %42.55'i önemli, %31.99'u önemli, %56.9'u tanıdık şeklinde değerlendirmişlerdir (Tablo 4.17).

Tablo 4.17. Çevresel Değerlendirmeye İlgili Sıfat Çiftlerinin Sıklık Dağılımı

	2 %	1 %	0 %	1 %	2 %	
Yaşanabilir	14,65	24,19	22,66	14,28	23,98	Yaşanamaz
Kaliteli	13,01	17,23	30,46	14,52	24,68	Kalitesiz
Mutluluk veren	12,21	15,62	36,25	15,82	20,10	Mutsuzluk veren
Önemli	42,55	24,39	18,02	8,86	6,18	Önemsiz
Farklı	31,99	19,17	13,88	14,66	20,20	Sıradan
Rahatlatıcı	15,38	13,75	34,18	15,53	21,16	Huzursuz edici
İyi	23,86	25,36	22,07	13,09	15,62	Kötü
Tanıdık	56,90	20,68	12,72	7,09	2,61	Yabancı

4.3.5. Ticaret ve Komşuluk Birimlerinin Yeniden Canlandırılması

Şehir eskime bölgelerinde köhnemenin, fiziksel, fonksiyonel, yasal, imaj ve konumsal boyutlarından bahsedilebilir. Tarihsel şehir bölgelerinin yeniden canlandırılmasında diğer şehirsal bölgelerde olduğu gibi, ekonomik tabanda çeşitliliğin sağlanması ve farklı ihtiyaç ve talepler arasında bir denge oluşturulması gerekmektedir. Aynı şekilde, şehir merkezlerinin de yeniden canlandırılmasında amaç; insanların kendini güvende hissedip yaşayabileceği, iş yerlerinin gelişebildiği ve canlandırıcı yeni aktiviteler için fırsatların mevcut olduğu, canlı, hareketli ve yaşayabilir mekanlar geliştirmek olmalıdır. Bu amaçla şehir merkez alanlarında ekonomik, fiziksel ve sosyal-kültürel anlamda bazı düzenlemelere ihtiyaç duyulmaktadır. Eminönü ilçesinde tespit edilen ihtiyaçların kullanıcılar tarafından ne düzeyde desteklendiğiyle ilgili veriler şöyledir.

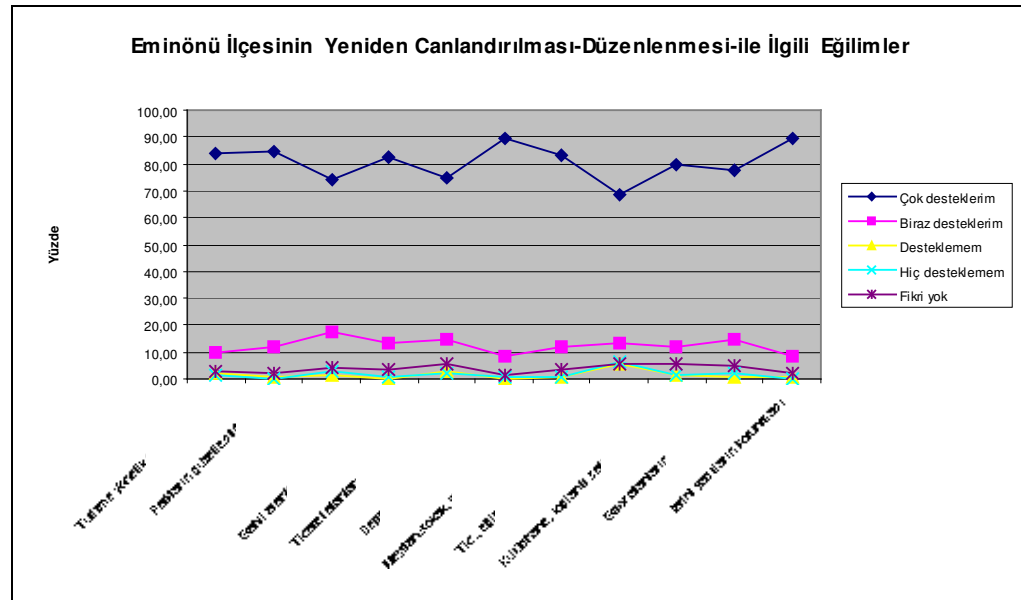
Kullanıcılara turizme yönelik düzenlemeleri, parkların iyileştirilmesini belirli sokakların yayalaştırılmasını, sahil alanlarının düzenlenmesini, eski ticaret alanlarının yenilemesini, kamu mekanları ve yapılarda düzenleme yapılmasını, depreme karşı sağlamlaştırma yapılmasını, ticaret, serbest zaman geçirmeye yönelik fonksiyonların sayısının arttırılmasını, kütüphane ve spor alanlarının sayısının arttırılmasını ve tarihi yapıların korunmasını ne düzeyde destekleyecekleri sorulmuştur. Denekler; bu uygulamaların her birini %70-%90 arası oranlarda çok destekleyeceklerini belirtmişlerdir.

En yüksek oranda depreme karşı sağlamlaştırma yapılması (%89.71) ve tarihi dokuların korunması (89.19), ikinci sırada ise parkların (%84.31) ve sokak, meydan

gibi kamu alanları ile yapıların düzenlenmesi (%83.27) desteklenmiştir. Kullanıcılar en az yeni ticaret ve serbest zaman değerlendirmeye yönelik fonksiyonların sayısının artırılmasını (%68.72), çok desteklerim şeklinde cevaplamışlardır. Bu sonuç, özellikle işyerlerinde yapılan görüşmelerde, iş yeri sahiplerinin, yeni ticaret aktivitelerinin rekabet ortamını arttıracak düşüncesiyle, bu eğilimde oldukları şeklinde yorumlanabilir.

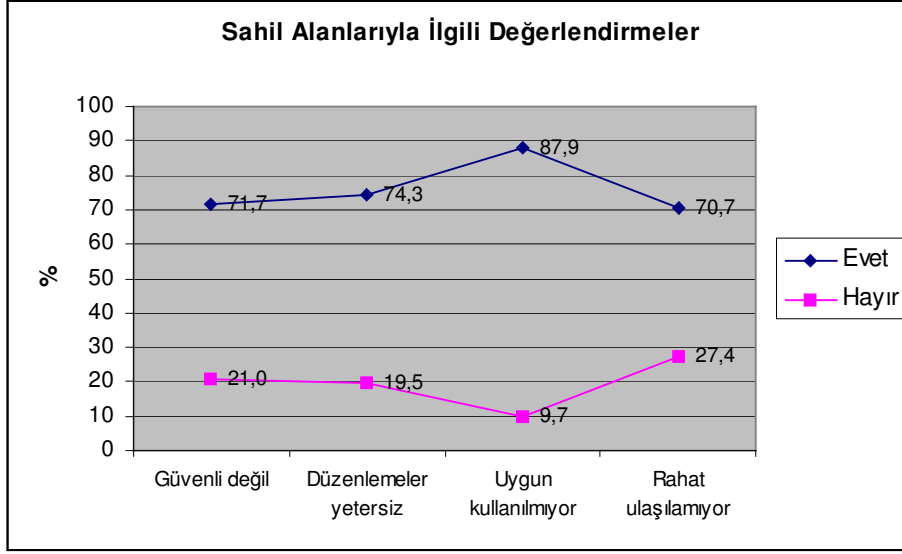
Tablo 4.18. Yeniden Canlandırma Uygulamalarını Destekleme Düzeyi Sıklık Dağılımı (%)

	Çok desteklerim	Biraz desteklerim	Desteklemem	Hiç desteklemem	Fikri yok
Turizme yönelik düzenlemeler	84,03	9,95	1,93	1,50	2,58
Parkların güzelleştirilmesi	84,31	12,16	0,85	0,34	2,34
Yayalaştırma	74,45	17,66	1,13	2,49	4,27
Sahil alanlarının düzenlenmesi	82,55	12,98	0,24	0,58	3,65
Ticaret alanlarının düzenlenmesi	74,62	14,98	2,72	2,13	5,55
Depreme karşı sağlamlaştırma	89,71	8,28	0,24	0,70	1,07
Meydan,sokak, yapıların düzenlenmesi	83,27	11,59	1,00	0,67	3,47
Tic., eğlence yerlerinin artırılması	68,72	13,51	5,71	6,52	5,54
Kütüphane, toplantı salonu yapılması	79,91	11,67	1,13	1,39	5,90
Spor alanlarının yapılması	77,95	14,60	0,95	1,80	4,69
tarihi yapıların korunması	89,19	8,27	0,54	0,10	1,90



Şekil 4.18. Eminönü İlçesinin Yeniden Canlandırılması ile İlgili Eğilimler

Kullanıcılar sahil alanlarıyla ilgili yaptıkları değerlendirmede sahil alanlarını güvensiz (%71,7), düzenlemeleri yetersiz (% 74,3), uygun kullanılmayan (%87,9) ve rahat ulaşamayan (%70,7) mekanlar olarak tanımlamışlardır. İşlevsel çeşitlilik ve diğer serbest zaman değerlendirmeye yönelik imkanların oldukça yetersiz olduğu Eminönü bölgesinde, önemli bir potansiyel alan olarak, sahillerin yeniden düzenlenerek geliştirilmesi, şehirselleştirilmesi, şehirsel mekan kalitesinin artırılması anlamında önem taşımaktadır.



Şekil 4.19. Sahil Alanlarıyla İlgili Değerlendirmeler

Eminönü İlçesi kullanıcıları en sevdikleri yerler sorusunu; %42,1'i her yer, %7,2'si Süleymaniye Cami, %6,9'u Sultanahmet, %3,8'i sahil, %2,1'i Cankurtaran ve %10'u hiçbir yer şeklinde cevaplamışlardır. Yüksek bir oranın yaşadığı çevreyi sevmesi, bölgenin niteliklerinin iyileştirilmesi aşamasında katılım isteklerinin yüksek olacağı şeklinde değerlendirilebilir.

Sevme nedenlerini açıklarken; %28,4'ü yeşil alan-rekreasyon imkanı, %12,6'sı yaşadığım yer, alışkanlık, %9,4'ü bakımlı, temiz, düzenli, %8,9'u tarihi-turistik, %5,8'i sakin-aile ortamı, %3'ü hareketli-canlı ifadelerini kullanmıştır. Bu değerlendirmeler aynı zamanda kullanıcıların istek ve ihtiyacını duyduğu mekan nitelikleri olarak da ele alınabilir.

Eminönü Bölgesinde sevmedikleri yerler arasında; %10,8 Ahırkapı, %9 Muhsine Hatun, %5,4 Küçükpazar, %4,3 Nişanca, %2,9 Eminönü yer almaktadır. Kullanıcıların %5'i ise hiçbir yeri sevmediklerini belirtmişlerdir. Sevmeme nedenlerini

ise; sosyal ahlaki değer eksikliği, bakımsız ve pis, kalabalık ve güvensiz gibi tanımlamalarla açıklamışlardır.

4.3.6. Mahalle Düzeyinde Değerlendirmeler

Mahalle bazında ayrıca bir değerlendirme yapmak için işlevsel kalite ve çeşitlilik, şehir güvenliği, yerel yönetim hizmetleri ve fiziksel yapıyla ilgili değişkenler kullanılarak faktör analizi yapılmıştır.

Faktör analizi, elimizde çok sayıda değişken varsa, bu değişkenler arasındaki ortaklıklardan (korelasyon) yola çıkarak değişken sayılarını azaltmayı ve de değişkenleri faktörlere indirgememizi sağlar. Tabloda yer alan katsayılar, değişkenlerin o faktörlerle ilişkisini, yani teknik terimle faktör yüklemelerini göstermektedir. Faktör yüklemesi -1 ile 1 arasında değişen, mutlak değeri 1'e yaklaştıkça daha kuvvetli bir ilişki gösteren, negatif ya da pozitif yönde ilişkili olup olmadığını da belirten bir katsayıdır.

Analize sokulan 32 değişkendenden 9 faktör elde edilmiştir. 1.faktörde, bina, sokak ve parkların genel görünümü, bina renk ve cephe kaplamaları, kent mobilyalarının sayısal ve niteliksel durumu gibi fiziksel çevre bileşenleri yer almıştır. İkinci faktör grubunda ise park, bahçe ve sinema, kafe gibi serbest zaman değerlendirme alanları ve parkların aydınlatılma düzeyi bulunmaktadır (Tablo 4.19).

Genel polis koruması, suçun engellenmesine yönelik çabalar, trafik kurallarına uymayı sağlayacak tedbirler, şehir-sokak aydınlatması ve uyuşturucu kullanımının engellenmesine yönelik tedbirler gibi güvenlilikle ilgili değişkenler üçüncü faktör grubunu oluşturmaktadır. Eğitim ve sağlık kurum ve olanakları, tiyatro, konser vd. meydan sokak aktiviteleri gibi işlevsel çeşitlilik değişkenleri dördüncü grubu oluşturmaktadır. Beşinci faktör grubunda yerel yönetim servisleriyle ilgili değişkenler gruplanmış, altıncı faktör grubunda ise yangın güvenliği, ambulans hizmetleri, şehir aydınlatması ve sokakta yaşayan hayvanların kontrol durumu değişkenlerini kapsayan yine güvenliğin daha sağlık boyutuyla ilgili ikinci bir değişken seti yer almıştır. Çalışma ortamı ve alışveriş olanakları yedinci faktörü oluştururken, trafik problemleri ve otopark sorunu diğer bir faktör grubunu oluşturmuştur.

Tablo 4.19. Nihai Faktör Yüklemeleri

Component									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Alışveriş Olanakları							0,799		
Çalışma Ortamı							0,83		
Eğitim Olanakları				0,303			0,504		
Parklar Ve Bahçeler		0,97							
Sinema Kafe Vs		0,968							
Sağlık Kurumları				0,7					
Tiyatro Kons Vs				0,684					
Yeşil Alan				0,688					
Trafik									0,715
Konut-İmalat. Birara				0,5					
Otopark									0,389
Genel Polis			0,796						
Suçun Engellenmesi			0,771						
Trafik Kuralları			0,637						
Yangın Güvenliği						0,857			
Ambulans Hizmetleri						0,851			
Şehir Sokak Aydınl.			0,349			0,35			
Sokak Hayvanları						0,344			
Parklarda Aydınlık		0,921							
Uyusturucu			0,614						
Cop Toplama-Cevre					0,751				
Kanalizasyon					0,815				
Şehir Suyu Temini					0,813				
Cadde - Sokak Temizliği					0,453				
Bina Genel Görünümü	0,796								
Sokak Genel Gör.	0,794								
Parkların Genel Gör.	0,543			0,435					
Bina Renkleri	0,8								
Cephe Kaplamaları	0,325							-0,315	
Kent Mobilya Sayısı	0,69							0,403	
Kent Mobilya Kalitesi	0,632							0,417	
Tabela-İsaret Levhaları								0,731	
Açıklanan toplam varyans	0,198	0,089	0,062	0,060	0,057	0,046	0,037	0,035	0,032

Elde edilen faktör grupları mahalle boyutunda değerlendirildiğinde elde edilen mahalle faktör skor ortalamaları aşağıda verilmiştir.

Hazırlanan soru formlarında puanlar, ‘çok yeterli’den ‘hiç yeterli değil’e doğru artışı için Tablo 4.20’de yer alan negatif değerler pozitif yönlü bir ilişki, pozitif değerler ise negatif yönlü ilişki olarak değerlendirilmelidir.

Mahalle faktör skor ortalamaları değerlendirildiği zaman Alemdar mahallesiyle 1. ve 5. faktörler arasında anlamlı bir ilişkiden bahsedilebilir. Alemdar’da yaşayan ve çalışanlar fiziksel çevre kalitesini ve sağlık, eğitim ve yeşil alan , tiyatro, konser, meydan ve sokak aktiviteleri gibi işlevsel çeşitlilik düzeyini olumlu anlamda

değerlendirmektedirler. Alemdar'da kullanıcıların bu memnuniyet düzeyinin, konumsal olarak Sultanahmet'e yakınlığından dolayı oluştuğu, şeklinde bir açıklama yapılabilir.

Tablo 4.20. Eminönü-Mahalle Faktör Skor Ortalamaları

Mean	Fiziksel Çev.	Serbest Zaman	Güvenlik	İşlevsel Çeşitlilik	Hizmetler	Güvenlik	Alışveriş Çalışma	Tabelalar	Trafik Otopark
	REGR fac score 1	REGR Factorsc 2	REGR factor sc 3	REGR factor sc 4	REGR factor sc 5	REGR factor sc 6	REGR factor sc 7	REGR factor sc 8	REGR factor sc 9
MAH_IRC									
Alemdar	-0,44	-0,14	-0,12	-0,61	-0,13	-0,34	-0,26	-0,17	0,16
Cankurtaran	-0,46	-0,10	-0,41	-0,88	0,25	0,32	0,24	0,14	-0,40
Hobyar	0,07	0,06	-0,26	0,51	0,18	0,45	-0,27	-0,34	0,12
Kayasofya	0,04	-0,12	-0,56	-0,30	-0,02	0,07	0,20	0,32	-0,20
Mercan	0,34	0,00	0,06	0,46	-0,33	0,06	-0,39	-0,10	0,17
Mim hayrettin	0,14	-0,08	0,35	0,04	0,03	0,14	0,04	0,06	0,06
Muhsine H.	0,42	0,06	0,37	-0,14	0,21	-0,47	0,43	0,16	-0,01
Nişanca	0,11	-0,01	0,56	0,12	-0,09	-0,71	0,39	0,57	0,11
Süleymaniye	0,09	-0,06	0,05	0,09	-0,26	0,11	0,59	-0,16	-0,08
Tahtakale	-0,14	0,51	-0,19	0,56	0,52	0,04	-0,74	0,18	-0,17
Total	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Cankurtaran'da fiziksel çevre kaliteleri ve güvenlik arasında pozitif bir ilişki tanımlanmıştır. Mevcut tarihi değerlere sahip kentsel dokunun bu tür bir sonucun çıkmasında katkısı olmakla birlikte, bu tarihsel dokunun yanı sıra özellikle surların yakın çevresinde oluşmuş yapılaşma, bölgenin fiziksel karakterini olumsuz yönde etkilemektedir. Bunun dışında işlevsel çeşitlilikle ilgili güçlü bir ilişkiden bahsetmek mümkündür. Kullanıcılar genel olarak var olan işlevsel dokuyu (faktör 2) olumlu yönde değerlendirmişlerdir. Ancak Cankurtaran'ın yeşil alan problemlerinin başında, sahil şeridi ile yerleşme alanı arasında demiryolu hattına da bağlı olarak bir bağlantı kopukluğunun olması, bu alanların özellikle belirli saatlerden sonra tehlikeli mekanlar haline gelmesi yer almaktadır.

Hobyar ve işlevsel çeşitlilik ve güvenlik arasında negatif yönlü bir ilişki çıkmıştır. Ticaret ve imalat alanlarının yoğun şekilde yer aldığı mahallede, kullanıcılar güvenlikle ilgili değişkenlere negatif yönlü cevap vermişlerdir. Hobyar'da sadece gündüz saatlerinde mevcut fonksiyon alanlarına bağlı bir yoğunluk olmakta, ancak gece saatlerinde tamamen boşalan alanda güvenli bir ortamın sağlanması mümkün olmamaktadır. Bölge kullanıcıları yaşadıkları çevrede yangın güvenliği, acil sağlık servisleri ve aydınlatma düzeyini genel olarak olumsuz yönde değerlendirmişlerdir.

Küçük Ayasofya ile güvenlik düzeyi arasında anlamlı bir ilişki mevcuttur. Tersine, aynı mahallede şehir mobilyaları ve işaret levhaları, tabelalar ile olumsuz yönde bir ilişki bulunmuştur. Mevcut düzeniyle görsel kirliliğe yol açan tabela vd. levhaların,

kullanıcıları da olumsuz yönde etkilediği sonuçlardan anlaşılmaktadır. Mimar Hayrettin, Muhsine Hatun ve Nişanca'da şehrsel güvenlik değişkenleri negatif yönde değerlendirilmiştir. Mahalle faktör skor ortalamasındaki sonuçlar, bu saptamayı doğrulamaktadır. Şehrsel canlılığın sağlanmasındaki en önemli bileşenlerden biri olan kullanıcıların mekanda belirli bir güven duygusu hissetmeleridir. Kendi kullanıcıları tarafından güvensiz olarak nitelendirilen bu bölgeleri dışarıdan gelecek ziyaretçilerin tercih etmeyecekleri açıktır.

Yine Nişanca'da tabelalar ve diğer kentsel mobilya nitelik ve nicelikleriyle ilgili olumsuz yönde bir ilişki bulunmuştur. Alışveriş ve çalışma olanakları Süleymaniye ile negatif yönde bir ilişki gösterirken, bu değer Tahtakale'de pozitif yönde kuvvetli bir anlamlılığa dönüşmektedir. Ancak Tahtakale serbest zaman değerlendirmeye yönelik alan ve faaliyetler işlevsel çeşitlilik ve yerel yönetim hizmetleri açısından olumsuz özelliklere sahip olduğu şeklinde değerlendirilmiştir. Tek kullanım türünün yoğun şekilde geliştiği Mercan Hobyar ve Tahtakale'de kullanıcıların işlevsel çeşitliliği yetersiz bulmaları normal bir sonuçtur.

Elde edilen sonuçlardan, Eminönü'nde fiziksel, sosyal ve ekonomik açıdan yeni düzenlemelerin yapılması gerekliliği ortaya çıkmaktadır.

4.4. Eminönü İlçesi'nde Şehrsel Canlılık Düzeyinin Değerlendirilmesi

4.3. bölümde yapılan anket araştırmasının genel değerlendirmesi sonucunda Eminönü ilçesi'nde mevcut işlevsel, fiziksel, tarihsel ve kültürel değer ve potansiyellerine rağmen işlevsel ilişkiler sistemindeki olumsuz gelişmeler ve yetersizlikler, fiziksel çevre nitelik kaybı, sosyal-kültürel yapı deformasyonu ve aktivite eksiklikleri, güvenlik problemleri ve toplumsal servis yetersizliklerine bağlı bir şehrsel eskime olgusu dolayısıyla, şehrsel canlılık kaybının varlığı kabul edilmiştir. Araştırmanın bu bölümünde ise geçmişten bugüne Eminönü ilçesi şehrsel canlılık değerlerinin nasıl bir değişim gösterdiği incelenecektir.

Şehir merkezlerinin canlılık ve sürekliliğinin izlenmesinin gerekliliği ve önemi ve şehrsel canlılığın ölçülmesi ile daha nitelikli şehir merkezleri yaratabilmek amacıyla şehrsel alandaki zayıf noktaların üzerine gidilmesi ve güçlü yönlerin desteklenmesinin mümkün olabileceği üçüncü bölümde açıklanmıştır. Konuyla ilgili yapılan araştırmalarda, şehrin sokak, mahalle, şehir merkezi, şehir geneli vb.farklı ölçeklerinde gerçekleştirilen şehrsel canlılık değerlendirmelerinde; ekonomik, sosyal, fiziksel anlamda çeşitlenen gösterge değerlerin arasından, yapılan

araştırmanın konusu, ölçeği ve data toplama imkanı doğrultusunda, belirli endikatörler saptanarak, çeşitli analiz teknikleriyle yorumlandığı görülmüştür.

Çevresel kalite ile ilgili değerlerin temini, özellikle belirli zaman aralıklarındaki değişimini gösteren değerlerin bulunabilmesi daha güç olabilmekte, bazı durumlarda kayıtlı hiçbir veri bulunamamaktadır. Bu nedenle şehir merkezinin canlılığı ve sürdürülebilirliğinin saptanmasına yönelik değerlendirmeler, hazır kullanılabilir veri, zaman ve maliyet nedeniyle sınırlı kalmaktadır. (Ravenscroft, 2000)

Eminönü İlçesi'nin şehrsel canlılık değerlendirmesinde, konuyla ilgili seçilen gösterge değerlerinin zaman içindeki değişiminin farklı iki yöntemle değerlendirmesi yapılmıştır. Bu amaçla üçüncü bölümde de tanımlanan değerlerden mahalle bazında ve belirli zaman aralıklarına ait data elde edilebilen göstergeler alınmıştır. Kullanım çeşitliliği, dükkan kiralari, ticaret birimleri, binalardaki boşluk oranı, yaya akışı, erişilebilirlik, binalardaki boşluk oranları, güvenlik, mülk değerleri, kullanıcı görüşleri gibi parametrelerden ilk olarak hem geçmişte hem de günümüzde herhangi kayıtlı bir veri olmayan ve mahalle ölçeğinde yapılacak bir çalışma için tespit edilmesi çok güç olan değerler, değerlendirme dışı bırakılmıştır. 'Kullanım çeşitliliği ve boş gayrimenkul oranları gibi belirleyiciler, şehir merkezinin küçük tanımlanmış alanlarında kullanılabilirler' (Ravenscroft,2000). Mahalle ölçeğinde yapılacak bu araştırmada, yaya akışı gibi bir parametrenin ölçülmesinin mümkün olmayacağı açıktır. Bunun dışında genel olarak Eminönü ilçesinin özellikleri göz önünde tutularak; şehrsel canlılığının sağlanmasındaki önemlerinden dolayı ticaret ve konut alanları miktarının, kullanım çeşitliliğiyle ilgili bilgi verebileceği kabul edilmiştir. Kira değerlerinin değişimi yanı sıra arazi değerleri ve nüfus diğer belirleyiciler olarak seçilmişlerdir.

Araştırmadaki kısıtlayıcıların başında analizin doğruluğu açısından gösterge değer olarak kullanılması gereken bazı belirleyicilerin -özellikle geçmiş tarihlere ait- yeterli veri olmaması nedeniyle araştırma kapsamına alınmaması gelmektedir. Örneğin, önemli bir gösterge değer olan suç oranlarının değişimi, bu verinin mahalle bazında temininin mümkün olmaması ve eski yıllara ait kayıt problemleri nedeniyle çalışma dışında bırakılmıştır. Eminönü ilçesi İstanbul metropoliten alanının merkezinde konumlanması ve farklı ulaşım alternatiflerinin varlığı nedeniyle erişilebilirliğin değişimi göz ardı edilmiştir.

Yapılan çalışmada kira değerleri, arsa metrekare birim değerleri, ticaret ve konut alanları ve nüfus gösterge değerler olarak belirlenmiştir. Çalışma iki bölümden oluşmaktadır. İlk etapta Eminönü ilçesini temsil eden mahallelerde saptanan

gösterge değerlerin yıllık artış hız oranlarının ortalaması alınarak mahallelerde bir şehrsel canlılık sıralaması yapılmıştır.

Saptanan her bir değişkenin ortalama büyüme oranı; $(t_1/t_0)^{1/n} - 1 = r$ formülünden hesaplanmıştır. Formülde t_1 ; t_1 zamanındaki değer, t_0 ; t_0 zamanındaki değer, n ; yıl ve r ; ortalama büyüme oranıdır. Bu değerler sırasıyla şu şekilde hesaplanmıştır.

Kira değerleri; yapılan hane ve işyeri anketlerinden çekilmiştir. Anket uygulanan kişilere oturdukları konut/işyerinde geçirdikleri süre, anket yapıldığı ve ilk yerleştikleri tarihteki kira değeri sorulmuştur. İş yeri ve hane kira değerleri ayrı ayrı tablo haline getirilerek, verilen formüle göre ortalama yıllık kira artışı hesaplanmıştır. (Tablo 4.21-4.22)

Tablo 4.21. Eminönü İlçesi-Hane Ortalama Yıllık Kira Artış Değerleri

Mahalleler	N	Ort. Yıllık Artış	Max artış	Min artış	Ortalama Süre
Küçük Ayasofya	9,000	0,270	0,550	0,2	6,8
Mimar Hayrettin	13,000	0,210	0,609	0,0	6,0
Muhsine Hatun	17,000	0,172	0,549	0,0	3,6
Nişanca	16,000	0,116	0,287	0,0	5,1
Süleymaniye	4,000	0,203	0,494	0,0	3,3
Cankurtaran	12,000	0,364	0,942	0,0	9,2
Genel Toplam	71	0,213096553	2,698354228	0	5,844897959

Tablo 4.22. Eminönü İlçesi-İşyeri Ortalama Yıllık Kira Artış Değerleri

Mahalleler	Ort. Yıllık Kira Artışı	N	Max. Artış	Min. Artış	Ortalama Süre
Tahtakale	0,41	14,00	0,96	0,00	12,05
Mercan	0,34	14,00	0,67	0,00	10,15
Hobyar	0,33	16,00	0,68	0,00	11,05
Mimar Hayrettin	0,43	24,00	1,74	0,00	9,00
Küçükayasofya	0,31	14,00	0,52	0,00	6,81
Muhsine Hatun	0,27	16,00	0,69	0,00	8,76
Nişanca	0,28	15,00	1,03	0,00	7,96
Alemdar	0,22	29,00	0,63	-0,20	6,93
Süleymaniye	0,44	17,00	1,75	0,00	7,73
Cankurtaran	0,44	17,00	1,15	0,00	9,71
Genel Toplam	0,352985	176	1,950509385	-0,2037977	8,857142857

İşyeri ve hane yıllık kira artışlarına bakıldığı zaman hane yıllık kira artışlarının işyeri kira artışına göre daha düşük olduğu görülmektedir. Şehir merkezlerinde ortaya çıkan olumsuz koşulların kullanıcı yer seçim tercihlerini etkilediği ve zaman içinde merkezdeki emlak dolayısıyla kira değerlerinin düştüğü bilinmektedir. Eminönü İlçesi'nde de benzer problemlerin ortaya çıkmış olması ve ticaret dışında imalat ve depolama fonksiyonlarının gösterdiği artış, konut alanlarının daha az tercih edilmesine neden olmuştur. Konut alanlarındaki kira değerlerinde en yüksek artış

Cankurtaran Ve Küçükayasofya gibi yoğun tarihi dokunun nispeten korunduğu ve ticaret alanlarının daha dengeli dağıldığı mahallelerde olmuştur. İşyerleri kira değerleri artış hızı incelendiğinde ise en yüksek artışın, ticaretin imalat fonksiyonuyla birlikte tek fonksiyon olduğu Mercan, Hobyar, Tahtakale’de olması beklenirken, Cankurtaran ve Süleymaniye mahallelerinde gerçekleşmesi, şehirselleşme alan niteliklerinin bu bölgelerde daha iyi durumda olduğunun bir göstergesidir.

Eminönü ilçesi arazi değerleri için; Maliye Bakanlığı tarafından hazırlanan arsa ve arazi metrekaresi birim değerleriyle ilgili 1986-1998-2002 tarihli yayınlardan faydalanılmıştır. Elde edilen farklı yıllara ait arsa değerlerinin 2002-1998, 1998-1986 ve 2002-1986 yılları arasındaki yıllık artış hızları hesaplanmıştır. (Tablo 4.23)

Tablo 4.23. Eminönü İlçesi-Arsa Metrekare Birim Fiyatları Artış Hızı

Mahalleler	Metrekare Birim Fiyatlar Yıllık Artış Hızı		
	2002-1998	1998-1986	2002-1986
Alemdar	0,42	0,53	0,50
Cankurtaran	0,93	0,53	0,62
Hobyar	0,42	0,53	0,50
Küçükayasofya	0,53	0,60	0,58
Mercan	0,56	0,51	0,52
Mimar Hayrettin	0,42	0,66	0,60
Muhsine Hatun	0,33	0,71	0,60
Nişanca	0,26	0,81	0,65
Süleymaniye	0,60	0,57	0,57
Tahtakale	0,50	0,53	0,52

Mahallelerin arsa metrekaresi birim fiyatlarının yıllık artış hızı 1986-1998 ve 1998-2002 dönemleri arasında bir karşılaştırma yapıldığında Cankurtaran’da 2002-1998 arasında belirgin bir yükselme görülmektedir (%93). Süleymaniye ve Mercan mahallelerinde son dönemde %3-5 arası bir artış görülmekle birlikte diğer mahallelerde, özellikle Muhsine Hatun ve Nişanca’da arsa fiyatlarında çok belirgin bir düşme tespit edilmiştir. Mevcut rakamlardan, mahallelerde arsa metrekaresi birim fiyatlarında belirli miktarda artış olduğu sonucu çıkarılmasına rağmen, incelemenin yapıldığı tarihler arasındaki enflasyon değerleri göz önünde bulundurulursa; bu değerlerin, enflasyona bağlı bir yükselme gösterdiği, olması gereken artışın çok altında olduğu anlaşılabacaktır.

Şehirselleşme canlılık değerlendirmelerinde önemli bir parametre olarak gösterilen ticaret alanlarıyla ilgili değerler, İstanbul Büyükşehir Belediyesi Planlama ve İmar Müdürlüğü çalışmalarından ve 1988 tarihli İstanbul Tarihi Yarımada Koruma İmar Plan Raporundan alınmıştır. Şehirselleşmenin sağlanmasında zemin kat fonksiyon dağılımının önemi dikkate alınarak mahallelerdeki zemin kat ticaret fonksiyonu alan

değeri kullanılmıştır. Ayrıca mahalle alansal büyüklüğü ticaret alanlarının büyüklüğünü de etkileyeceğinden her mahalledeki zemin kat toplam ticaret alanının ilgili tarihteki mahalle büyüklüğüne oranı alınarak, bu oranların ortalama artışı hesaplanmıştır (Tablo 4.24).

Tablo 4.24. Ticaret Alanları Yıllık Ortalama Artış Hızı

Ticaret alanı/Mahalle alanı			
Mahalleler	Ort.yıllık Artış Hızı		
	1988	2002	
Alemdar	0,33	0,21	-0,03
Cankurtaran	0,00	0,04	0,18
Hobyar	0,38	0,30	-0,02
Küçükayasofya	0,01	0,07	0,20
Mercan	0,74	0,43	-0,04
Mimar Hayrettin	0,18	0,44	0,07
Muhsine Hatun	0,05	0,16	0,09
Nişanca	0,03	0,24	0,16
Süleymaniye	0,10	0,09	-0,01
Tahtakale	0,41	0,49	0,01

Eminönü ilçesi ticaret alanları dağılımı incelendiğinde Alemdar, Hobyar, Mercan ve Süleymaniye’de görülen negatif yönlü değişim, bu alanlarda fonksiyonel bir dönüşüm olduğunu göstermektedir. Cankurtaran ve Nişanca ve Küçükayasofya’da ilçe genelinin üzerinde bir artış mevcuttur. Bu değer artışı Nişanca’da son yıllarda artan toptan ticaret alanlarıyla, Cankurtaran’da ise geleneksel ticaretin yoğunlaşmasıyla ilişkilendirilebilir.

Konut değerlerinde; her mahalledeki tüm katlarda yer alan hane sayısının değişimi incelenmiştir. Bu değerler İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve 1988 tarihli İstanbul Tarihi Yarımada Koruma İmar Plan Raporundan elde edilmiştir.

Tablo 4.25. Eminönü İlçesi Konut Sayıları Yıllık Artış Oranı

	Konut Sayısı		
	2002	1988	
Alemdar	41	127	-0,08
Cankurtaran	773	1068	-0,02
Hobyar	6	21	-0,09
Küçük Ayasofya	1515	1896	-0,02
Mercan	2	29	-0,17
Mimar Hayrettin	215	450	-0,05
Muhsine Hatun	852	1046	-0,01
Nişanca	2402	3291	-0,02
Süleymaniye	117	302	-0,07

Konut sayıları değerlerine ve artış oranına bakıldığında 2002 yılında mevcut olan konut miktarının 1988 'e göre belirgin şekilde azaldığı görülmektedir. Her mahallede mevcut olan bu negatif yöndeki değişim, mahallelerin artık bir yaşama yeri olarak tercih edilmediğini, aynı zamanda 1988 ile 2002 tarihleri arasında konutların imalathane-depolama ya da ticaret amaçlı işlevsel dönüşümünün devam ettiğini göstermektedir.

Nüfus değerleri DİE'nin 1985, 1990,1997 ve 2000 yıllarına ait nüfus sayım sonuçlarından alınmıştır (Tablo 4.26).

Tablo 4.26. Eminönü İlçesi Mahalle Nüfus Artışı

Mahalleler	Nüfus Değerleri				Artış miktarı		
	1985	1990	1997	2000	2000-1985	2000-1997	2000-1990
Alemdar	649	828	974	1365	0,05	0,12	0,05
Cankurtaran	3813	3768	3207	2865	-0,02	-0,04	-0,03
Hobyar	188	820	1015	191	0,00	-0,43	-0,14
Küçük Ayasofya	7123	6105	5087	4454	-0,03	-0,04	-0,03
Mercan	151	290	121	132	-0,01	0,03	-0,08
Mimar Hayrettin	3132	3231	1305	1295	-0,06	0,00	-0,09
MuhsineHatun	3893	4948	3557	3197	-0,01	-0,03	-0,04
Nişanca	12714	11164	8725	7526	-0,03	-0,05	-0,04
Süleymaniye	1360	1116	1150	932	-0,02	-0,07	-0,02
Tahtakale	81	111	92	58	-0,02	-0,14	-0,06

Nüfus değerlerinin değişimi incelendiğinde ise Alemdar mahallesi dışında bütün mahallelerde sürekli bir düşüş tespit edilmiştir. Ayrıca konut değerleriyle karşılaştırıldığında Alemdar'da 1988 yılındaki hane sayısının 2002'de düşmesine rağmen, nüfus artış hızı tablosunda 1985'ten beri artan bir nüfus özelliği göstermesinin nedeni bölgeyi yerleşme amaçlı seçen kullanıcı grubun sosyal profilinin değişimidir. Bu durum, İstanbul dışından iş bulma amaçlı gelenlerin bir arada yaşadıkları pansiyon vb. kullanım türünün Alemdar'da artış göstermesinden kaynaklanan bir sonuç olarak yorumlanmıştır.

Gösterge değerler ayrı ayrı hesaplandıktan sonra, elde edilen tüm veriler artış hızı endeksini oluşturmak üzere bir araya getirilerek tüm artma hızlarının ortalaması alınmıştır (Tablo 4.27).

Tablo 4.27. Eminönü Şehirsel Canlılık Gösterge Değerleri Yıllık Değişim Endeksi

	Ortalama Hane Kira Artış Hızı	Ortalama İşyeri Kira Artış Hızı	Ortalama Arsa M2 Birim Artışı	Nüfus Artış Hızı	Konut Sayısı Yıllık Artış Hızı	Ticaret Alan Oranı Yıllık Artış Hızı	ORTALAMA
ALEMDAR		%22,3	%50,13	%5,1	-%7,8	-%3,0	%11,1
CANKURTARAN	%36,4	%44,2	%61,92	-%1,9	-%2,3	%18,1	%26,1
HOBİYAR		%33,0	%49,70	%0,1	-%8,6	-%1,6	%12,1
KÜÇÜK AYASOFYA	%27,0	%30,5	%57,93	-%3,1	-%1,6	%20,5	%21,9
MERCAN		%34,1	%52,09	-%0,9	-%17,4	-%3,9	%10,7
MİMAR HAYRETTİN	%21,0	%43,4	%59,63	-%5,7	-%5,1	%6,8	%20,0
MUHSİNE HATUN	%17,2		%60,27	-%1,3	-%1,5	%8,9	%13,9
NİŞANCA	%11,6	%27,6	%65,41	-%3,4	-%2,2	%16,2	%19,2
SÜLEYMANİYE	%20,3	%44,1	%57,06	-%2,5	-%6,5	-%0,9	%18,6
TAHTAKALE		%40,9	%52,15	-%2,2		%1,3	%15,4

Eminönü ilçesi ekonomik sosyal, işlevsel ve fiziksel anlamda bir eskimenin mevcut olmasına rağmen, eldeki verilerin ortalama artışının değerlendirilmesiyle, mahalle birimleri arasında şehirsel canlılık durumuyla ilgili bir sıralama yapılması hedeflenmiştir. Bu anlamda Cankurtaran mahallesi en yüksek değere sahipken Küçükayasofya ve Süleymaniye mahallelerinde elde edilen değerler tüm mahallelerin ortalamasının üzerinde çıkmıştır. Bu durum, ticaretin şehirsel canlılığının sağlanmasında en önemli fonksiyon olmakla birlikte, diğer fiziksel, sosyal değerlerin sağlanamadığı bir şehirsel alanda ve diğer fonksiyonlarla desteklenmeden tek başına bir anlam ifade edemeyeceğini göstermektedir. Özellikle Tahtakale, Hobyar ve Mercan'da imalat ve depo alanları dışında yoğun şekilde yer alan ticaret fonksiyonu bu bölgelerde şehirsel canlılığının sağlanmasında yeterli değildir. Küçükayasofya, Süleymaniye ve Cankurtaran'da belirli oranlarda konut fonksiyonunun da yer alması bu mahallelerde şehirsel canlılık düzeyinin diğer mahallelere oranla daha yüksek çıkmasına katkıda bulunmuştur. Cankurtaran'da kira ve arsa değerleri artış ortalamasının yüksek olması bu bölgeye belirli bir düzeyde talep olduğunu göstermektedir. Mahalleler, şehirsel canlılık değerleri açısından şu şekilde sıralanmaktadır. (Tablo 4.28)

Tablo 4.28. Eminönü-Mahalle Bazında Şehirsel Canlılık Değer Sıralaması

Mahalle	Şehirsel Canlılık Oranı
Cankurtaran	%26.1
Küçükayasofya	%21.9
Mimar Hayrettin	%20
Nişanca	%19.2
Süleymaniye	%18.6
Tahtakale	%15.4
Muhsine Hatun	%13.9
Hobyar	%12.1
Alemdar	%11.1
Mercan	%10.7

4.4.1. 'Benchmark Endeksi' Yöntemi

Şehirsel canlılık değerlendirilmesiyle ilgili yapılan çalışmanın ikinci kısmında belirli zaman aralıklarında belirlenen şehirsel canlılık performanslarının mahalle bazında değişimlerinin incelenerek, değişim yönünün saptanması amaçlanmıştır. Şehirsel canlılığın zaman içindeki değişimini incelemek üzere 1985-1988 ve 2002-2004 tarihlerine ait veriler bir çeşit "benchmark endeksi" oluşturularak değerlendirilmiştir.

Türkçe tam karşılığı olmayan benchmark sözcüğünün Webster sözlüğündeki tanımı "Daha önce saptanmış ve referans noktası olarak kullanılan bir konum veya herhangi bir şeyin ölçümünde veya takdirinde kullanılan standart," şeklindedir. Bu yöntemde her lokasyon için toplanan bütün verilerin saptanan bir referansa göre ölçümü yapılmaktadır. Green ve Champion(1991), Ravenscroft(2000) şehirsel performansın ölçülmesiyle ilgili çalışmalarında bu yöntemden faydalanmışlardır.

Kullanılan yöntemde her dönem için ayrı ayrı düzenlenen endekslerde mahallere ait değerler bir araya getirilmiş, herhangi bir dönemdeki bir mahalleye ait değerler referans olarak kabul edilmiş ve bu referans değerlere göre oranlanarak değişen diğer değerlerin ortalaması alınarak şehirsel canlılığın, her mahallede değerlendirmenin yapıldığı zaman aralığında, ne şekilde değiştiği incelenmiştir. Endikatörlerin zaman içindeki değişiminin saptanması gelecekte de değişimin ne yönde olacağı hakkında fikir vermektedir (Ravenscroft, 2000). Bugünün performans eğilimleri geçmişteki performans durumuyla ilişkili olduğu gibi, gelecekteki durumun da ana belirleyicilerinden biridir. Bu uygulamada 1988 ve 2002 yıllarına ait konut sayıları, nüfus, ticaret alanları ve satın alma gücüne göre tekrar hesaplanmış arsa metrekaresi birim fiyatları şehirsel canlılık performans endikatörleri olarak alınmıştır. 1988 yılına ait kira değerleri tespit edilemediği için araştırmaya dahil edilmemiştir .

Tablo 4.29'de Eminönü İlçesinden seçilen mahallelerle ilgili şehirsel canlılık performansı ile ilgili 1985-88 dönemlerine ait verilerin bir araya getirilmiş hali yer almaktadır.

Konut sayıları her mahallede yer alan hane sayısını gösterirken, nüfus yaşayan kişi sayısını göstermektedir. 3. sütunda zaman içinde bazı mahalle sınırlarında değişiklik olabileceği ve ticaret alan büyüklüğünün mahalle alan büyüklüğüne göre değişeceği için zemin katlarda yer alan ticaret fonksiyonu alanının mahalle alan büyüklüğüne oranı, dördüncü sütunda arsa metrekaresi birim fiyatlarının bugünkü satın alma gücüne göre yeniden hesaplanmış hali yer almaktadır.

Tablo 4.29. 1985-88 Dönemi Şehir Merkezi Canlılık Performans Değerleri

	Konut sayısı	Nüfus	Tic.al/mah.al. Oranı	Arsa m2 birim fiy.
ALEMDAR	127	649	0,33	493
CANKURTARAN	1068	3813	0,00	133
HOBİYAR	21	188	0,38	1272
KÜÇÜK AYASOFYA	1896	7123	0,01	64
MERCAN	29	151	0,74	1005
MİMAR HAYRETTİN	450	3132	0,18	183
MUHSİNE HATUN	1046	3893	0,05	107
NİŞANCA	3291	12714	0,03	83
SÜLEYMANİYE	302	1360	0,10	337
TAHTAKALE	15	81	0,41	898

Tablo 4.30'da ise yine aynı performans göstergelerinin 2002-2004 dönemlerine ait değerleri girilmiştir.

Tablo 4.30. 2002-2004 Dönemi Şehir Merkezi Canlılık Performans Değerleri

	Konut sayısı	Nüfus	Tic.al/mah.al. Oranı	Arsa m2 birim fiy.
ALEMDAR	41	1365	0,21	179
CANKURTARAN	773	2865	0,04	134
HOBİYAR	6	191	0,30	375
KÜÇÜK AYASOFYA	1515	4454	0,07	47
MERCAN	2	132	0,43	416
MİMAR HAYRETTİN	215	1295	0,44	147
MUHSİNE HATUN	852	3197	0,16	127
NİŞANCA	2402	7526	0,24	108
SÜLEYMANİYE	117	932	0,09	254
TAHTAKALE	0	58	0,49	386

Benchmarking karşılaştırması için Süleymaniye mahallesi 1985-88 değerleri referans olarak kabul edilerek, diğer verilerin (Süleymaniye mahallesi 2002-2004 dönemi de dahil olmak üzere) referans değerlere oranlanmasıyla, her döneme ait şehirselle canlılık performans endeksi elde edilmiştir. Elde edilen değerler kullanılarak ortalama endeks oluşturulmuştur. (Tablo 4.31) (Tablo 4.32)

Tablo 4.31. 1985-88 Dönemi Eminönü İlçesi Şehirsel Canlılık Endeksi

	Konut endeksi	Nüfus endeksi	Ticaret endeksi	Arsa endeksi	Ortalama endeks
ALEMDAR	42,1	47,7	244,7	146,4	120,2
CANKURTARAN	353,6	280,4	42,4	39,4	178,9
HOBİYAR	7,0	13,8	341,2	377,8	184,9
KÜÇÜK AYASOFYA	627,8	523,8	84,6	19,0	313,8
MERCAN	9,6	11,1	486,6	298,6	201,5
MİMAR HAYRETTİN	149,0	230,3	505,7	54,3	234,8
MUHSİNE HATUN	346,4	286,3	177,7	31,9	210,6
NİŞANCA	1089,7	934,9	270,4	24,5	579,9
SÜLEYMANİYE	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
TAHTAKALE	5,0	6,0	556,2	266,8	208,5

Tablo 4.32. 2002-04 Dönemi Eminönü İlçesi Şehirsel Canlılık Endeksi

	Konut endeksi	Nüfus endeksi	Ticaret endeksi	Arsa endeksi	Ortalama endeks
ALEMDAR	13,6	100,4	160,1	53,289	81,8
CANKURTARAN	256,0	210,7	433,8	39,732	235,0
HOBİYAR	2,0	14,0	271,2	111,341	99,6
KÜÇÜK AYASOFYA	501,7	327,5	1148,6	13,814	497,9
MERCAN	0,7	9,7	280,7	123,682	103,7
MİMAR HAYRETTİN	71,2	95,2	1262,6	43,608	368,1
MUHSİNE HATUN	282,1	235,1	588,2	37,797	285,8
NİŞANCA	795,4	553,4	2216,1	32,175	899,3
SÜLEYMANİYE	38,7	68,5	88,7	75,425	67,8
TAHTAKALE	0,0	4,3	666,6	114,546	196,4

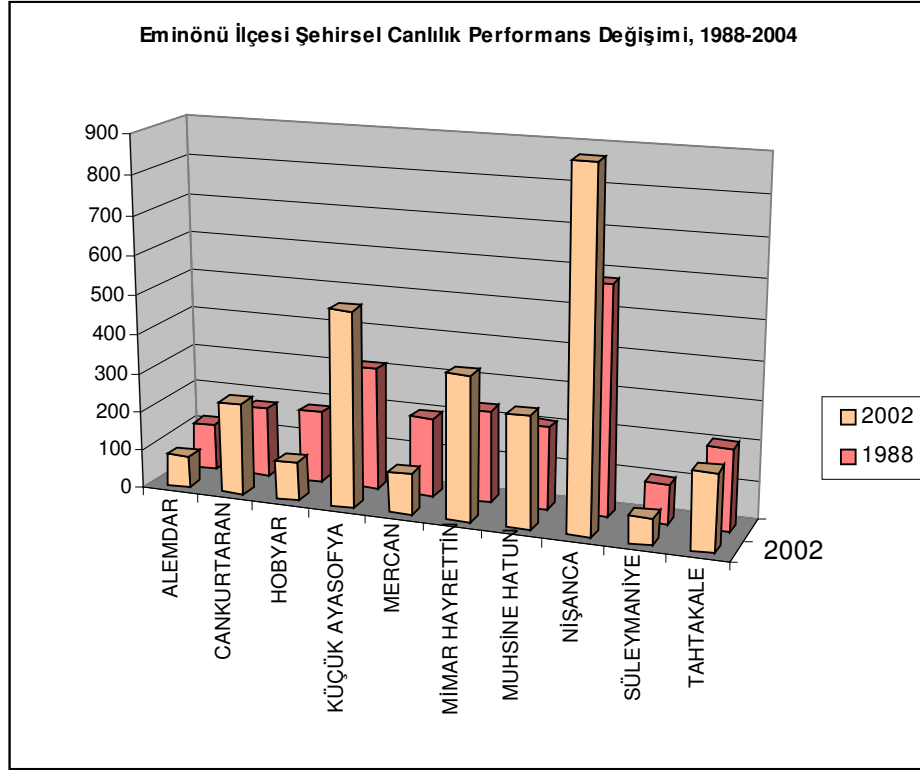
Her iki zamana ait ortalama endeksler karşılaştırıldığı zaman Cankurtaran, Küçükayasofya, Mimar Hayrettin, Muhsine Hatun ve Nişanca'da bir değer artışı, diğer mahallelerde ise negatif yönde bir değişim görülmektedir. Sonuçlar yapılan ilk çalışma olan şehirsel canlılık gösterge değerlerin yıllık artış hız değerlendirmesiyle tutarlılık göstermektedir. Cankurtaran ve Küçük Ayasofya'da konut ve nüfus değerlerinde düşüş olmasına rağmen ticaret alanlarındaki artış, değişimin pozitif yönde olmasını sağlamıştır. Son dönemlerde her iki mahalle tarihsel dokunun yoğun olduğu yerleşmeler olarak, turizme yönelik konaklama fonksiyonun yer seçmeye başladığı alan özelliği göstermektedir. Bunun dışında Cankurtaran'da geleneksel ticaret ve imalat fonksiyonunda da bir artış mevcuttur. Yapısal niteliklerin bozulmaya

başladığı bu bölgelerde, turizm-konaklama fonksiyonu ve gelişen diğer ticaret türlerinin şehirselleşme değeri değerinin yükseltilmesinde etkili olduğu tahmin edilmektedir.

Muhsine Hatun mahallesinde de turizm-konaklama fonksiyonlarının az da olsa bulunması ve Kadırga, Kumkapı gibi tarihi doku alanlarının etkilerinden de bahsedilebilir. Süleymaniye dışında kalan yoğun tarihi doku alanlarında arsa değerlerinin de artış gösterdiği görülmektedir. Bu artış alanın şu anki kullanımının dışında ileride geliştirmeye yönelik bir potansiyelin varlığı olarak da değerlendirilebilir.

Mimar Hayrettin'de görülen artış ise daha çok ticaret alanlarının çoğalmasıyla ilişkili ortaya çıkmıştır. Deri ve deri mamulleri imalatı ve toptan satışının yoğun şekilde yer aldığı bu bölgede mevcut konut alanlarında da toptan satış, imalat ve depolama fonksiyonuna doğru bir dönüşüm olmaktadır. Buradaki değer artışını şehirselleşme olarak nitelendirilmesi doğru bir değerlendirme olmayacaktır. Bu noktada şehirselleşmenin sağlanmasında önemli katkısı olan ticaret fonksiyonunun daha tanımlı hale getirilmesi ve yapılan ölçümlerde de bu durumun göz önünde bulundurulması gerekmektedir. İlgili verilerde toptan ve perakende ticaret bir arada yer aldığı için toptan ticaretin geliştiği bir bölgede, sonuç değer olumlu yönde bir değişim gösterse de bu gelişme türünü şehirselleşmeye katkı sağlayacak bir durum olarak değerlendirmek mümkün değildir. Ayrıca, ticaretin tek başına şehirselleşmeyi destekleyecek performansı gösteremeyeceği diğer farklı kullanım alanlarıyla desteklenmediği sürece yer aldığı bölgeyi ancak belirli saatler aralığında hareketli kılacağını, Hobyar, Mercan ve Tahtakale'de ki negatif yönlü değişimle ilişkili olarak açıklamak mümkün olabilir. Şehirselleşme mekanda ancak farklı zaman dilimlerinde 'insan'ın varlığıyla, 'canlılık'tan bahsedilebilir, bu anlamda Hobyar, Mercan ve Tahtakale'de yerleşik nüfusun çok düşük değerlerde olması performans değerinin düşmesinin diğer bir nedenidir. Eminönü ilçesinin ticaret merkezi olan bu bölgeler zaman içinde imalat ve depo alanlarının da yoğunlaşmasıyla beraber sosyal ve fiziksel anlamda bir tahribat sürecine girmiş ve problem alanlar haline gelmiştir. Basın-yayın fonksiyonlarının yer aldığı Alemdar'da da şehirselleşme değeri 2002 –04 döneminde düşüş göstermiştir. Süleymaniye'deki değer kaybı ise bölgede yer seçen plastik ve diğer imalat türlerinin yoğunlaşması ve mevcut nüfusun mahalleyi terk etme eğilimi olarak açıklanabilir.

1985-88 ve 2002-04 dönemleri arasında değerlendirme yapılan mahallelerdeki şehirselleşme değeri değişim grafiği Şekil 4.20 'de verilmiştir.



Şekil 4.20. Eminönü İlçesi Şehirsel Canlılık Performans Değişimi

Şehir merkezleriyle ilgili yapılmış bir çok araştırmada şehirsel canlılığın ve değişim yönünün izlenmesinin önemi vurgulanmaktadır. Bununla birlikte yapılan değerlendirmelerde daha detaylı ve sağlıklı sonuçlara ulaşılabilmesi için fiziksel, işlevsel, sosyal ve ekonomik endikatörlerle ilgili veri kayıtlarının oluşturulması önem taşımaktadır.

5. DEĞERLENDİRME VE SONUÇLAR

Şehirsel yerleşmelerin en önemli bölgesi olan geleneksel merkezlerin niteliklerinde zaman içinde ortaya çıkan gelişmelere bağlı yaşam tarzı ve tercihlerinin değişmesi ve çeşitli güç gruplarının baskılarıyla, olumsuz yönde bir farklılaşma ortaya çıkmaktadır. Mevcut potansiyel değer ve alanların uygun şekilde kullanılamamasıyla sonuçlanan bu farklılaşma kontrol edilemediği takdirde, yayılmakta ve şehrin genel ekonomik, sosyal-kültürel ve fiziksel yapısını negatif yönde etkilemektedir.

Son yıllarda özellikle şehir yerleşmelerinde merkez alanların önemi yeniden gündeme gelmiş, bu alanların tekrar şehrin yaşayan bir parçası haline getirmek üzere “şehirsel canlılık” kavramı ve yeniden canlandırma uygulamaları ağırlık kazanan bir müdahale biçimi olmuştur. Şehir merkezinin farklı zaman ve farklı konumlardaki yoğunluk düzeyiyle ilişkili olan “canlılık” ve merkezin yatırım çekme kabiliyetinin devam etmesiyle ilgili olan canlılığın “sürekliliği”yle bağlantılı olarak, İstanbul Tarihi Yarımada Eminönü Bölgesinde şehirsel canlılık düzeyinin negatif yönde bir değişim gösterdiği varsayımıyla hazırlanan bu araştırma kapsamında aşağıdaki sonuçlar elde edilmiştir:

Eminönü geneline ilişkin değerlendirmede;

Kullanıcı genel profilini; düşük eğitim ve gelir düzeyine sahip, İstanbul dışı ve ağırlıklı olarak Doğu ve Güneydoğu Anadolu Bölgesinden gelen ve iş yerine yakınlık ve fiyatların uygunluğu nedeniyle ilçede yaşamayı tercih eden aileler oluşturmaktadır.

Bölgede yer alan işyerleri; aylık kazancı düşük, kiracı yoğun, daha çok benzer faaliyetlere ve müşteriye yakın olmak için Eminönü’nde yer seçmiş, çalışma saatleri 08.00-18.00 arası olan, birimlerdir.

Kullanıcı sosyal profili, çalışmanın teorik bölümlerinde tespit edilen şehirsel eskimeye paralel değişen kullanıcı sosyal profiline benzer özellikler göstermektedir.

İşlevsel Kalite ve çeşitlilik açısından değerlendirildiğinde, çalışma ve alışveriş olanakları kısmen yeterli olarak kabul edilse bile nitelik açısından farklı kullanıcıları çekebilecek yeterlilikte olmadıkları, eğitim, sağlık, sosyal ve kültürel amaçlı işlevlerin sürekli kullanıcılarının da yeterli bulmadıkları bir düzeyde olduğu, yeşil alan eksikliği

ve trafik ve otopark problemlerinin ise en önemli sorunlar arasında yer aldığı tespit edilmiştir. Bu durumun yanı sıra tarihi niteliği olan yapıların depo, imalathane gibi işlevlere yönelik kullanımı genel çevre kalitesini olumsuz yönde etkilemektedir. Bölge mekansal nitelikleri, kullanım yoğunluğu ve şeklinin artırılması için geleneksel imalat dışında kalan diğer imalat ve depolama fonksiyonlarının desantralize edilerek boşalan alanların yeniden işlevlendirilmesinin gerekliliği, araştırma bulgularına bağlı olarak saptanmıştır. Mevcut sahil alanlarında ise erişilebilirliğin güç, güvensiz ve düzenlemelerin yetersiz olduğu ve kullanım eğiliminin düşük olduğu belirlenmiştir. Yoğun yapılaşmanın mevcut olduğu Eminönü İlçesinde bu potansiyelin de yaşanabilir bir mekan olarak değerlendirilmesinin gerekliliği açıktır.

Sosyal Kültürel Kalite ve Şehir Güvenliği konularında ise; şehrsel çekiciliğin sağlanmasında önemli rolü olan kültürel aktivitelerin eksikliği ve özellikle gece saatlerinde önemli bir güvenlik probleminin varlığı, ve problemlerin giderilmesi için alınan tedbirlerin yetersiz olduğu belirlenmiştir.

Şehrsel Mekanda Kalite ve Çekicilik açısından yapılan değerlendirmede kamu açık alanları düzen ve organizasyonunun kullanıcıların istek ve ihtiyaçlarını karşılamada yetersiz kaldığı, geleneksel yerleşme dokusunun kontrolsüz gelişen yeni yapılaşma sonucu bozulmaya uğradığı ve kalitesiz yeni yapılar ve bakımsız tarihi nitelikteki yapıların çevre kalitesini negatif yönde etkilediği belirlenmiştir. Yaşadıkları çevreyi farklı ve önemli olarak değerlendiren kullanıcılar aynı zamanda çevrelerini bakımsız ve itici bulduklarını belirtmişlerdir.

Mahallelere ilişkin değerlendirmeler

Araştırma kapsamında gerçekleştirilen şehrsel canlılık değişimi analizi ve uygulanan anketlerin faktör analizi değerlendirmeleri sonucunda mahalle bazında bir değerlendirme yapılacak olursa;

1985-2004 tarihleri arasında şehrsel canlılık değerlerinin olumlu yönde değişim gösterdiği **Cankurtaran** ve fiziksel çevre kaliteleri, güvenlik gibi değişkenler arasında pozitif bir ilişki saptanmıştır. Mevcut problemlerine rağmen kullanıcılar, çeşitlilik anlamında işlevsel dokuyu olumlu yönde değerlendirmişler ve iki değişken arasında güçlü pozitif yönlü bir ilişki bulunmuştur. Geleneksel doku varlığının, turizme yönelik bölgede başlayan girişimlerin, geleneksel ticaret türlerinde görülen artışın ve Eminönü'nde yer alan diğer mahallelere göre daha dengeli bir işlevsel dağılımın, sonuçla ilişkisinden bahsedilebilir.

Alemдар'da şehrsel performans canlılık değerinin günümüze doğru negatif yönlü değişimine rağmen kullanıcıların fiziksel çevre kalitesi ve çeşitliliği olumlu yönde

değerlendirmeleri, Sultanahmet'e konumsal yakınlığın bir sonucu şeklinde açıklanmıştır. Alemdar'da yoğun şekilde yer alan baskı-yayın fonksiyonlarının zaman içinde yer değiştirmeleri ve değişen kullanıcı grubuyla ortaya çıkan bir fiziksel ve sosyal çökme olgusundan bahsedilebilir.

Hobyar, Tahtakale ve Mercan'da olumsuz yönde bir değişim gösteren şehrsel canlılık performans değerleriyle de ilişkili şekilde, kullanıcılar yaşadıkları çevreyi işlevsel çeşitlilik ve güvenlik açısından yetersiz bulmaktadırlar. Bu değerlerden de, şehrsel canlılığın önemli bir bileşeni olmakla birlikte, ticaret fonksiyonunun, tek başına olması gereken canlılık düzeyinin sağlanmasında yeterli olamayacağı, fiziksel, kültürel ve işlevsel diğer bileşenlerle desteklenen bir şehrsel çevrede olumlu etkisinin artacağı sonucuna ulaşılabilir.

Tahtakale, alışveriş ve çalışma alanı olarak olumlu yönde değerlendirilirken, her üç mahallede yerel yönetim servisleri negatif yönlü değerlendirilmiştir. Gece nüfusu 50 ile 200 kişi arasında değişen üç mahallede gündüz saatlerinde mevcut ticaret ve imalat fonksiyonlarına bağlı bir hareketlilik yaşanırken, belirli bir saatten sonra bu alanlar şehrin tehlikeli noktaları haline gelmektedir.

Küçük Ayasofya'da konut ve nüfus değerlerinde düşüş olmakla birlikte, Cankurtaran'a benzer şekilde şehrsel canlılık değerlerinde bir artış görülmüştür. Turizme yönelik konaklama ve gelişen diğer ticaret türlerinin bu mahallede de sayıca yetersiz olmakla birlikte şehrsel canlılığa katkısı olmuştur. Mahallede şehir mobilyaları nitelik ve niceliği, olumsuz değerlendirilmiş, ayrıca tabela vd. yarattığı görsel kirlilikten duyulan rahatsızlık vurgulanmıştır.

Mimar Hayrettin, Muhsine Hatun ve Nişanca'da şehrsel canlılık değerleri, Tahtakale, Hobyar, Mercan, Alemdar ve Süleymaniye'ye göre bir artış göstermiştir. Mimar Hayrettin deri ve deri mamülleri imalat ve toptan satışının son yıllarda artış gösterdiği, Nişanca Doğu ve Güneydoğu Anadolu'dan gelenlerin yer seçtiği, buna rağmen konut ve nüfus sayısının imalat ve toptan ticaret fonksiyonlarının artmasına bağlı, günümüzde düşüş gösterdiği yerleşmelerdir. Tespit edilen artışın, mahallelerde konut alanlarının da dönüşümüyle birlikte, toptan ticaret alanlarında bir artış olduğu ve şehrsel canlılık değerlendirmesine bir gösterge değer olarak alınan zemin kat ticaret alanlarında perakende ve toptan ayrımı yapılamaması nedeniyle sayısal bir değer yükselmesinden kaynaklandığı söylenebilir. Her üç mahalledeki şehrsel güvenlik değişkenlerinin yetersiz şekilde değerlendirilmesi bu durumu daha anlaşılır kılmaktadır.

Mevcut potansiyelleriyle Eminönü İlçesi'nde önemli bir yerleşme alanı olan **Süleymaniye**'de, şehrsel canlılık değerlerindeki düşme, bölgede yer seçen plastik ve diğer imalat türlerinin yoğunlaşması ve nüfusun mahalleyi terketme eğilimiyle ilişkilendirilmektedir. Bölgenin alışveriş ve çalışma olanakları açısından negatif yönde değerlendirilmesi, şehrsel alan niteliklerindeki bozulmanın bir göstergesi olarak kabul edilmiştir.

Bulgulara dayanarak;

- işlevsel çeşitliliğin, belirli düzeyde nüfusun ve konut alanlarının yer aldığı mahalleler de şehrsel canlılık değeri artış gösterirken, tek fonksiyonun hakim olduğu mahallelerde bir değer kaybı ortaya çıkmıştır.
- sayıca az bile olsa yapılan yeni yatırım ve girişimlerin mevcut potansiyellerin farkına varılmasını ve şehrsel alana olan talebi artırarak dolaylı olarak şehrsel canlılık değerlerinin olumlu yönde değişimini etkilediği görülmüştür.
- Geleneksel dokunun yoğun olduğu ve konut fonksiyonun devam ettiği yerleşme alanlarında şehrsel canlılık değeri belirli bir yükselme gösterirken, imalat sanayinin ve toptan ticaret alanlarının arttığı mahallelerde, geleneksel dokunun varlığına rağmen negatif yönlü bir değişim ortaya çıkmıştır.
- Belirli düzeyde şehrsel ve toplumsal güvenliğin artışı ile şehrsel canlılık değeri artışı arasında bir ilişki kurulmuştur.
- Şehir merkezlerinde canlılık düzeylerinin belirli zaman aralıklarında kontrol edilmesinin, şehir çok boyutlu ilişkiler sisteminde ortaya çıkma potansiyeli olan negatif gelişmelerin belirlenebilmesi için gerekliliği ve önemi vurgulanmıştır. Ancak bu çalışmalarda daha sağlıklı ve net sonuçlara ulaşılabilmesi, bu tür değerlendirmelerde kullanılan endikatörlerin belirli zaman aralıklarındaki değerlerinin kayıtlı olması ile mümkün olmaktadır. Yapılan araştırmada bu tür verilerin bulunmasında çeşitli sorunlarla karşılaşılması da önemli bir durum olarak değerlendirilmiştir.

Hipotezlerin değerlendirilmesi

Varsayım I “Şehrsel canlılık düzeyinin değişimi belirli değişkenlere bağlı olarak ortaya çıkmaktadır. Bu değişkenler; kira, arsa ve gayrimenkul değerleri, zemin kat ticaret değerleri, doluluk-boşluk oranları, kullanıcı görüşleri, yaya akışı, ticari kazanç miktarı, güvenlikle ilgili değerler, kullanım çeşitliliği, erişilebilirlik, nüfus, mekansal kalite ve kültürel aktivite ve servisler olarak tanımlanabilir.

Şehir eski merkezlerinde işlevsel,ekonomik,sosyal ve fiziksel eskimeyle ilişkili olarak şehrsel canlılık negatif yönde bir değişim göstermektedir.”

Eminönü İlçesi’nde yapılan araştırma ve değerlendirmeler sonucunda, bölge genelinde mimari ve tarihi yapıların zaman içinde aslına uygun olmayan kullanımları, imalat , depolama ve toptan ticaretin yoğun şekilde yer almasının neden olduğu işlevsel karmaşa, farklı işlevler için kullanılabilecek potansiyel alanların da değerlendirilmemesine ya da yanlış değerlendirilmesine bağlı kullanım çeşitliliği yetersizliği dolayısıyla sosyal bir değişim, aktif anlamda korumaya yönelik girişimlerin yetersizliği ve değişen kullanıcı profiline bağlı fiziksel doku niteliklerinde bozulmalar ve sürekli düşen nüfusla birlikte güvenlik problemlerinin ortaya çıktığı tespit edilmiştir.

Gösterge değerler yapılan anket çalışmasıyla sınanmış, bunun dışında elde edilebilen gösterge değerlerle gerçekleştirilen şehrsel canlılık değerlendirmesinde ilçede ekonomik, fiziksel, sosyal ve işlevsel bir bozulmanın var olduğu saptanmıştır. Yapılan şehrsel canlılık değerlendirmesiyle, Cankurtaran ve Küçükayasofya’daki sayısal artışa rağmen ilçe genelinde şehrsel dokunun aynı negatif yönde değişmeye devam ettiği belirlenmiştir.

Varsayım II “Şehrsel canlılık düzeyinin ve değişiminin çeşitli metodlar kullanılarak saptanması ve mekansal değişimin yönünün belirlenerek, bu doğrultuda gelişim stratejilerinin oluşturulması mekansal kalitenin sağlanmasında kullanılabilecek bir yöntemdir. Şehrsel canlılığın sağlanmasında en etken parametrelerden biri ticaret olmakla birlikte, diğer parametreler ve fiziksel, sosyal ortamla desteklenmediği sürece tek fonksiyon olarak olumlu yönde katkısının sağlanması mümkün değildir.”

Yapılan araştırmada, şehrsel canlılık gösterge değerlerinin; Eminönü ilçesinde yıllık ortalama artış hızı değerlendirmesine, Benchmark Endeksine göre 1985-88 ve 2002-2004 zaman aralığındaki şehrsel canlılık değerlerinin değişiminin incelenmesine ve uygulanan anket çalışmasıyla daha detaylı bir değerlendirme yapma imkanına bağlı olarak, bölgenin şehrsel canlılık açısından değerlendirilmesi mümkün olmuştur. Bu doğrultuda yapılan çalışmalarda değişimin ne yönde olduğu ortaya konularak, şehir merkezlerinin gelişim stratejilerinin belirlenmesi yararlı olacaktır.

Eminönü ilçesinde yoğun şekilde yer alan ticaret fonksiyonuna rağmen, şehrsel canlılığın sağlanamadığı bir bölge olması, diğer kullanım türleri, fiziksel çevre kalitesi ve güvenlik vb. konuların olması gereken standartlarının eksikliğinden kaynaklanmaktadır. Bu durum şehrsel canlılığın sağlanmasında ticaret

fonksiyonunun, diğer parametreler değişmediği sürece, katkısının çok sınırlı olacağını göstermektedir.

5.1. Sonuç ve Öneriler

Ekonomik, sosyal ve fiziksel açıdan olumsuz özelliklerin yoğun şekilde yer aldığı İstanbul eski merkezinin tarihsel ve kültürel niteliklerinin ön plana çıkarılarak, şehrsel canlılığının ve sürekliliğinin sağlanması, işlevsel-sosyal ve fiziksel düzenleme alternatiflerinin geliştirilmesine ve uygulanmasına bağlıdır. Şehir eski merkezinin yeniden canlandırılmasına yönelik her türlü uygulamada, bu bölgenin tarihsel ve kültürel değer ve potansiyelleri göz ardı edilmeden, ve yer altı ve yer üstü kültür varlıklarının bilincinde olarak hareket edilmesi gerekliliği unutulmamalıdır.

Şehir merkezlerinde şehrsel canlılığın sağlanmasında en önemli faktör mekanda 'insan'ın varlığı olarak kabul edilirse, yapılacak olan düzenlemelerde belirli miktarda nüfusun çekilmesi ve mevcut nüfusun bölgede sürekliliğinin sağlanması için kamu ve özel yatırımlarının gerçekleştirilmesi kaçınılmazdır. Yapılacak olan yatırım aynı zamanda şehrsel canlılığın sürdürülebilmesini sağlayacak, şehrsel canlılık devam ettiği sürece bölgeye yeni yatırımlar yapılabilir.

Bu anlamda; şehir eski merkezlerinin ekonomik canlılığını, sosyal bütünlüğünü, farklılığını ve sürdürülebilirliğini sağlamak üzere;

İşlevsel boyutta,

- Şehir merkezinde mevcut dokuya uygun olmayan işlevlerin -Hoca Gıyasettin' de yoğun şekilde bulunan imalathaneler, Nişanca'da yoğun ayakkabı ve deri imalat ve satış, Süleymaniye'de yer alan plastik imalat vd. gibi, desantralize edilerek boşalan alanların farklı kullanıcı ihtiyaçları göz önünde bulundurularak çeşitli işlevlerle yeniden değerlendirilmesi,
- Şehir merkezlerinde, özellikle imalat ve ticaret fonksiyonunun yoğun yer aldığı mahallelerde farklı seçenekler sunan aktivitelere yer ayrılması,
 - Şehir merkezlerinin çalışmak için olduğu kadar yaşamak için de daha çekici hale getirilmesi, Cankurtaran, Küçükayasofya, Nişanca, Muhsine Hatun, Mimar Hayrettin ve Süleymaniye'de mevcut konut alanlarının kalitesinin artırılması yoluyla nüfusun artırılması ve farklı sosyal sınıfların bir arada bulunmasının sağlanması,
 - Tek fonksiyonlu alanlarda (Hobzar, Mercan, Tahtakale gibi) işlevsel çeşitliliğin sağlanması,

- Erişilebilirlik açısından Eminönü yeterli imkanlara sahip olmakla birlikte, farklı ulaşım türlerinin entegrasyonunda karşılaşılan problemlerin giderilmesi için, birbirine entegre edilmiş ulaşım sistemlerine öncelik verilmesi,
 - Özellikle geleneksel yerleşme dokusunun hakim olduğu mahallelerde mevcut yapılaşma düzenine , sokak enkesitlerine uygun olarak, yayaların taşıttan daha ön planda tutularak, geçitlerin; trafik koridorundan çok birer sokak olarak değerlendirilmesi,

Sosyal ve kültürel kalitenin artırılması amacıyla;

- Akşam ve gece saatlerine yönelik geniş bir sosyal kesime farklı alternatifler sunabilen aktivite çeşitliliğinin sağlanması,
 - Kültürel animasyon programlarının organize edilmesi,
 - Şehir açık mekanlarında sokak tiyatroları, konser, sergi, toplumsal olayların kutlanması gibi aktivitelerin düzenlenmesi,
 - Huzursuzluk düzeyinin yüksek olduğu saptanan, akşam ve gece aktivitelerinin düğüm noktalarının daha yoğun şekilde denetlenmesi,
- Konut fonksiyonu ile yeniden nüfus kazandırılması,
- Toplu taşıma sistemlerinin iyileştirilmesi ve özellikle çok katlı otoparklarda geliştirilmiş güvenlik sistemlerinin kullanılarak erişilebilirliğin sağlanması,
- Yerel kimlik bilincinin çeşitli program ve toplantılarla kullanıcıya verilmesi,
 - Halka eğitim programlarının artırılması,

Fiziksel mekan çekiciliğinin sağlanmasında ise;

- Şehirselleşme mekan organizasyonlarında insan ölçeğinin dikkate alınarak, şehirselleşme mekanın geçirgenlik, çeşitlilik, okunabilirlik görsel estetik gibi kavramlar göz önünde bulundurularak tasarımına gidilmesi,
- Mevcut geleneksel dokunun sürekliliğinin sağlanması,
 - Eskime özellikleri gösteren yapıların rehabilite edilmesi,
 - Tarihi ve kültürel değeri olan yapıların çağdaş işlevlerle sürekliliğinin sağlanması, yoluyla eski merkez alanlarının yeniden canlandırılmasında başarılı sonuçlar almak mümkün olacaktır.

Şehirsel canlılık değerlendirme süreciyle ilgili,

- şehir merkezlerinin canlılık performans değerlendirmelerinin yapılabilmesi için sonuçlar bölümünde değinilen değişkenlerin sistemli olarak belirli zaman aralıklarında kayıtlarının tutulması konuyla ilgili yapılacak çalışmalara önemli katkılar sağlayacaktır.

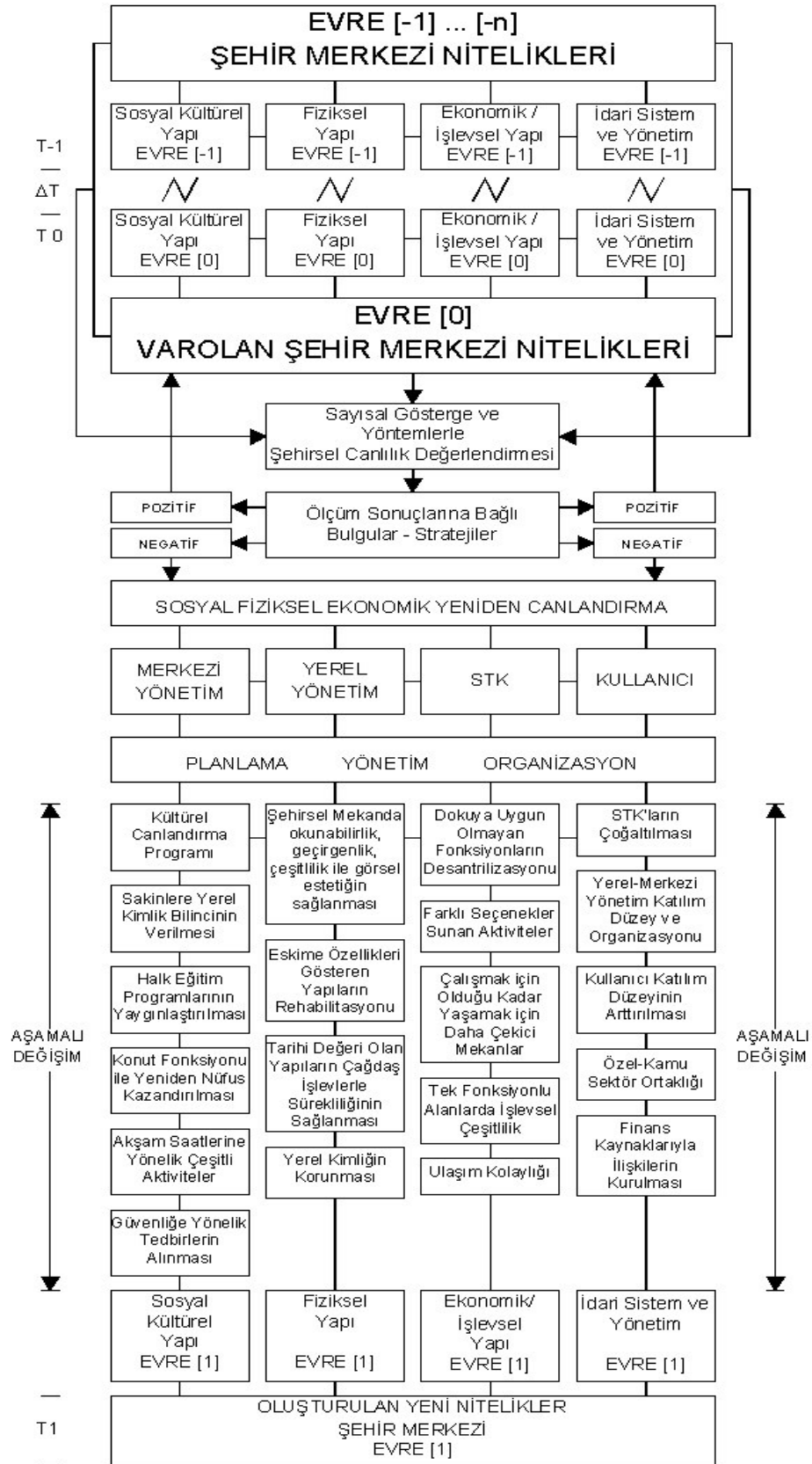
Ancak, tüm bu stratejilerin gerçekleştirilebilmesi için gerçek anlamda şehir merkezi yönetiminin oluşturulması ve uygulama düzeyinde gerçekçi sonuçlara ulaşılabilmesi için konuyla ilgili yasal düzenlemelerin daha kapsamlı bir çerçeveye oturtulması önem arz etmektedir.

Şehir merkezi yönetimine geniş tabanlı ortaklık mekanizması içinde, kamu sektörü, özel sektör, yerel yönetim, sivil toplum örgütleri ve halk dahil edilmelidir. Mevcut sorunlar üzerinde öncelikler saptanarak çözüm önerileri, yerel birlik ve kullanıcıların katılımıyla geliştirilmeli, geliştirilen stratejileri uygulamaya yönelik finansal kaynak ve organizasyonel kapasite bu kapsamda ele alınmalıdır.

Yapılan araştırmada şehirsel canlılık kavramıyla ilişkili değerlendirmelerinin yapılabilmesine yönelik bir yöntem geliştirilmesi doğrultusunda geleceğe dönük gelişme stratejilerin saptanması amaçlanmıştır. Süreci bir model denemesi ile aşağıdaki şekilde açıklayabiliriz. (Şekil 5.1)

Fiziksel, ekonomik, sosyal yapı ve idari sistem-yönetim biçiminden oluşan şehir merkezi; evre 0 da varolan mevcut nitelikleri ile temsil edilmektedir. Şehir merkezinin mevcut düzeni ise birbirleriyle de ilişki halinde olan fiziksel, ekonomik, sosyal yapı niteliklerine bağlı olarak şekillenmiştir.

Evre -1...-n ise aynı ilişkiler sisteminin geriye dönük herhangi bir zaman dilimindeki niteliklerini kapsamaktadır. Herhangi bir evrede şehir merkezini oluşturan fiziksel-ekonomik-sosyal ve yönetsel yapı gruplarından herhangi birinde ΔT zaman aralığında gerçekleşen değişim aynı evredeki diğer yapı gruplarını da zaman içinde etkilemekte ve Evre 0' noktasındaki şehir merkezi yapı grupları niteliklerinde de etkili olmaktadır.



Şekil 5.1. Yeniden Canlandırma ve Şehir Merkezi Niteliklerinin Değişimi

Evre 0 içinde yaşanan zaman olarak kabul edilirse, ΔT zaman önceki şehir merkezi nitelikleri (Evre $-1..-n$) (bu evrede şehirsellemeyle ilgili bir problem olmadığı kabul edilmiştir) ile bugünkü şehir merkezi niteliklerinin, $T -1$ ve T_0 zamanı arasında değer karşılaştırılması yapılarak, ortaya çıkmış değişimin ne yönde olduğu ve herhangi bir müdahale yapılmaması halinde değişimin ne yönde devam edeceği belirlenebilir. Tez çalışmasının 3 ve 4. bölümlerinde tanımlanan sayısal göstergeler ve yöntemlerle yapılacak olan şehirselleme değeri değerlendirmesinin sonuçlarına göre varolan şehir merkezi nitelikleri ile şehirselleme değeri geçmişe göre pozitif ya da negatif bir değişim gösterecektir.

Pozitif yöndeki bir değer artışı şehirselleme ve canlılığının sürdürülmesi potansiyelinin devam ettiğini gösterirken, negatif yöndeki değişimler, ΔT zaman aralığında, yapı grubu ya da gruplarında bozulmalar olduğunu ve yeniden canlandırma müdahalelerinin gerekliliğini ortaya koymaktadır. Bu durumda, T_0 ve T_1 arasında geçen sürede sosyal, fiziksel, ekonomik ve yönetsel yapıda belirlenen stratejiler doğrultusunda aşamalı olarak gerçekleştirilecek düzenlemeler sonunda şehir merkezi yeni bir niteliğe (Evre1) kavuşacaktır. Ancak ortaya çıkan problemlerin daha karmaşık hale gelmeden zamanında çözümünün bulunabilmesi için bir önceki evreyle ilişkili kontrollerin belirli aralıklarla yapılması sistemin sağlıklı devam etmesi ve gelişmesi açısından önem taşıyacaktır (Şekil 5.1.)

Yapılacak olan düzenlemelerin uygulama aşamasında ise çeşitli sivil toplum örgütlerinin, yerel yönetim temsilcisi, merkezi yönetim temsilcisi ve kullanıcı temsilcilerinin bir araya gelerek oluşturduğu bir denetleyici kurumun, yerel yönetim ve kullanıcılar arasında arabulucu rolü üstlenmesi ve gelişmeleri kontrol eden birim olarak rol alması önerilmektedir (Şekil 5.2.).

KAYNAKLAR

- Adams, C.D., Bacem A.E., McGregor, B.D.,** (1987)"Vacant Urban Land - The Planner's Responsibility?", *The Planner*, June, 31, 4
- Ajuntament de Barcelona,** 2004, *Barcelona in Progress*
- Alonse, W.,** 1964, *Location and Land Use: Towards a General Theory of Land Rent*, Harvard University Press, Cambridge
- Anderson,M.,** 1964, *The Federal Bulldozer*, MIT Press
- ARUP Economics and Planning,**1995, *Environmental Capacity, A Methodology for Historic Cities*, ARUP, London
- Ashworth, G.J., Tunbridge, J.E.,**1990, *The Tourist-Historic City*, Belhaven Press, London
- Aysu, E.,** 1990, *Şehir Planlamasında Yoğunluk*, Yıldız Ün. Matbaası, İstanbul
- Bakır, İ., Kalfaoğlu, S.,** 2003, İmar planlarının Geleneksel Kent Mekanlarında Konut Dokularının Dönüştürülmesine Yaklaşımı, *Kentsel Dönüşüm Sempozyumu, Bildiriler*, TMMOB Şehir Plancıları Odası, YTÜ Basım Yayın Merkezi, İstanbul
- Balsas, C.J.L,** 2004, "Measuring the Livability of an Urban Centre: An Exploratory Study of key Performance Indicators", *Planning, Practice&Research*, Vol.19, No.1, s.101-110
- Baransu, B.,** 1978, *Türkiye'de Şehirsel Yenileme planlamasında Kullanılabilecek Bir Yöntem Araştırması*, İstanbul-Karaköy-Azapkapı Bölgesinden Örneklem, Doktora Tezi, İ.T.Ü. Mim. Fak. Baskı Atölyesi
- Barnett, J.,** 1982, *An Introduction to Urban design*, Harper and Row, New York.
- Bianchini, F.,** 1990, *The Crisis of Urban Social Life in Britain: Origins of the Problems and Possible Responses*, *Planning Practice and Research*, No:5, 1990

- Berköz Akkal, L.**, 1996, Metropoliten Değişim Sürecinde İstanbul Kent Merkezi, İstanbul 2020 Sempozyumu, İTÜ Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlaması Bölümü, Belbim Matbaası, İstanbul
- Bianchini, F.**, 1990, "The Crisis of Urban Social Life in Britain, Origins of the Problems and Possible Responses", *Planning, Practice and Research*, 5(3)
- Bianchini, F.**, 2002, "Creative Cultural Planning can Restore City Center Vitality", *Urban Environment Today*, 18 April 2002
- Bor, W.**, 1974, The Making of Cities, Leonard Hill books, great Britain,
- Bourne, L.S.**, 1993, The demise of gentrification? A commentary and prospective view, *Urban Geography* 14,s.95-107
- Bourne,L.S.**, 1981, The Geography of Housing, London: Edward Arnold
- Branch, C.M.**, 1985, Comprehensive City Planning Introduction & Explanation, USA, AP Association.
- Burgess, E.W.**, 1925, "The Growth of the City", The City eds. R.E. Park, E.W. Burgess and R.D McKenzie, University of Chicago Press, Chicago
- Busquetz, J.**, 2004, The old Town of Barcelona: a Past with a Future, Ajuntament de Barcelona
- Cameron, S.**, 1992, Housing, Gentrification and Urban Regeneration Policies, *Urban Studies*,Vol.29, p.3-14
- Cameron, S., Thornton, G.**, 1986, Build for sale partnerships in Byker, *Housing Review*, 35(2),p.53-57
- Chavis, D.M., Wandersman, A.**, 1990, Sense of Community in the Urban Environment: a catalyst for participation and community development, *American Journal of Community Psychology*, 18,
- Chermayeff, S., Alexander, C.**, 1963, Community and Privacy: Toward a New architecture of Humanism, New York: Doubleday.
- Christaller, W.**, 1966, entral Places in Southern Germany, Prentice Hall, Englewood Cliffs, New Jersey,
- Conrads, U.**, 1964, Programmes and manifestoes of Twentieth Century Architecture, Lund Humphries, London.
- Corbett, J., Velasquez,J.**, 1998 The Ahwahnee Principles:Toward More Livable Communities, www.lgc.org/clc/ahwnprin.html

- Davidson, W.B., Cotter, P. R.**, 1986, Measurement and Sense of Community within the sphere of city, *Journal of Applied Social Psychology*, 16, p: 608-619
- DoE and Welsh Office**, 1994, *Planning Out Crime*; London:HMSO
- DoE (Department of the Environment)**, 1996, *Town Centres and Retail Development*, Revised Planning Policy Guidance Note 6, London:HMSO
- Dökmeci, V., Dülderoğlu, Y., Akkal, L.B.**, 1993, *İstanbul Şehir Merkezi Transformasyonu ve Büro Binaları*, Literatür Yayıncılık, İstanbul
- Ellin, N.**, 1996, *Postmodern Urbanism*, Blackwell Publishers, Cambridge
- Ellis, G., Kim, J.**, 2001, Dublin, *Cities*, Vol.18.No.5, p.355-364
- Eisner, S., Gallion, A., Eisner, S.**, 1993, *The Urban Pattern*, Van Nostrand Reinhold, New York,
- Ergun, N.**, 2004, Gentrification in Istanbul, *Cities*, Vol.21, No.5, s. 391-405
- Ergun, N., Giritlioğlu, C.**, 1996, "İstanbul Metropoliten Alanında Eski Merkez ve Alt Merkezler Arasında Belirlenen İlişkiler", İstanbul 2020 Sempozyumu, İTÜ Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlaması Bölümü, Belbim Matbaası, İstanbul
- Erickson, R.A.**, 1983, The Evaluation of the Suburban Space Economy, *Urban Geography*, 4.
- Evans, R.**, 1997, *Regenerating Town Centers*, Manchester University Press,
- Featherstone, M.**, 1995, *Undoing Culture: Globalization, Post Modernism and Identity*, Sage Publications, London
- Francis, M.**, 1987, "Urban Open Spaces" in *Advances in Environment, Behavior and Design*, Vol.1, edt. E.H. Zube, G.T. Moore, Plenum Press, London,
- Falk, N.**, 1986, Baltimore and Lowell: Two American Approaches, *Built Environment*, Vol.12, 145-152
- Giritlioğlu, C.**, 1982, Sanayi Yerleşme Yeri Etkenleri – Sanayi Yerleşme Yeri Seçim ve Düzenlerinin Kurgusunda Kullanılabilecek Bir Yöntem Yaklaşımı, Doçentlik Tezi, İTÜ Mühendislik Mimarlık Fakültesi, İstanbul
- Giritlioğlu, C., Bölen, F., Ergun, N., Yirmibeşoğlu, F., Yüzer, M.A.**, 1995, İstanbul Metropoliten Alanında İkinci ve Üçüncü İlçe Merkezi Nitelikleri ile Şehir Eski Merkezi Niteliklerinin Karşılaştırılması, Tübitak, Proje No: INTAG 407, İstanbul

- Giritlioğlu, C., Bölen, F., Erkut, G., Ergun, N., Yirmibeşoğlu, F.,** 1993, Metropoliten Şehir Merkezlerinde Kullanılmayan Yapı-Konut Potansiyelinin Yeniden Değerlendirilmesi, Tübitak, Proje No:INTAG 402 – YAG 32, İstanbul
- Goodchild, R., Munton, R.,** 1985, Development and the Landowner, London:Allen and Unwin
- Göksu, A.F.,** 2003, Kentsel Dönüşüm projelerinde Yenilikçi Yaklaşımlar, Kentsel Dönüşüm Sempozyumu, Bildiriler, TMMOB Şehir Plancıları Odası, YTÜ Basım Yayın Merkezi, İstanbul
- Graham, S.,** 1997, Telecommunications and the Future of the Cities:Debunking the Myths, Cities, Vol.14, No.1 s.21-29
- Graham, S., Marvin, S.,** 1996, Telecommunications and the City-Electronic Spaces, Urban Places, Routledge, London
- Green, A. E., Champion, A.G.,** 1991, The booming towns studies:methodological issues, environment and Planning A, 23, p.1393-1408
- Gumpert, G., Drucker, S.J.,** 1996, "Communication and the Built Form: the Changing Social Landscape" in Public and Private places: Proceedings of the 27th Annual Conference of EDRA (eds. J. L. Nasar, B.B. Brown), Edmond, Oklahoma
- Gürer, N., Gültekin, N., Gültekin, T.,** 1993, "Kent kimliği-Koruma Planları-Kentsel tasarım-Post Modernizm Üzerine", II. Kentsel Tasarım ve Uygulamalar Sempozyumu, s.194-197
- Hall, P.,** 1993, "Forces Shaping Urban Europe", *Urban Studies*, V.30, No.6 , s.883-898
- Hamnett, C.,** 1984, Gentrification and Residential location theory: a review and assessment, in: D.T. Herbert and R.J. Johnston (eds) Geography and the Urban Environment, Vol.6, p.283-319, Chichester, Wiley
- Harvey, D.,** 1985, The Urbanization of Capital, Oxford: Basil Blackwell,
- Heath, T., Stickland, R.,** 1997, The Twenty Four hour City Concept : T.Oc, S.Tiessdell (eds) Safer City Centres: Reviving the Public Realm, London: Paul Chapman
- Hoyt, H.,** 1939, The Structure and Growth of Residential Neighbourhoods in American Cities, Washington D.C: Federal Housing Administration

- İBB**, 2003, Tarihi Yarımada 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Plan Açıklama Raporu, İBB Planlama ve İmar Daire Başkanlığı
- Jacobs, J.**, 1961, The Death and Life of Great American Cities, Random House, New York
- Keleş, R.**, 1991, Planlı Dönemin Plansız Kentleşmesi 30 Yılın (1961-1991) Bilançosu, Yürkiye'de Şehirciliğin Gelişmesinde Son 30 Yılın Değerlendirilmesi, 3. Dünya Şehircilik Kongresi, İzmir, s.9-16
- Kirby, A.**, 2004, Homage to Barcelona, Cities, Vol.21, No.3, s.183-186
- Kivell, P.**, 1993, Land and the City Patterns and Processes of Urban Change, Routledge, London,
- Knox, P.L.**, 1993, "Capital, material culture and socio-spatial differentiation, in The Restless Urban Landscape ed. P.Knox, EnglewoodCliffs: Prentice Hall, s.1-33
- Knox, P.L.**, 1994, Urbanization, An Introduction to Urban Geography, Prentice Hall, USA,
- Kolb, D.**, 1990, Postmodern Sophistications: Philosophy, Architecture and Tradition, University of Chicago Press, Chicago
- Kongar, E.**, 1995, Toplumsal Değişme Kuramları ve Türkiye Gerçeği, Remzi Kitabevi, İstanbul
- Kotler, P., Haider, D.H., Rein, I.**, 1993, Marketing Places: Attracting Investment, Industry and Tourism to Cities, Nations and States, The Free Press, New York
- Krier, L.**, 1984, Houses, Places, Cities, *Architectural Design*, Vol. 54
- Kuban, D.**, 2000, İstanbul Bir Kent Tarihi, Tarih Vakfı Yurt Yayınları
- Kubat, A.Ş.**, 1996, Şehirselleşimde Zaman Kültür ve Mekan Arayışları: İstanbul Tarihi Yarımada'sının Morfogenetik Yapısı Üzerine Bir Araştırma, İTÜ Araştırma Fonu Projesi, İstanbul
- Kubat, A.S.**, 1996, Şehirselleşim Mekan Biçimlenmesinin Sosyal Mantiği: İstanbul Tarihi Yarımada Örneği, İstanbul 2000 Sempozyum Kitabı, Belbim Matbaası, 1996 s.329-345

- Kunzmann, K.**, 1996, "Euro-megalopolis or Themepark Europe? Scenarios for European Spatial Development", *International Planning Studies*, 1, sf:143-163
- Law, C.M., Crime, E.K., Grundy, C.J., Senior, M.L., Tuppen, J. N.**, 1988, *The Uncertain Future of the Urban Core, USA*,
- Ley, D.**, 1983, *A Social Geography of the City*, New York: Harper&Row,
- Liddy, P.**, 1992, *Temple Bar, Dublin: An Illustrated History*, Temple Bar Properties Ltd., Dublin
- Lynch, K.**, 1960, *The Image of the City*, MIT Press, Cambridge,
- Lynch, K.**, 1971, *Site Planning*, Cambridge, MIT Press, MA
- Lynch, K.**, 1976, *Managing the Sense of a Region*, Cambridge, MIT Press, MA
- Mac Cormac, R.**, 1983, 'Urban Reform: MacCormac's manifesto', *Architects' Journal*, June, 59-72
- Madanipour, A.**, 1999, Why are the design and development of public spaces significant for cities?", *Environment and Planning B: Planning and Design*, 26, s.879-891
- McNeill, D.**, 1999, *Tales from the New Barcelona: Urban Change and European Left*, Routledge, London
- McNeill, D.**, 1999, "Globalization and the European City", *Cities*, Vol.16, No.3, sf:143-147
- Montgomery, J.**, 1995, Urban Vitality and the Culture of Cities, *The Planner*, April, 20-21
- Montgomery, J.**, 1990, "Cities and the Art of Cultural Planning", *Planning, Practice and Research*, 5(3) sf.9-16
- Moses, L., Williamson, Jr, H.F.**, 1972, The Location of Economic Activity in Cities, in *Readings in Urban Economics*, ed. By Matthew Edel, Jerome Rothenberg, Macmillan Publishing, New York
- Nasar, J.L.**, 1998, *The Evaluative Image of the City*, Sage Publications, London
- Norberg-Schulz, C.**, 1979, *Genius Loci: Towards a Phenomenology of Architecture*, New York: Rizzoli
- Oc, T., Tiessdell, S.**, 1997, *Safer City Centers. Reviving the Public Realm*, London: Paul Chapman

- Oc, T., Trench, S.,** 1993, "Planning and Shopper Security", Retail Change, UCL Press, London
- Ocakçı, M.,** 1989, Metropolitenleşme Sürecinde İmalat Sanayi ve Metropoliten Şehir İlişkileri, Doktora Tezi, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü
- Özdeş, G.,** 1988, İstanbul Tarihi Yarımada Koruma İmar Planı, Araştırma-Değerlendirme Çalışmaları
- Palen J.J., London, B.,** 1984, "Introduction: some theoretical and practical issues regarding the inner city revitalization" in J.J palen and B. London (eds.), Gentrification, Displacement and Neighbourhood revitalization, State University of New York Press, Albany
- Parfect, M., Power, G.,** ,1997, Planning for Urban Quality, Urban Design in Towns and Cities, Routledge, London
- Paul, J., Sanders, E.,** 1997, Measuring the effectiveness of Town Centre Management Schemes:an Exploratory Framework, International Journal of Retail and distribution Management, Vol.25, No.2,s.70-77
- Pivo, G.,** 1990, The Net of Mixed beads:Suburban Office Development in Six Metropolitan Regions, *Journal American Planning Association*, 56:4, 457-469,
- Project Ciutat Vella,:** Revitalization of the Historical Center of Barcelona (Spain),1998 <http://habitat.aq.upm.es/bpes/onu98/bp443.en.html>
- Pugh, C.,** 1980, Housing in Capitalist Societies, Gower, Aldershot
- Rannells, J.,** 1956, The Core of the City, Colombia University Press.
- Rapoport, A.,** 1993, Crosscultural Studies and Urban Form, College Park: University of Maryland
- Ravenscroft, N.,** 2000, The Vitality and Viability of Town Centers, *Urban Studies*, Vol.37, No.13, p.2533-2549
- Ritzer, G.,** 1996, The MacDonalidization of Society, Pine Forge, Thousand Oaks
- Rothblatt, D.N., Garr, D.J.,** 1986, Suburbia: an international perspective on levels of satisfaction with the physical environment, *Journal of Planning Education and Research*, 5(2), p: 94-106
- Rowe, C., Koetter, K.,** 1978, Collage City, MIT Press, Cambridge, MA

- Russell, P.**, 2000, Study of the Temple Bar, Cultural Development Programme, Department of Urban and Regional Planning, UCD, London
- Russell, B.**, 1989, Architecture and Design 1970-1990: New Ideas in America, New York: Harry N. Abrams
- Sennett, R.**, 1994, Flesh and Stone, Faber and Faber, London
- Smith, N., William, P.**, 1986, The Gentrification of the City, Allen and Unwin, Boston
- Smith, N.**, 1996, The New Urban Frontier: Gentrification and the Revanchist City, Routledge, London
- Southworth, M.**, 1997, Walkable Suburbs? An Evolution of Neotraditional Communities at the Urban Edge, *Journal of the American Planning Association*, vol.63, no.1
- Strange, I.**, 1997, Planning for Change, Conserving the Past: towards sustainable development policy in historic cities?, *Cities*, Vol.14, No.4,p.227-233
- Suher, H., Ocakçı, M., Karabay, H.**, 1996, "İstanbul Metropoliten Kent Planlama Sürecinde Kent Kimliği ve Kent İmgesi", İstanbul 2020 Sempozyum Kitabı, Belbim Matbaası, 1996 s. 57-72
- Şahin, S.Z.**, 2003, "İmar Planı Değişiklikleri ve İmar Hakları Aracılığıyla Yanıltıcı (Pseudo) Kentsel Dönüşüm Senaryoları; Ankara Altındağ İlçesi Örneği" Kentsel Dönüşüm Sempozyumu, Bildiriler, TMMOB Şehir Plancıları Odası, YTÜ Basım Yayın Merkezi, İstanbul
- Talen, E.**, 1999, Sense of Community and Neighbourhood Form: An Assesment of the Social Doctrine of New Urbanism, *Urban Studies*, Vol. 36, No:8, p: 1361-1379
- Tekeli, İ.**, 1982, Başkent Ankara'nın Öyküsü, Türkiye'de Kentleşme Yazıları-İ. Tekeli, Turhan Kitabevi
- Tekeli, H.**, 1992, "Bilgi çağının gelişmekte olan Ülkelerdeki Sosyo-Ekonomik Etkilerinin İrdelenmesi ve Ülkemiz Yönünden Konuyla İlgili Araştırma Önerileri", 3. İzmir İktisat Kongresi, "Sosyal değişim ve Sosyal Gelişme Stratejileri",DPT
- Thomas, C.J., Bromley, R.D.F.**, 1996, Safety and Shopping: peripherality and shopper anxiety, *Environment and Planning C*, 14, p.469-488

- Thomas, C.J., Bromley, R.D.F.**, 2000, City-centre Revitalisation: Problems of Fragmentation and Fear in the Evening and Night-time City, *Urban Studies*, Vol.37, No.8,p.1403-1429
- Thrift, N.**, 1997, "Cities without modernity, cities with magic", *Scottish Geographical magazine*, 113, sf:138-149
- Tiesdell, S., Oc, T., Heath, T.**, 1996, Revitalizing Historic Urban Quarters, Architectural Press, Great Britain
- Tyler, N.**, 1998, Evaluating the Health of Downtowns, Center for Community Economic Development, University of Wisconsin, No.23
- URBED (Urban and Economic Development Group)**, 1994, Vital and Viable Town Centers: Meeting the Challenge. London: HMSO
- Urry, J.**, 1995, Consuming Places, Routledge, London
- Vance, Jr., J.E.**, 1990, The Continuing City, Baltimore: John Hopkins University Press,
- Ward, P.M.**, 1993, The Latin American inner city: differences of degree or of kind? *Environment and Planning A*, 25, 1131-1160
- Warnaby, G., Alexander, A., Medway, D.**, 1998, Town Center Management in the UK: a review, synthesis and research agenda, *the International Review of Retail Distribution and Consumer Research*, 8, p.15-31
- Wells, I.**, 1991, Town Centre Management, a Future for the High Street?, Reading University, Department of Geography, Geographical papers, No.109, Reading
- Wilkinson, P.**, 1993, City Centers SWOT upon local needs analysis, *Planning*, August, p.14-15
- Yenen, Z., Akın, O., Yakar, H.**, 2000, Eyüp Dönüşüm Sürecinde Sosyal, Ekonomik, Mekansal Yapı, Eyüp Belediyesi, İstanbul
- Yenen, Z., Dinçer, İ., Şengezer, B., Yakar, H., Dikçınar, B.**, 1996, İstanbul Metropoliten Alanında Merkez Gelişimi ve Tarihi Yarımada'nın Değişen Rolü, İstanbul 2020 Sempozyum Kitabı, Belbim Matbaası, 1996 s.285-301
- Yiğitcanlar, T.**, 2001, Kent Yenileme olgusu ve Gelişim Süreci, *Planlama Dergisi*, 2001/4, Ankara, p.55-58

- Yirmibeşoğlu, F.,Genli Yiğiter, R.,** 2003, Kentsel Dönüşüm Sürecinde ‘Yerel Gündem 21’in rolünün Türkiye’deki Uygulamalarla Değerlendirilmesi, Kentsel Dönüşüm Sempozyumu, Bildiriler, TMMOB Şehir Plancıları Odası, YTÜ Basım Yayın Merkezi, İstanbul
- Zeren, N.,** 1981, Kentsel alanlarda alınan koruma kararlarının uygulanılabilirliği, Doktora Tezi, İTÜ Mim. Fak. Baskı Atölyesi, İstanbul
- Zukin, S.,** 1995, The Cultures of Cities, Cambridge:MA:Blackwell

EK A1: EMİNÖNÜ İLÇESİ YAPISAL DEĞERLER

Eminönü İlçesi Mahallelerinde Yapı Durumlarının Sayısal Dağılımı

MAHALLE	İNŞAAT	İYİ	ORTA	KÖTÜ	HARAP	YIKIK	-	TOPLAM
ALEMDAR		168	174	107	6		2	457
BALABANAĞA		82	89	20	5			196
BEYAZIT		20	118	174				312
BİNBİRDİREK		102	166	46	9		2	325
CANKURTARAN		282	345	191	18		1	837
DAYAHATUN		47	149	101			1	298
DEMİRTAŞ	1	79	141	107	1	2		331
EMİN SİNAN		119	164	66	17			366
HACIKADIN	2	123	74	77	3			279
HOBYAR		71	234	58			6	369
HOCA GIYASETTİN	1	109	137	199	11			457
HOCAPAŞA		87	210	136	3			436
KALENDERHANE	3	80	51	17	10	1	1	163
KATİP KASIM	1	171	213	166	26	3		580
KEMAL PAŞA	4	172	188	46	20			430
KÜÇÜK AYASOFYA		177	407	137	19		7	747
MERCAN		64	262	132	1			459
MESİH PAŞA	1	153	112	36	3			305
MİMAR HAYRETTİN		243	345	144	16	7	1	756
MİMAR KEMAL	5	263	210	73	3			554
MOLLA FENARİ		68	279	200	2			549
MOLLA HÜSREV	4	106	65	35	4	1		215
MUHSİNE HATUN	3	123	165	162	48		1	502
NİŞANCA	8	259	273	216	27			783
RÜSTEMPAŞA		16	116	58	2		2	194
SARAÇ İSHAK		115	153	58	13			339
SARİDEMİR		93	102	10	1			206
ŞEHİSUVAR	2	138	221	162	53			576
SÜLEYMANİYE	6	310	108	34	2		1	461
SULTANAHMET		68	214	137	16			435
SURURİ		27	197	28	1		3	256
TAHTAKALE		31	173	92				296
YAVUZ SİNAN		91	82	47	3			223
ŞEHİSUVAR	2	138	221	162	53			576

Eminönü İlçesinde Bina Yapım Cinslerinin Mahalle İçindeki Sayısal Dağılımı

MAHALLE	AHŞAP	AHŞAP KAP BET.	BETONARME	DİĞER	YIĞMA	-	Bina sayısı
DEMİRTAŞ	32	6	90	2	201		331
HACIKADIN	28	8	84	18	1		139
HOCA GIYASETTİN	72	14	105	9	257		457
KALENDERHANE	2	7	41	13	85	2	150
MOLLA HÜSREV	7	7	74	8	105	2	203
SARIDEMİR	2		31	6	167		206
SÜLEYMANİYE	19	12	110	30	289	1	461
YAVUZ SİNAN	5		56	4	158		223
BALABANAĞA			110	14	72		196
EMİN SİNAN			267	17	82		366
KATİP KASIM	5	1	271	43	260		580
KEMAL PAŞA	3		273	52	102		430
MESİH PAŞA		1	256	31	17		305
MİMAR HAYRETTİN			494	65	196	1	756
MİMAR KEMAL			399	76	79		554
MUHSİNE HATUN	1		117	47	336	1	502
NİŞANCA	22	1	489	99	171	1	783
SARAÇ İSHAK	5		241	31	62		339
ŞEHİSUVAR	26	6	208	40	296		576
BEYAZIT	1		47	25	239		312
DAYAHATUN	3	1	1	4	104	1	114
HOBYAR	2	1	159	12	189	6	369
MERCAN	2		205	6	246		459
MOLLA FENARİ	3	1	270	12	263		549
RÜSTEMPAŞA	3		1	6	134	2	146
SURURİ	1		141	2	109	3	256
TAHTAKALE	1		1	5	188		195
ALEMDAR	10	8	294	7	136	2	457
BİNBİRDİREK	1	1	210	4	107	2	325
CANKURTARAN	74	51	119	63	529	1	837
HOCAPAŞA	3	1	217	24	191		436
KÜÇÜK AYASOFYA	79	20	175	9	457	7	747
SULTANAHMET	67	26	62	25	255		435

Eminönü İlçesi Mahallelerinde Yapı Kat Yüksekliklerinin Sayısal Dağılımı

	Kat Yükseklikleri											Toplam bina sayısı
MAHALLE	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
ALEMDAR	3	80	68	86	116	87	13	4				457
BALABANAĞA		33	16	20	43	41	36	7				196
BEYAZIT		89	120	66	31	6						312
BİNBİRDİREK	6	43	28	62	107	60	13	5	1			325
CANKURTARAN	3	340	206	224	59	5						837
DAYAHATUN	1	50	125	67	34	18	3					298
DEMİRTAŞ	1	39	99	123	49	16	2	1		1		331
EMİN SİNAN		42	26	77	122	65	19	11	4			366
HACIKADIN	2	74	70	103	28	2						279
HOBYAR	5	54	55	43	66	69	39	32	6			369
HOCA GIYASETTİN		74	171	167	43	2						457
HOCAPAŞA		95	67	34	47	86	61	38	8			436
KALENDERHANE	4	60	38	50	9	2						163
KATİP KASIM		97	86	175	102	69	23	19	9			580
KEMAL PAŞA	1	75	30	26	50	99	82	49	14	4		430
KÜÇÜK AYASOFYA	20	94	291	247	84	10	1					747
MERCAN	1	66	168	83	82	45	13	1				459
MESİH PAŞA		43	14	16	13	33	49	77	55	4	1	305
MİMAR HAYRETTİN	1	91	37	185	250	147	41	4				756
MİMAR KEMAL		93	30	29	98	104	105	58	35	2		554
MOLLA FENARİ		71	134	93	106	104	36	5				549
MOLLA HÜSREV	2	42	48	92	29	2						215
MUHSİNE HATUN	1	83	79	182	118	34	1	3	1			502
NİŞANCA		205	84	130	152	159	30	17	6			783
RÜSTEMPAŞA	3	47	35	38	39	21	8	3				194
SARAÇ İSHAK		46	36	93	75	47	24	14	4			339
SARİDEMİR		44	95	54	12	1						206
ŞEHİSUVAR		104	138	192	89	41	11	1				576
SÜLEYMANİYE	2	146	143	104	47	15	4					461
SULTANAHMET		128	142	128	35	2						435
SURURİ	1	21	47	44	70	61	10	2				256
TAHTAKALE	3	39	75	72	57	36	11	2	1			296
YAVUZ SİNAN		32	64	102	23	2						223

EK A2: EMİNÖNÜ İLÇESİ MAHALLE KÜMELENDİRME VERİ TABLOSU

	YAPI DURUMU				YAPI CİNSİ				ALAN DAĞILIMI				SAYI DAĞILIMI				KİŞİ BAŞINA KONUT		KONUT ALANI			
MAHALLE	V001	V002	V003	V004	V005	V006	V007	V008	V009	V010	V011	V012	V013	V014	V015	V016	V017	V018	V019	V020	V021	V022
	HARAP	İYİ	KÖTÜ	ORTA	İNŞAAT	YIKIK	AHŞAP	AHŞ.KAP.BE T.	AHŞ. KAP. YIĞMA	BETONAR.	DİĞER	YIĞMA	TANIMSIZ	TOP. TİC. ALAN	PER. TİC. ALAN	İMALAT ALAN	TOP. TİC. SAYI	Per. SAYI	İMALT SAYI	KİŞİ BAŞINA KONUT	KONUT ALANI	NÜFUS
MAHALLE																						
ALEMDAR	1,31	36,76	23,41	38,07	0,00	0,00	2,19	1,75	0,00	64,33	1,53	29,76	0,44	5,7	79,6	14,7	7,5	78,6	13,9	2,100763	2867,542	1365
BALABANAĞA	2,55	41,84	10,20	45,41	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	56,12	7,14	36,73	0,00	10,0	89,1	0,9	9,5	89,2	1,3	0,58541	775,083	1324
BEYAZIT	0,00	6,41	55,77	37,82	0,00	0,00	0,32	0,00	0,00	15,06	8,01	76,60	0,00	38,2	36,1	25,6	32,6	34,4	33,0	1,449016	89,839	62
BİNBİRDİREK	2,77	31,38	14,15	51,08	0,00	0,00	0,31	0,31	0,00	64,62	1,23	32,92	0,62	4,6	74,5	20,9	7,5	88,6	4,0	13,51094	22644,34	1676
CANKURTARAN	2,15	33,69	22,82	41,22	0,00	0,00	8,84	6,09	0,00	14,22	7,53	63,20	0,12	0,0	98,9	1,1	0,0	68,8	31,2	16,33253	46792,69	2865
DAYAHATUN	0,00	15,77	33,89	50,00	0,00	0,00	2,63	0,88	0,00	0,88	3,51	91,23	0,88	27,4	47,5	25,1	30,2	53,0	16,8	4,202282	327,778	78
DEMİRTAŞ	0,30	23,87	32,33	42,60	0,30	0,60	9,67	1,81	0,00	27,19	0,60	60,73	0,00	3,3	49,0	47,7	1,9	49,5	48,5	13,69522	13654,14	997
EMİN SİNAN	4,64	32,51	18,03	44,81	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	72,95	4,64	22,40	0,00	37,3	26,4	36,3	62,8	25,8	11,4	26,69236	35901,23	1345
HACIKADIN	1,08	44,09	27,60	26,52	0,72	0,00	20,14	5,76	0,00	60,43	12,95	0,72	0,00	48,1	32,6	19,3	59,6	36,6	3,7	12,6326	17395,09	1377
HOBYAR	0,00	19,24	15,72	63,41	0,00	0,00	0,54	0,27	0,00	43,09	3,25	51,22	1,63	23,0	75,0	2,0	36,4	61,7	2,0	1,250585	238,8618	191
HOCA GIYASETTİN	2,41	23,85	43,54	29,98	0,22	0,00	15,75	3,06	0,00	22,98	1,97	56,24	0,00	0,5	34,0	65,5	0,7	45,8	53,5	12,0905	41035,17	3394
HOCAPAŞA	0,69	19,95	31,19	48,17	0,00	0,00	0,69	0,23	0,00	49,77	5,50	43,81	0,00	0,6	97,6	1,8	1,6	97,1	1,3	0,264878	519,6908	1962
KALENDERHANE	6,13	49,08	10,43	31,29	1,84	0,61	1,33	4,67	0,00	27,33	8,67	56,67	1,33	9,0	48,5	42,5	11,1	62,7	26,2	8,980009	7965,268	887
KATİP KASIM	4,48	29,48	28,62	36,72	0,17	0,52	0,86	0,17	0,00	46,72	7,41	44,83	0,00	14,2	82,3	3,5	19,1	76,0	4,9	20,20134	65634,15	3249
KEMAL PAŞA	4,65	40,00	10,70	43,72	0,93	0,00	0,70	0,00	0,00	63,49	12,09	23,72	0,00	4,4	95,4	0,2	8,7	91,0	0,3	5,485236	16713,51	3047
KÜÇÜK AYASOFYA	2,54	23,69	18,34	54,48	0,00	0,00	10,58	2,68	0,00	23,43	1,20	61,18	0,94	1,7	84,2	14,1	2,1	84,3	13,6	22,7366	101268,8	4454
MERCAN	0,22	13,94	28,76	57,08	0,00	0,00	0,44	0,00	0,00	44,66	1,31	53,59	0,00	69,4	22,1	8,4	71,1	22,2	6,6	2,050227	270,63	132
MESİH PAŞA	0,98	50,16	11,80	36,72	0,33	0,00	0,00	0,33	0,00	83,93	10,16	5,57	0,00	44,9	51,8	3,3	57,7	39,7	2,6	7,362579	11971,55	1626
MİMAR HAYRETTİN	2,12	32,14	19,05	45,63	0,00	0,93	0,00	0,00	0,00	65,34	8,60	25,93	0,13	35,9	21,2	42,9	39,8	11,1	49,1	9,313675	12061,21	1295
MİMAR KEMAL	0,54	47,47	13,18	37,91	0,90	0,00	0,00	0,00	0,00	72,02	13,72	14,26	0,00	41,7	52,0	6,3	49,9	44,3	5,8	13,5731	24051,54	1772
MOLLA FENARİ	0,36	12,39	36,43	50,82	0,00	0,00	0,55	0,18	0,00	49,18	2,19	47,91	0,00	19,6	42,0	38,4	24,1	35,1	40,8	1,910962	825,5356	432
MOLLA HÜSREV	1,86	49,30	16,28	30,23	1,86	0,47	3,45	3,45	0,00	36,45	3,94	51,72	0,99	16,3	43,4	40,3	18,1	53,0	28,9	11,2108	18621,14	1661
MUHSİNE HATUN	9,56	24,50	32,27	32,87	0,60	0,00	0,20	0,00	0,00	23,31	9,36	66,93	0,20	3,7	90,1	6,2	4,0	96,0	0,0	15,06724	48169,97	3197
NİŞANCA	3,45	33,08	27,59	34,87	1,02	0,00	2,81	0,13	0,00	62,45	12,64	21,84	0,13	58,0	20,5	21,6	62,9	19,7	17,4	21,77762	163898,4	7526
RÜSTEMPAŞA	1,03	8,25	29,90	59,79	0,00	0,00	2,05	0,00	0,00	0,68	4,11	91,78	1,37	27,6	72,3	0,1	37,0	62,8	0,2	0,803393	44,99	56
SARAÇ İŞHAK	3,83	33,92	17,11	45,13	0,00	0,00	1,47	0,00	0,00	71,09	9,14	18,29	0,00	37,7	19,2	43,1	40,6	17,2	42,2	22,67351	32785,9	1446
SARİDEMİR	0,49	45,15	4,85	49,51	0,00	0,00	0,97	0,00	0,00	15,05	2,91	81,07	0,00	3,6	75,2	21,2	2,8	86,2	11,0	3,979277	187,026	47
SULTANAHMET	3,68	15,63	31,49	49,20	0,00	0,00	15,40	5,98	0,00	14,25	5,75	58,62	0,00	17,4	39,3	43,4	17,5	36,6	45,9	17,25377	46188,34	2677
SURURİ	0,39	10,55	10,94	76,95	0,00	0,00	0,39	0,00	0,00	55,08	0,78	42,58	1,17	13,2	74,2	12,5	21,1	70,6	8,3	10,36793	9662,91	932
SÜLEYMANİYE	0,43	67,25	7,38	23,43	1,30	0,00	4,12	2,60	0,00	23,86	6,51	62,69	0,22	0,0	93,4	6,6	0,0	96,0	4,0	17,70669	37325,7	2108
ŞEHSUVAR	9,20	23,96	28,13	38,37	0,35	0,00	4,51	1,04	0,00	36,11	6,94	51,39	0,00	66,8	31,2	1,9	70,1	29,0	1,0	2,248496	299,05	133
TAHTAKALE	0,00	10,47	31,08	58,45	0,00	0,00	0,51	0,00	0,00	0,51	2,56	96,41	0,00	39,2	58,9	2,0	35,1	63,1	1,8	0	0	58
YAVUZ SİNAN	1,35	40,81	21,08	36,77	0,00	0,00	2,24	0,00	0,00	25,11	1,79	70,85	0,00	13,6	79,4	6,9	11,5	82,0	6,6	7,068958	8108,095	1147

EK A3: KÜMELENDİRME ANALİZ SONUÇLARI

Notes

Output Created		02-SEP-2002 22:09:13
Comments		
Input	Data	C:\WINDOWS\Desktop\projects\vi tality\data\DATA_01.sav
	Filter	<none>
	Weight	<none>
	Split File	<none>
	N of Rows in Working Data File	33
Missing Value Handling	Definition of Missing	User-defined missing values are treated as missing.
	Cases Used	Statistics are based on cases with no missing values for any clustering variable used.
Syntax		QUICK CLUSTER v001 v002 v003 v004 v005 v006 v007 v008 v009 v010 v011 v012 v013 v020 v022 v014 v015 v016 v017 v018 v019 /MISSING=LISTWISE /CRITERIA= CLUSTER(4) MXITER(10) CONVERGE(0) /METHOD=KMEANS(NOUPDATE) /SAVE CLUSTER /PRINT ID(mahalle) INITIAL CLUSTER DISTAN.
Resources	Workspace Required	3312 bytes
	Elapsed Time	0:00:00,16
Variables Created	QCL_1	Cluster Number of Case

Cluster Membership

Case Number	MAHALLE	Cluster	Distance
1	ALEMDAR	4	79,173
2	BALABANAĞA	4	121,871
3	BEYAZIT	3	84,166
4	BİNBİRDİREK	4	247,913
5	CANKURTARAN	1	405,864
6	DAYAHATUN	3	64,222
7	DEMİRTAŞ	4	440,672
8	EMİN SİNAN	4	112,255
9	HACIKADIN	4	91,571
10	HOBİYAR	3	75,648
11	HOCA GIYASETTİN	1	147,579
12	HOCAPAŞA	4	534,492
13	KALENDERHANE	4	547,691
14	KATİP KASIM	1	40,742
15	KEMAL PAŞA	1	231,391
16	KÜÇÜK AYASOFYA	1	1185,356
17	MERCAN	3	69,310
18	MESİH PAŞA	4	205,286
19	MİMAR HAYRETTİN	4	157,759
20	MİMAR KEMAL	4	343,438
21	MOLLA FENARİ	3	305,565
22	MOLLA HÜSREV	4	232,037
23	MUHSİNE HATUN	1	84,224
24	NİŞANCA	2	,000
25	RÜSTEMPAŞA	3	88,704
26	SARAÇ İSHAK	4	77,073
27	SARİDEMİR	3	113,840
28	SULTANAHMET	1	595,751
29	SURURİ	4	503,256
30	SÜLEYMANİYE	4	680,611
31	ŞEHSUVAR	3	63,611
32	TAHTAKALE	3	85,138
33	YAVUZ SİNAN	4	291,755

Final Cluster Centers

	Cluster			
	1	2	3	4
HARAP	4,21	3,45	1,26	1,94
İYİ	27,26	33,08	17,29	38,19
KÖTÜ	26,83	27,59	29,39	17,76
ORTA	41,17	34,87	51,70	41,30
İNŞAAT	,27	1,02	,04	,45
YIKIK	,07	,00	,00	,16
AHŞAP	7,48	2,81	1,39	2,88
AHŞAP KAPLI BETONARME	2,57	,13	,26	1,31
AHŞAP KAPLI YIĞMA	,00	,00	,00	,00
BETONARME	29,77	62,45	22,80	53,48
DİĞER	6,47	12,64	3,87	6,06
YIĞMA	53,53	21,84	71,24	35,98
YAPIM CİNSİ_TANIMSIZ	,18	,13	,43	,31
KİŞİ BAŞINA KONUT	15,60	21,78	1,99	11,11
NÜFUS	3269,00	7526,00	132,11	1432,50
TOPTAN TİCARET ALAN	6,0	58,0	35,0	20,1
PERAKENDE TİCARET ALAN	74,9	20,5	51,1	58,3
İMALAT ALAN	19,2	21,6	13,9	21,6
TOPTAN TİCARET SAYI	7,4	62,9	37,7	25,0
PERAKENDE TİCARET SAYI	71,2	19,7	49,7	58,9
İMALAT SAYI	21,3	17,4	12,6	16,1

Number of Cases in each Cluster

Cluster	1	7,000
	2	1,000
	3	9,000
	4	16,000
Valid		33,000
Missing		,000

EK A4:EMİNÖNÜ İLÇESİNİN KULLANICI EĞİLİMLERİNİ BELİRLEME - İŞ YERİ-ANKET FORMU

Anketin Başlama Saati

--	--

Görüşülen kişinin adı, soyadı :

S.1. Görüşülen kişinin yaşı: K.1.....

S.2. Görüşülen kişinin cinsiyeti: K.2. 1. Kadın 2. Erkek

S.3. Görüşülen kişinin medeni durumu K.3.
1. Bekar 2. Evli

S.4. Görüşülen kişi K.4.

İşyeri sahibi	1
Yönetici/ Müdür	2
Diğer(Yazınız).....	3

S.5. Eğitim durumunuz nedir? En son bitirdiğiniz okulu belirtir misiniz? (**Üniversite öğrencileri lise mezunu olarak işaretlenecektir.**)

1	Okuma yazma bilmez
2	Okur yazar (herhangi bir okul bitirmemiş)
3	İlkokul mezunu
4	Ortaokul mezunu

5	Lise mezunu
6	Yüksekokul
7	Üniversite mezunu
8	Master/doktora

S.6. İşiniz ya da mesleğiniz nedir? (İşyerinin cinsi) K.6

İşinin, kendi işi olup olmadığını, kamuda mı, özel şirkette mi, serbest mi çalıştığını açık olarak yazın

S.7. İşyerinizin yaklaşık olarak **toplam aylık geliri** aşağıdaki dilimlerden hangisine girmektedir (ücret, maaş, kira, faiz, kâr vb gelirler dahil)? K.7.

300 milyon TL'den az	1
301-500 milyon TL	2
501-750 milyon TL	3
751-999 milyon TL	4
1 milyar-1.4 milyar TL arası	5
1.5 milyar-2.4 milyar TL	6
2.5 milyar TL'den çok.	7

S.8. İş yerinizin ekonomik gelişimini nasıl değerlendiriyorsunuz? K.8.(**Anketör:Şıkları okuyunuz.**)

Gelişiyor	1	Durgun	2	Geriliyor	3
-----------	---	--------	---	-----------	---

S.9. Herhangi bir odaya, derneğe, meslek grubuna üye misiniz? K.9.

Evet	1
Hayır	2

S.10 Hangi oda, dernek ya da meslek grubuna üye olduğunuzu belirtir misiniz?

	K.10.
--	-------

S.11. İş yerinin mülkiyet durumu? K.11.

1. İş sahibine ait (S.13'e geçiniz.)
2. Kiracı
3. Diğer (Lütfen belirtiniz)

S.12. (Kiracı iseniz) Aylık ödediğiniz kira miktarını yaklaşık olarak belirtir misiniz? (Yazı ve rakam ile belirtiniz)

	K.12.
--	-------

S.13. (Kiracı iseniz) Ne kadar zamandır aynı yerde kiracısınız? (Yıl olarak belirtiniz)

	K.13.
--	-------

S.14. (Kiracı iseniz) İlk girdiğinizde ödediğiniz kira miktarını yaklaşık olarak belirtir misiniz? (Yazı ve rakam ile belirtiniz.)

	K.14.
--	-------

S.15. İş yeriniz kaç yıldır bu mahallede-bölgede?

	K.15.
--	-------

S.16. İş yeriniz daha önce neredeydi? K.16

Bu mahallede-bölgede	1
Başka ilçe/ il (Yazınız)	2

S.17. Bu iş yerinin daha önce ne amaçlı kullanıldığını biliyor musunuz? (Konut, işyeri vb, işyeriyse türü yazılacak)

	K.17.
--	-------

S.18. İkamet ettiğiniz ilçeyi belirtir misiniz?

	K.18.
--	-------

S.19. Evinize aşağıdaki vasıtalarından hangilerini kullanarak ulaşmaktasınız? (**Anketör:Şıkları okuyunuz.**)

	Evet	Hayır	
Özel otomobil			K.19.
Otobüs			K.20.
Vapur/Deniz otobüsü			K.21.
Dolmuş/Minibüs			K.22.
Tren			K.23.
Metro/tramvay			K.24.
Yaya			K.25.
Taksi			K.26.
Servis			K.27.

S.20. İş yerinizin bu mahallede-bölgede olmasının en önemli nedeni aşağıdakilerden hangisidir? **K.28. (Anketör:Şıkları okuyunuz.)**

1.	Kiraların uygunluğu
2.	Eve yakınlık
3.	Müşteriye yakın olma isteği
4.	Benzer faaliyetlerin bu bölgede bulunması
5.	Diğer (belirtiniz)

S.21. Bu işyerinde kaç kişi çalışmaktadır? K.29.....

S.22. İş yerinizde mesai saatleri nedir? K.30.....

99-Cevap yok, 98- Fikri Yok.

İŞLEVSEL KALİTE VE ÇEŞİTLİLİK

S.23. İş yerinizin bulunduğu bu mahalleyi düşündüğünüzde, aşağıdaki özelliklerden memnun olma derecenizi “çok memnunum”, “biraz memnunum”, memnun değilim” ve “hiç memnun değilim” diyerek belirtir misiniz?

		Çok memnunum	Biraz memnunum	Memnun değilim	Hiç Memnun değilim	Fikri Yok
Alışveriş olanakları	K.31.	1	2	3	4	9
Çalışma ortamı	K.32.	1	2	3	4	9
Eğitim olanakları	K.33.	1	2	3	4	9
Parklar ve bahçeler	K.34.	1	2	3	4	9
Sinema, kafe gibi yerler	K.35.	1	2	3	4	9
Sağlık kurumları	K.36.	1	2	3	4	9
Tiyatro,konser vd. meydan sokak aktiveleri	K.37.	1	2	3	4	9
Yeşil alan miktarı	K.38.	1	2	3	4	9
Trafik	K.39.	1	2	3	4	9
Konut ve imalathanelerin bir arada olması	K.40.	1	2	3	4	9
Otopark imkanı	K.41.	1	2	3	4	9

SOSYAL KÜLTÜREL KALİTE VE ŞEHİR GÜVENLİĞİ VE TOPLUMSAL SERVİS KALİTESİ-

S.24. Genel olarak düşündüğünüzde sayacağım zamanlarda aşağıdaki mekanlarda kendinizi ne kadar güvende hissettiğinizi belirtir misiniz?

		Çok güvenli	Güvenli	Pek Güvenli değil	Hiç güvenli değil	Fikri yok
İş yerinizin bulunduğu mahallede gündüz	K.42.	1	2	3	4	9
İş yerinizin bulunduğu mahallede gece	K.43.	1	2	3	4	9
İş yerinizin bulunduğu sokakta gündüz	K.44.	1	2	3	4	9
İş yerinizin bulunduğu sokakta gece	K.45.	1	2	3	4	9
Bu mahalledeki parklarda gündüz	K.46.	1	2	3	4	9
Bu mahalledeki parklarda gece	K.47.	1	2	3	4	9
Eminönünde bulunan diğer halka açık mekanlarda	K.48.	1	2	3	4	9

S.25. İş yerinizin bulunduğu mahallede/ bölgede size sayacağım genel güvenliğiniz ile ilgili konuları ne kadar yeterli bulduğunuzu belirtir misiniz? Lütfen “çok yeterli”, “biraz yeterli”, “yeterli değil” ve “hiç yeterli değil” diyerek yanıt veriniz.

		Çok yeterli buluyorum	Biraz yeterli	Yeterli değil	Hiç yeterli değil	Fikri yok
Genel polis koruması yeterliliği	K.49.	1	2	3	4	9
Belediye ve devletin şehirde suçun engellenmesine yönelik çabaları	K.50.	1	2	3	4	9
Trafik kurallarına uymayı sağlayacak tedbirlerin yeterliliği	K.51.	1	2	3	4	9
Yangın güvenliği/itfaiyenin gelme hızı	K.52.	1	2	3	4	9
Ambulans hizmetleri	K.53.	1	2	3	4	9
Şehir/sokak aydınlatması	K.54.	1	2	3	4	9
Sokak hayvanlarının kontrol edilmesi	K.55.	1	2	3	4	9
Parklarda aydınlık düzeyi	K.56.	1	2	3	4	9
Uyuşturucunun(tiner vb.) engellenmesine yönelik çabalar	K.57.	1	2	3	4	9

99-Cevap yok, 98- Fikri Yok.

S.26. Şimdi size sayacağım belediye hizmetleriyle ilgili konulardan memnuniyet derecenizi “çok memnunum”, “biraz memnunum”, memnun değilim” ve “hiç memnun değilim” diyerek belirtir misiniz?

		Çok memnunum	Biraz memnunum	Memnun değilim	Hiç memnun değilim
Çöp toplama-çevre temizliği	K.58.	1	2	3	4
Kanalizasyon	K.59.	1	2	3	4
Şehir suyu temini	K.60.	1	2	3	4
Cadde ve sokak temizliği	K.61.	1	2	3	4

S.27. Geçen zaman zarfında belediyeye bir soru ya da şikayet nedeniyle gittiniz mi?K.62.

Evet	1
Hayır	2

S.28. (Eğer gittinizse) Size karşı nasıl bir davranış gösterdiler? (Anketör: Şıkları okuyun)

		Evet	Hayır
Kolay iletişim kurulabildim	K.63.	1	2
Sorunu düzeltmek için söz verdiler	K.64.	1	2
Sorularımı yanıtladılar/Sorunumu çözdüler	K.65.	1	2

S.29. Belediyenin iş yerinizin bulunduğu mahallede yapacağı hizmetler hakkında ne kadar bilgili olduğunuzu, “çok bilgiliyim”, “bilgiliyim”, “bilgili değilim”, “hiç bilgili değilim” diyerek belirtir misiniz? K.66.

Çok bilgiliyim	1
Bilgiliyim	2
Bilgili değilim	3
Hiç bilgili değilim	4

S.30. Belediye hizmetleriyle ilgili, sizi bilgilendirmek için toplantılar düzenleniyor mu? K.67.

Evet	1
Hayır	2

S.31. Düzenlenirse ya da düzenlenen bu toplantılara katılmak ister misiniz? K.68.

Evet	1
Hayır	2
Fikrim Yok	9

99-Cevap yok, 98- Fikri Yok.

ŞEHİRSEL MEKANDA KALİTE VE ÇEKİCİLİK

S.32. Şimdi size iş yerinizin bulunduğu bu mahallenin/bölgenin bazı özelliklerini sayacağım. Her bir özellikten ne kadar memnun olduğunuzu belirtir misiniz? Lütfen “çok memnunum”, “biraz memnunum”, memnun değilim” ve “hiç memnun değilim” diyerek yanıt veriniz.

		Çok memnunum	Biraz memnunum	Memnun değilim	Hiç memnun değilim	Fikri yok
Binaların genel görünümü	K.69.	1	2	3	4	9
Sokakların görünümü	K.70.	1	2	3	4	9
Parkların görünümü	K.71.	1	2	3	4	9
Binaların renkleri	K.72.	1	2	3	4	9
Cephe kaplamaları	K.73.	1	2	3	4	9
Bank, durak, çeşme, yer kaplamaları gibi şehir mobilyalarının sayısı	K.74.	1	2	3	4	9
Bank, durak, çeşme, yer kaplamaları gibi şehir mobilyalarının kalitesi	K.75.	1	2	3	4	9
Tabela işaret levhalarının oluşturduğu görüntü	K.76.	1	2	3	4	9

S.33. Bu mahallenin genel yerleşim düzeniyle ilgili görüşlerinize en uygun olan kutucuğu işaretler misiniz?

Yapılar;

K.77	Yüksek	1	2	3	4	5	Alçak
K.78	Çeşitli	1	2	3	4	5	Tekdüze
K.79	Sık	1	2	3	4	5	Seyrek

Sokaklar;

K.80	Aydınlık	1	2	3	4	5	Karanlık
K.81	Kalabalık	1	2	3	4	5	Tenha
K.82	Sessiz	1	2	3	4	5	Gürültülü

Genel olarak çevre;

K.83	Temiz	1	2	3	4	5	Pis
K.84	Hareketli	1	2	3	4	5	Hareketsiz
K.85	Tarihsel/Geleneksel	1	2	3	4	5	Modern/Çağdaş
K.86	Bakımlı	1	2	3	4	5	Bakımsız
K.87	Çekici	1	2	3	4	5	İtici
K.88	Canlı	1	2	3	4	5	Cansız

S.34. İş yerinizin bulunduğu bu mahalleyle ilgili hissettiklerinize en uygun olan kutucuğu işaretler misiniz?

K.89	Yaşanabilir	1	2	3	4	5	Yaşanamaz
K.90	Kaliteli	1	2	3	4	5	Kalitesiz
K.91	Mutluluk veren	1	2	3	4	5	Mutsuzluk veren
K.92	Önemli	1	2	3	4	5	Önemsiz
K.93	Farklı	1	2	3	4	5	Sıradan
K.94	Rahatlatıcı	1	2	3	4	5	Huzursuz edici
K.95	İyi	1	2	3	4	5	Kötü
K.96	Tanıdık	1	2	3	4	5	Yabancı

S.35. Eminönü bölgesinde en sevdiğiniz yer neresi? Neden?

Yer:	K.97
Neden:	K.98

S.36. Eminönü bölgesinde en sevmediğiniz yer neresi? Neden?

Yer:	K.99
Neden:	K.100

ESKİ MERKEZLERDE TİCARET ALANLARININ VE KOMŞULUK BİRİMLERİNİN YENİDEN CANLANDIRILMASI

S.37. Şimdi size sayacağım mahallenizle ilgili yeni düzenlemeleri ne derece desteklersiniz? “Çok desteklerim”, “desteklerim”, “desteklemem”, “hiç desteklemem” olarak yanıt verirsiniz?

		Çok desteklerim	Biraz desteklerim	Desteklemem	Hiç desteklemem	Fikri Yok
Turizme yönelik düzenlemelerin yapılması	K.101	1	2	3	4	9
Parkların güzelleştirilmesi	K.102	1	2	3	4	9
Belirli sokakların yayalaştırılması	K.103	1	2	3	4	9
Sahillerin düzenlenmesi	K.104					9
Eski ticaret alanlarının yenilenmesi	K.105	1	2	3	4	9
Depreme karşı sağlamlaştırma yapılması	K.106	1	2	3	4	9
Alan, meydan, sokak ve yapıların düzenlenmesi	K.107	1	2	3	4	9
Ticaret, eğlence gibi yerlerin sayısının artması	K.108	1	2	3	4	9
Kütüphane ve toplantı salonlarının yapılması	K.109	1	2	3	4	9
Spor alanlarının arttırılması	K.110	1	2	3	4	9
Tarihi yapıların korunması	K.111	1	2	3	4	9

S.38. Bu bölgenin tarihsel dokusuna zarar verdiğini düşündüğünüz ve şehir (bölge) dışına taşınmasını uygun bulduğunuz iş kollarını belirtir misiniz?

	K.112
--	-------

S.39.İş yerinizin bulunduğu bu mahalleye/bölgeye yakın olan sahil alanlarını aşağıdaki kriterler açısından nasıl değerlendiriyorsunuz?

		Evet	Hayır
Sahil alanları güvenli değil	K.113	1	2
Sahil alanlarında düzenlemeler yetersiz	K.114	1	2
Sahil alanlarını insanlar uygun şekilde kullanmıyorlar.	K.115	1	2
Sahil alanlarının yerleşme alanlarıyla ilişkisi kopuk(rahat ulaşılmıyor)	K.116	1	2
Diğer (Yazınız)	K.117		

S.40.İş yerinizin tarihi dokunun yoğun olduğu bir çevrede bulunmasından memnun musunuz ? K.118

Evet	1
Hayır	2

S.41. Yaşadığınız çevreyle ilgili koruma-geliştirme çalışmalarına katkıda bulunmak ister misiniz? K.119

Evet	1
Hayır	2

S.42.Ticari karlılığınızı arttırmaya yönelik olarak çevrenizde yapılmasını istediğiniz bir düzenleme var mı?

	K.120

S.43. Önümüzdeki beş seneyi düşündüğünüzde Eminönü'nde kalmayı düşünüyor musunuz? K.121

Evet	1
Hayır	2

S.44. (Hayırsa) Bunun sebebini belirtir misiniz?

--	--

S.45. Bu mahallenin/bölgenin geleceğini düşündüğünüzde aşağıdaki kriterlerden hangisine katılıyorsunuz? K.123

İyiye gidecek	1
Aynı kalacak	2
Kötüleşecek	3

“

**EMİNÖNÜ İLÇESİ KULLANICI EĞİLİMLERİNİ BELİRLEME
-HANE- ANKET FORMU
İ.T.Ü. MİMARLIKFAKÜLTESİ - Aralık 2002**

Anketin Başlama saati

--	--

Görüşülen kişinin adı, soyadı :

S.1. Görüşülen kişinin yaşı: **K.1**.....

S.2. Görüşülen kişinin cinsiyeti: **K.2.** 1. Kadın 2. Erkek

S.3. Görüşülen kişinin medeni durumu: **K.3.**
1. Bekar 2. Evli

S.4. Eğitim durumunuz nedir? En son bitirdiğiniz okulu belirtir misiniz? (**Üniversite öğrencileri lise mezunu olarak işaretlenecektir.**)

K.4.	1	Okuma yazma bilmez	5	Lise mezunu
	2	Okur yazar (herhangi bir okul bitirmemiş)	6	Yükseköğretim
	3	İlkokul mezunu	7	Üniversite mezunu
	4	Ortaokul mezunu	8	Master/doktora

S.5. İşiniz ya da mesleğiniz nedir? **K.5.**

İşinin, kendi işi olup olmadığını, kamuda mı, özel şirkette mi, serbest mi çalıştığını açık olarak yazın

--

S.6. Hanehalkı **toplam aylık geliri** aşağıdaki dilimlerden hangisine girmektedir (ücret, maaş, kira, faiz, kâr vb gelirler dahil)? **K.6.**

150 milyon TL'den az	1
151-300 milyon TL	2
301-500 milyon TL	3
501-750 milyon TL	4
751 milyon-999 milyon TL	5
1 milyar-1.4 milyar TL arası	6
1.5 milyar TL'den çok.	7

S.7. Aşağıdakilerden hangilerine sahipsiniz?

Bulaşık Makinası	K.7
Kredi Kartı	K.8
Cep telefonu	K.9
Bilgisayar	K.10
Evinizde internet bağlantısı	K.11
Araba	K.12

S.8. Hanenizde şu anda kaç kişi yaşamaktadır? **K.13**.....

S.9. Hanenizde yaşayanlardan kaç kişi çalışmaktadır? **K.14**.....

99-Cevap yok, 98- Fikri Yok.

S.10. Şu anda yaşamakta olduğunuz ev hane halkından birine mi ait ya da kiracı mısınız? **K.15.**

3. Hane halkından birine ait
4. Kiracı
5. Diğer (Lütfen belirtiniz)
- 6.

S.11. (Kiracı iseniz) Aylık ödediğiniz kira miktarını yaklaşık olarak belirtir misiniz? (Yazı ve rakam ile belirtiniz)

	K.16.
--	-------

S.12. (Kiracı iseniz) Ne kadar zamandır aynı evde kiracısınız?

	K.17.
--	-------

S.13. (Kiracı iseniz) Bu eve ilk girdiğinizde ödediğiniz kira miktarını yaklaşık olarak belirtir misiniz? (Yazı ve rakam ile belirtiniz)

	K.18
--	------

S.14. Oturduğunuz evden memnun musunuz? **K.19**

Evet	1
Hayır	2

S.15.Evinizle ilgili sayacağım kriterler hakkındaki düşüncelerinizi evet ya da hayır diyerek belirtir misiniz? (**Anketör:Şıkları okuyunuz.**)

		Evet	Hayır
Çok küçük	K.20	1	2
Eski	K.21	1	2
Bakımsız	K.22	1	2
Evimin içinde bulunduğu çevreyi sevmiyorum.	K.23	1	2
Diğer (Yazınız).....	K.24	1	2

S.16. Kaç yıldır bu mahallede/bölgede yaşamaktasınız?

	K.25
--	------

S.17. Bu mahalleye/bölgeye hangi ilçeden geldiniz?

	K.26
--	------

S.18. (Çalışmakta iseniz) İşyerinizin bulunduğu ilçeyi belirtir misiniz?

	K.27
--	------

S.19. (Çalışmakta iseniz) İşyerinize aşağıdaki vasitalardan hangilerini kullanarak ulaşmaktasınız? (**Anketör:Şıkları okuyunuz.**)

	Evet	Hayır	
Özel otomobil			K.28.
Otobüs			K.29.
Vapur/Deniz otobüsü			K.30.
Dolmuş/Minibüs			K.31.
Tren			K.32.
Metro/tramvay			K.33.
Yaya			K.34.
Taksi			K.35.
Servis			K.36.

S.20. Bu mahallede yaşamınızın en önemli nedeni aşağıdakilerden hangisidir? **K.37**
(Anketör:Şıkları okuyunuz.)

6.	Kiraların uygunluğu
7.	İş yerine yakınlık
8.	Tanıdık veya akrabaların olması
9.	Aileden kalması
10.	Ailevi nedenler (evlenme vs)
11.	Semte ait özellikler örneğin manzara vd.
12.	Diğer (Yazınız)

İŞLEVSEL KALİTE VE ÇEŞİTLİLİK

S.21. Yaşadığınız mahalleyi/bölgeyi düşündüğünüzde, aşağıdaki özelliklerden memnun olma derecenizi “çok memnunum”, “biraz memnunum”, memnun değilim” ve “hiç memnun değilim” diyerek belirtir misiniz?

		Çok memnunum	Biraz memnunum	Memnun değilim	Hiç memnun değilim	Fikri yok
Alışveriş olanakları	K.38.	1	2	3	4	9
Çalışma ortamı	K.39.	1	2	3	4	9
Eğitim olanakları	K.40.	1	2	3	4	9
Parklar ve bahçeler	K.41.	1	2	3	4	9
Sinema, kafe gibi yerler	K.42.	1	2	3	4	9
Sağlık kurumları	K.43.	1	2	3	4	9
Tiyatro,konser vd. meydan sokak aktiveleri	K.44.	1	2	3	4	9
Yeşil alan miktarı	K.45.	1	2	3	4	9
Trafik	K.46.	1	2	3	4	9
Konut ve imalathanelerin bir arada olması	K.47.	1	2	3	4	9
Otopark imkanı	K.48.	1	2	3	4	9

S.22.Yukarıda belirtilenler dışında sizin eksikliğini duyduğunuz ya da şikayetçi olduğunuz herhangi bir faaliyet alanı (iş kolu) ya da mekanlar var mı?

	K.49.
--	--------------

S.23.Alışveriş, yürüyüş, çeşitli aktivitelere katılım gibi nedenlerle gece saatlerinde de mahallenizdeki açık alanları kullanıyor musunuz? K.50.

Evet	1	Bazen	2	Hayır	3
------	---	-------	---	-------	---

SOSYAL KÜLTÜREL KALİTE VE ŞEHİR GÜVENLİĞİ VE TOPLUMSAL SERVİS KALİTESİ-

S.24. Mahallenizde sinema, tiyatro, konser gibi etkinlikler düzenleniyorsa katılıyor musunuz?

K.51.

Evet	1	Bazen	2	Hayır	3
------	---	-------	---	-------	---

S.25. Genel olarak düşündüğünüzde sayacağım zamanlarda aşağıdaki mekanlarda kendinizi ne kadar güvende hissettiğinizi belirtir misiniz?

		Çok güvenli	Güvenli	Pek Güvenli değil	Hiç güvenli değil	FY
Mahallenizde gündüz	K.52	1	2	3	4	9
Mahallenizde gece	K.53	1	2	3	4	9
Sokağınızda gündüz	K.54	1	2	3	4	9
Sokağınızda gece	K.55	1	2	3	4	9
Mahallenizdeki parklarda gündüz	K.56	1	2	3	4	9
Mahallenizdeki parklarda gece	K.57	1	2	3	4	9
Eminönünde bulunan diğer halka açık mekanlarda	K.58	1	2	3	4	9

S.26. Yaşadığınız mahallede genel güvenliğinizi ilgili size sayacağım konuları ne kadar yeterli bulduğunuzu belirtir misiniz? Lütfen “çok yeterli”, “biraz yeterli”, yeterli değil” ve “hiç yeterli değil” diyerek yanıt veriniz.

		Çok yeterli buluyorum	Biraz yeterli	Yeterli değil	Hiç yeterli değil	Fikri yok
Genel polis koruması yeterliliği	K.59.	1	2	3	4	9
Belediye ve devletin şehirde suçun engellenmesine yönelik çabaları	K.60.	1	2	3	4	9
Trafik kurallarına uymayı sağlayacak tedbirlerin yeterliliği	K.61.	1	2	3	4	9
Yangın güvenliği/itfaiyenin gelme hızı	K.62.	1	2	3	4	9
Ambulans hizmetleri	K.63.	1	2	3	4	9
Şehir/sokak aydınlatması	K.64.	1	2	3	4	9
Sokak hayvanlarının kontrol edilmesi	K.65.	1	2	3	4	9
Parklarda aydınlık düzeyi	K.66.	1	2	3	4	9
Uyuşturucunun(tiner vb.) engellenmesine yönelik çabalar	K.67.	1	2	3	4	9

S.27. Şimdi size sayacağım yaşadığınız mahalledeki belediye hizmetlerine yönelik konulardan memnuniyet derecenizi “çok memnunum”, “biraz memnunum”, memnun değilim” ve “hiç memnun değilim” diyerek belirtir misiniz?

		Çok memnunum	Biraz memnunum	Memnun değilim	Hiç memnun değilim
Çöp toplama-çevre temizliği	K.68.	1	2	3	4
Kanalizasyon	K.69.	1	2	3	4
Şehir suyu temini	K.70.	1	2	3	4
Cadde ve sokak temizliği	K.71.	1	2	3	4

S.28. Geçen zaman zarfında belediyeye bir soru ya da şikayet nedeniyle gittiniz mi? **K.72.**

Evet	1
Hayır	2

S.29. (Eğer gittinizse) Size karşı nasıl bir davranış gösterdiler? (**Anketör: Şıkları okuyun**)

		Evet	Hayır
Kolay iletişim kurulabildim	K.73.	1	2
Sorunu düzeltmek için söz verdiler	K.74.	1	2
Sorularımı yanıtladılar/Sorunumu çözdüler	K.75.	1	2

S.30. Belediyenin mahallenizde yapacağı hizmetler hakkında ne kadar bilgili olduğunuzu, “çok bilgiliyim”, “bilgiliyim”, “bilgili değilim”, “hiç bilgili değilim” diyerek belirtir misiniz? **K.76.**

Çok bilgiliyim	1
Bilgiliyim	2
Bilgili değilim	3
Hiç bilgili değilim	4

S.31. Belediye hizmetleriyle ilgili, sizi bilgilendirmek için toplantılar düzenleniyor mu? **K.77.**

Evet	1
Hayır	2

S.32. Düzenlenirse, bu toplantılara katılmak ister misiniz? **K.78.**

Evet	1
Hayır	2
Fikrim Yok	9

ŞEHİRSEL MEKANDA KALİTE VE ÇEKİCİLİK

S.33. Şimdi size mahallenizin genel yerleşimiyle ilgili bazı özellikler sayacağım. Her bir özellikten ne kadar memnun olduğunuzu belirtir misiniz? Lütfen “çok memnunum”, “biraz memnunum”, “memnun değilim” ve “hiç memnun değilim” diyerek yanıt veriniz.

		Çok memnunum	Biraz memnunum	Memnun değilim	Hiç memnun değilim	Fikri yok
Binaların genel görünümü	K.79.	1	2	3	4	9
Sokakların görünümü	K.80.	1	2	3	4	9
Parkların görünümü	K.81.	1	2	3	4	9
Binaların renkleri	K.82.	1	2	3	4	9
Cephe kaplamaları	K.83.	1	2	3	4	9
Bank, durak, çeşme, yer kaplamaları gibi şehir mobilyalarının sayısı	K.84.	1	2	3	4	9
Bank, durak, çeşme, yer kaplamaları gibi şehir mobilyalarının kalitesi	K.85.	1	2	3	4	9
Tabela işaret levhalarının oluşturduğu görüntü	K.86.	1	2	3	4	9

S.34. Yaşadığınız mahallenin genel yerleşim düzeniyle ilgili görüşlerinize en uygun olan kutucuğu işaretler misiniz.

Yapılar;

K.87	Yüksek	1	2	3	4	5	Alçak
K.88	Çeşitli	1	2	3	4	5	Tekdüze
K.89	Sık	1	2	3	4	5	Seyrek

Sokaklar;

K.90	Aydınlık	1	2	3	4	5	Karanlık
K.91	Kalabalık	1	2	3	4	5	Tenहा
K.92	Sessiz	1	2	3	4	5	Gürültülü

Genel olarak çevre;

K.93	Temiz	1	2	3	4	5	Pis
K.94	Hareketli	1	2	3	4	5	Hareketsiz
K.95	Tarihsel/Geleneksel	1	2	3	4	5	Modern/Çağdaş
K.96	Bakımlı	1	2	3	4	5	Bakımsız
K.97	Çekici	1	2	3	4	5	İtici
K.98	Canlı	1	2	3	4	5	Cansız

S.35. Yaşadığınız mahalleyle ilgili hissettiklerinize en uygun olan kutucuğu işaretler misiniz?

K.99	Yaşanabilir	1	2	3	4	5	Yaşanamaz
K.100	Kaliteli	1	2	3	4	5	Kalitesiz
K.101	Mutluluk veren	1	2	3	4	5	Mutsuzluk veren
K.102	Önemli	1	2	3	4	5	Önemsiz
K.103	Farklı	1	2	3	4	5	Sıradan
K.104	Rahatlatıcı	1	2	3	4	5	Huzursuz edici
K.105	İyi	1	2	3	4	5	Kötü
K.106	Tanıdık	1	2	3	4	5	Yabancı

S.36. Mahallenizde en sevdiğiniz yer neresi? Neden?

Yer:	K.107
Neden:	K.108

S.37. Bu mahallede en sevmediğiniz yer neresi? Neden?

Yer:	K.109
Neden:	K.110

ESKİ MERKEZLERDE TİCARET ALANLARININ VE KOMŞULUK BİRİMLERİNİN YENİDEN CANLANDIRILMASI

S.38. Şimdi size sayacağım mahallenizle ilgili yeni düzenlemeleri ne derece desteklersiniz? “Çok desteklerim”, “desteklerim”, “desteklemem”, “hiç desteklemem” olarak yanıt verir misiniz?

		Çok desteklerim	Biraz desteklerim	Desteklemem	Hiç desteklemem	Fikri Yok
Turizme yönelik düzenlemelerin yapılması	K.111	1	2	3	4	9
Parkların güzelleştirilmesi	K.112	1	2	3	4	9
Belirli sokakların yayalaştırılması	K.113	1	2	3	4	9
Sahillerin düzenlenmesi	K.114	1	2	3	4	9
Eski ticaret alanlarının yenilenmesi	K.115	1	2	3	4	9
Depreme karşı sağlamlaştırma yapılması	K.116	1	2	3	4	9
Alan, meydan, sokak ve yapıların düzenlenmesi	K.117	1	2	3	4	9
Ticaret, eğlence gibi yerlerin sayısının artması	K.118	1	2	3	4	9
Kütüphane ve toplantı salonlarının yapılması	K.119	1	2	3	4	9
Spor alanlarının artırılması	K.120	1	2	3	4	9
Tarihi yapıların korunması	K.121	1	2	3	4	9

S.39. Bu bölgenin tarihsel dokusuna zarar verdiğini düşündüğünüz ve şehir (bölge) dışına taşınmasını uygun bulduğunuz iş kollarını belirtir misiniz?

	K.122
--	-------

S.40.Yaşadığınız mahalleye/bölgeye yakın olan sahil alanlarını aşağıda sayılan kriterler açısından nasıl değerlendiriyorsunuz?

		Evet	Hayır
Sahil alanları güvenli değil	K.123	1	2
Sahil alanlarında düzenlemeler yetersiz	K.124	1	2
Sahil alanlarını insanlar uygun şekilde kullanmıyorlar.	K.125	1	2
Sahil alanlarının yerleşme alanlarıyla ilişkisi kopuk(rahat ulaşılmıyor)	K.126	1	2
Diğer..	K.127	1	2

S.41.Tarihi dokunun yoğun olduğu bir çevrede oturmaktan memnun musunuz yoksa modern bir yerleşim alanında yaşamayı tercih mi ederdiniz? K.128

Burada kalmayı tercih ederim.	1	Yeni yerleşme alanlarını tercih ederim	2
-------------------------------	---	--	---

S.42. Yaşadığınız çevreyle ilgili koruma-geliştirme çalışmalarına katkıda bulunmak ister misiniz? K.129

Evet	1
Hayır	2

S.43. Önümüzdeki beş seneyi düşündüğünüzde bu mahallede kalmayı düşünüyor musunuz? K.130

Evet	1
Hayır	2

S.44. (Hayırsa) Bunun sebebini belirtir misiniz?

	K.131
--	-------

S.45. Genel olarak düşündüğünüzde, mahallenizin geleceğini nasıl değerlendiriyorsunuz? K.132

İyiye gidecek	1
Aynı kalacak	2
Kötülecek	3

Görüşülen hanenin

adresi:.....

.....

.....

Tel:.....

Anketörün adı soyadı:.....

ÖZGEÇMİŞ

KİŞİSEL BİLGİLER

Adı Soyadı :Gülden Demet ORUÇ

Doğum Yeri :Ankara

Doğum Tarihi :08/08/1971

EĞİTİM

- 1989-1993 :İ.T.Ü. Mimarlık Fakültesi, Mimarlık Bölümü, Lisans
- 1993-1996 :İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, Şehir ve Bölge Planlama Ana Bilim Dalı, Şehirselsel Tasarım Programı, Yüksek Lisans
- 1996- :İ.T.U. Fen Bilimleri Enstitüsü, Şehir ve Bölge Planlama Ana Bilim Dalı, Şehirselsel Tasarım Programı, Doktora
- 1999 :İ.T.Ü. Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlaması Bölümü, Şehircilik Anabilim Dalına Araş. Gör. olarak atanmıştır.

AKADEMİK ÇALIŞMA ve DİĞER UYGULAMALAR

Yüksek Lisans Tezi ve Yayınlanmış Bildiriler:

Oruç, G.D., (1996) 'Şehir Eski Merkezlerinde İşlevsel ve Mekansal Farklılaşmalar , Afyonkarahisar Örneği ile İlgili Bir Araştırma' , Yayınlanmamış Yüksek lisans tezi, İ.T.Ü. Mimarlık Fakültesi (Prof. Dr. Cengiz GİRİTLİOĞLU yürütücülüğünde)

Oruç, G.D., Giritlioğlu, C., (2003) Tarihi Yerleşmelerde Koruma ve Yeniden Canlandırma : Bursa Cumalıkızık Örneği, Prof. Dr. Yücel Ünal'a Armağan kitabı, İstanbul

Oruç, G.D., Tezer, A., Giritlioğlu, C., (2001) Users' Trends- Spatial Differentiations: the case of Istanbul-Avcılar, 4th Biennial of Towns and Town Planners in Europe:Cultures of Cities-Transformations Generating New Opportunities, Rotterdam.

Oruç, G.D., Giritlioğlu, C., (2000) "Preservation and Revitalisation of the Historical Settlements: the case of Bursa-Cumalıkızık", 40th Congress of the European Regional Science Association, Barcelona,

Oruç, G.D., Giritlioğlu, C., (1999) "Change and Reorganisation of Old City Center: the Case of Historical Peninsula", XIII Summer Institute of the European Regional Science Association "Tourism Sustainability and Territorial Organisation", Faro, Portekiz.

Oruç, G.D., Giritlioğlu, C., (1997)"Socio Cultural Differentiations and Spatial Organisations on Old City Centers:the case of Afyonkarahisar", İ.T.Ü.&İAPS, Culture & Space in Home Environment-Critical Evaluations and New Paradigms Uluslararası Kolokyumu, İstanbul,

Oruç, G.D., Giritlioğlu, C., (1997) "Şehir Eski Merkezlerinde Doku Özelliklerinin ve Mekansal İlişkilerin Farklılaşması", M.S.Ü. 1.Kentsel Koruma ve Yenileme Kongresi, İstanbul.

Araştırma ve Uygulama Raporları:

Giritlioğlu, C.,Ünügür, M., Küçükdoğu, M., Tezer, A., Oruç, G.D., (2000) Avcılar Belediyesi Marmara Caddesi ve Yakın Çevresi Şehirsel Tasarım Raporu I,II.

Giritlioğlu, C.,Ünügür, M., Küçükdoğu, M., Tezer, A., Oruç, G.D., (2000) Avcılar Belediyesi Marmara Caddesi ve Yakın Çevresi Şehirsel Tasarım ve Mimari Avan Proje Raporu III.

Giritlioğlu, C.,Ünügür, M., Küçükdoğu, M., Tezer, A., Oruç, G.D., (2001) Avcılar Belediyesi, Marmara Caddesi ve Yakın Çevresi Şehirsel Tasarım Elemanları Organizasyon ve Planlama Raporu IV

Mesleki Uygulamalar:

GİRİTLİOĞLU, C.,ÜNÜGÜR, M., KÜÇÜKDOĞU, M., TEZER, A., ORUÇ, G.D., (2000-2001) Marmara Caddesi ve Yakın Çevresi Şehirsel Tasarım Projesi, Avcılar Belediyesi.