

21895

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ * FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

İSTANBUL'DA KONUT ALANLARININ KULLANICI DEĞİŞİM SÜRECİ
TEŞVİKİYE ÖRNEĞİ

YÜKSEK LİSANS TEZİ
MİMAR ENDER ÜLKER

TEZİN ENSTİTÜYE VERİLDİĞİ TARİH : 3 Şubat 1992

TEZİN SAVUNULDUĞU TARİH : 20 Şubat 1992

TEZ DANIŞMANI : Prof Dr.FÜLİN BÖLEN

DİĞER JÜRİ ÜYELERİ : Prof Dr.AYTEN ÇETİNER
Prof Dr.CENGİZ GİRİTLİOĞLU

Y.C. YÜKSEKÖĞRETİM KURULU
DOKÜMANTASYON MERKEZİ

ŞUBAT 1992

ÖNSÖZ

Bu çalışmanın her aşamasında beni destekleyen ve yönlendiren Hocam Sayın, Prof.Dr.Fulân BÖLEN'E sonsuz teşekkürlerimi sunmayı borç bilirim.

Eğitim hayatım boyunca her türlü paylaşım ve fedakârlıktan kaçınmayarak hayatımı yönlendiren aileme teşekkür ve şükranlarımı sunar, aramızdan ayrılan dayım Adnan AÇLAN ve arkadaşım Halis ASER'i sevgiyle anarken, tez çalışmamın önemli bir bölümü olan anket çalışmalarının bilimsel istatistik yöntemlerle düzenlenmesi, uygulanması ve sonuçlarının sayısal değerlendirilmesinin yapılmasında büyük katkıları olan Sonar Araştırma Kurumu adına, Çağatay KÂHYA'ya teşekkür ederim.

Ender ÜLKER
Şubat 1992

İÇİNDEKİLER

TABLO LİSTESİ.....	v
ÖZET.....	vii
SUMMARY.....	viii
BÖLÜM 1. GİRİŞ.....	1
Amaç, Kapsam Ve Çalışmada İzlenen Yol.....	1
BÖLÜM 2. FILTERING KAVRAMI.....	7
2.1. Filtering Teorisi.....	7
2.1.1. Örnek Model.....	9
2.1.2. Tahminler.....	10
2.1.3. En Uygun Değerler.....	12
2.1.4. Pazar Olanaklarında Değişim Değerleri.....	13
2.1.5. Konutların Belirlenen Değerleri.....	14
2.1.6. Bölgesel Önem.....	15
2.2. Hoyt Modeli.....	16
2.2.1. Hoyt Modelinde Problemler.....	18
BÖLÜM 3. İSTANBUL'DAKİ KONUT ALANLARININ VE KULLANICILARININ DEĞİŞİMİ.....	19
3.1. İstanbul'da Konut Alanlarının Gelişimi.....	19
3.2. İstanbul'da Konut Alanlarının Kullanıcı Değişiminin Gelişimi.....	26
BÖLÜM 4. İSTANBUL TEŞVİKİYE KONUT BÖLGESİNDEKİ KULLANICI DEĞİŞİMİ.....	28
4.1. Teşvikiye Konut Bölgesi.....	28
4.1.1. Teşvikiye Konut Bölgesinin İstanbul İçindeki Yeri.....	29
*Şişli'nin Yeri ve Komşu İlçelerle Sınırları	30
4.1.2. Teşvikiye'nin Ve İçinde Yer Aldığı Şişli İlçesinin Doğal Ve Fiziksel Yapısı.....	32
*Yeryüzü Şekilleri.....	32
*Akarsular.....	36
*Jeolojik Oluşum.....	37
*İklim.....	37
*Bitki Örtüsü.....	38
*Doğal Güzellikler.....	38
*Nüfus.....	40
4.1.3. Teşvikiye'nin Tarihsel Gelişimi.....	45
4.2. Örnek Konut bölgesi Teşvikiye'de Veriler Ve Değerlerin Sistemsel Analizi.....	49

4.2.1.Çevre-Konut-Kullanıcı İlişkisi	
Kantitatif Araştırma.....	49
*Kantitatif Araştırma.....	49
*Binalara Ait Bilgiler.....	51
*Kullanıcıya Ait Bilgiler,Kullanıcı Konut İlişkisi.....	52
*Kullanıcıların Eğitim Durumu Ve Meslek Dağılımı.....	53
*Kullanıcıların Teşvikiye Konut Bölgesine Yerleşme nedenleri.....	54
*Kullanıcıların Ulaşım Olanakları.....	55
*Kullanıcıların Alışveriş Alışkanlıkları....	55
*Kullanıcıların Haftasonu Alışkanlıkları....	56
*Konut Donatıları.....	57
*Çevresel Donatılar.....	58
*Bölgedeki Kullanıcıların Buradan Taşınma Ya Da Yeni Mülk Alma Konusundaki Bölgesel Tercihler.....	58
4.2.2.Teşvikiye'nin Konut Bölgesindeki Eski Ve Yeni Konut Kullanıcılarına Ait Gözlemler Ve Görüşler.....	59
*Kalitatif Araştırma.....	59
*Mevcut Sosyo-Demografik Dağılım (1982-1992) Konusundaki Görüşler.....	60
*Geçmiş Sosyo-Demografik Dağılım (1971-1981) Konusundaki Görüşler.....	60
*1971-1981 Arası Kullanıcıların Bölgede Oturma Nedenleri.....	60
*1971-1981 Arası Kullanıcıların Bölgeyi Terk Etme Nedenleri.....	61
*1971-1981 Arasındaki Kullanıcıların Gittikleri Yeni Yerleşim Bölgeleri.....	62
SONUÇ VE ÖNERİLER.....	63
KAYNAKLAR.....	67
EKLER.....	68
ÖZGEŞMİŞ.....	

TABLO LİSTESİ

TABLO: 2.1.	En Düşük Gelir düzeyi Ve En Düşük Kiraya Göre Ev Kalitesinin Değişimi.....	11
TABLO: 2.2.	Konut kalitesine Bağlı Olarak Gelir Esnekliği.....	11
TABLO: 2.3.	Pazar Talep İlişkisi.....	12
TABLO: 2.4.	Uygun Olmayan Değerler.....	13
TABLO: 2.5.	En Uygun Değerler.....	14
TABLO: 2.6.	Gelir Dağılımında Değişim Etkisi.....	14
TABLO: 4.1.	Şişli'nin İstanbul'daki Yeri Ve Konumu..	31
TABLO: 4.2.	Ana Arterlere Göre Şişli Ve Teşvikiye'nin Konumu.....	32
TABLO: 4.3.	Teşvikiye'nin Şişli İçinde yeri.....	34
TABLO: 4.4.	Teşvikiye Plânı.....	35
TABLO: 4.5.	Şişli İlçe Nüfusunun Gelişimi (Merkez)..	41
TABLO: 4.6.	Şişli Nüfusunun Dağılımı (1985).....	42
TABLO: 4.7.	Şişli, İstanbul Ve Türkiye'de Nüfus Yoğunlukları (Kişi/Km2).....	43
TABLO: 4.8.	İstanbul'da Seçilmiş İlçeler İçin Yıllık Nüfus Artış Hızları (1980-1985).....	43
TABLO: 4.9.	Şişli, İstanbul Ve Türkiye'de Yıllık Ortalama Nüfus Artış Hızları (Binde)....	44
TABLO: 4.10.	Şişli İlçe Merkezinde 1980 Sayımına Göre Faal Ve Faal Olmayan Nüfus.....	45
TABLO: 4.11.	Şişli'de Nüfusun Cinsiyet Yapısı.....	45
TABLO: 4.12.	Yığın Sayıları İle Örnek Sayıları Arasındaki Hata Payı.....	50
TABLO: 4.13.	Bina Durumu.....	51
TABLO: 4.14.	Kat Adetleri.....	51
TABLO: 4.15.	Bina Kullanımı.....	51
TABLO: 4.16.	Mülkiyet Durumu.....	52
TABLO: 4.17.	Kullanıcıların Konutlarında Oturma Süreleri.....	52
TABLO: 4.18.	Kullanıcıların Bölgeye Geldikleri Yer...	52
TABLO: 4.19.	Hane halkı Sayısı.....	53

TABLO: 4.20. Eğitim Durumu,Meslek.....	53
TABLO: 4.21. alışan Nüfusun Mesleklere Göre Dağılımı.....	54
TABLO: 4.22. Kullanıcıların Bölgeyi Tercih Nedenleri.	54
TABLO: 4.23. alışan Nüfusun Ulaşım Araçları.....	55
TABLO: 4.24. Kullanıcıların Günlük Alışveriş Alışkanlıkları.....	55
TABLO: 4.25. Kullanıcıların Toptan Alışveriş Alışkanlıkları.....	56
TABLO: 4.26. Şehir İçi Sosyal Ve Kültürel Aktivitelere Katılım.....	56
TABLO: 4.27. Şehir İçi-Dış ı Rekreasyon Alanlarının Kullanımı.....	56
TABLO: 4.28. Konut Alanı Çevresindeki arşı,Sinema Tiyatro Gibi Merkezlerin Kullanım.....	57
TABLO: 4.29. Yeni Bölgesel tercihler.....	58



ÖZET

Nüfus artışı, ekonomik parametrelere bağlı olarak toplumsal değişim hızı yüksek olan ülkelerde büyük kentlerin zaman içinde şehirselleşme fonksiyon alanlarının niteliksel değişikliklere uğraması kaçınılmazdır. Değişik sosyo-ekonomik gruplara ait konut alanları da, bu gelişme süreci içinde mekânsal ve niteliksel değişimlere sahne olurlar. (Şehir içi ve dışı yerleşim bölgeleri.)

Hazırlanan tezin araştırma konusu İstanbul'da yüksek gelirli ailelere hitap eden lüks konut alanlarının yapılması ve bu sosyo-ekonomik düzeyin oraya yerleşmesi ile birlikte boşalttıkları yerleşim bölgelerinin bir alt gelir düzeyi tarafından doldurulması sürecinin araştırılmasıdır.

Yüksek gelir düzeyindeki grubun yerleşip, boşalttığı konut bölgelerine yerleşen yeni kullanıcıların bölgesel seçiminde konut-çevre ve kullanıcı özelliklerini belirleyen bu faktörlerin etkinliği ve olası diğer faktörlerin ortaya çıkarılması, İstanbul'daki konut alanları kullanıcılarının değişim süreci ve bu değişim sürecinin Hoyt Modeline uygunluğu ve bir "Filtering" sürecinin gerçekte olup olmadığı ya da seçilen bölge dahilinde hangi şartlarda oluştuğu yapılan araştırma ve anketlerle ortaya çıkarılmaya çalışılmıştır.

Tez başlıca beş bölümden oluşmaktadır. Giriş bölümünde konunun seçilme nedeni amaç ve kapsamı belirtilmiştir.

İkinci bölümde Filtering teorisi kavramı ve Hoyt Modeline ilişkin değerler ve problemler ele alınmıştır.

Üçüncü bölümde genel olarak İstanbul'da konut alanları ve kullanımları arasındaki değişimler ve tarihi gelişimi üzerinde durulmuştur.

Dördüncü bölümde ise, seçilen örnek alan Teşvikiye konut bölgesinde kullanıcı değişimi üzerine araştırma, incelemelerle, verilerin ve değerlerin sistemsal analizi yapılmıştır.

Sonuç bölümünde ise önceki bölümdeki analizin bir genel değerlendirmesi yapılmıştır.

USERS AMANDMENT PERIOD OF THE DWELLING AREAS IN ISTANBUL
TEŞVİKİYE EXAMPLE

SUMMARY

It is unavoidable that the increase in the population connected with the economical parametres, causes some qualitative changes in the urban function areas, in the cities where the social change rate is high.

During this improvement period, the dwelling areas of different socio-economical groups, are the scene of the changes concerning the place and the quality. (Urban and countryside dwelling areas).

The research subject of the prepared thesis is the state of completing time period of the building of luxurious dwelling areas for the families with high income in İstanbul and with this socio-economical level's settlement in there, the action of lower income level's filling the places where they left.

As a result of the settlement of groups with high income and appearances of new settlement ideas, in specific periods, some areas in İstanbul became a reference area, whose dwelling demand is high and as a result of this with the large increase in rant, for the other groups with low income.

In fact, the high income group which has got a little portion in the population percentape, guides the changes cocerning the region, placa and quality for they are seen as a reference target in improvement concerning urbans.

The aim is to examine the users of dwelling areas both connected with quality and quantity in İstanbul where urban functions changes concerning the place with socio-economical changes in detail, and to emphazise the importance of problems that may be born from the choices of the user in the future, to reveal the truth that it is necessary to approach the solution of the problems both from the dwelling sector's and user's point of view during the lower income group's replacing in the places of high income groups in İstanbul.

The researches, which had been done exposed that there are 3 main groups which affect the changes during the urbanal improvement period:

- Planner
- Investor
- User

These three groups try to guide the dwelling areas urbanal locations and structures according to their expectations, wishes and profits. Also, new dwellings for the high income level are being discussed. Leaving the dwelling where it had settled and the lower income level's setting in the area where the high income level which had passed to a new dwelling area left makes a chain down to the lowest income group.

The basis of this research is the physical, socio-economical and cultural factors which guide the change period of the users settlements in there after the old high income groups dwelling areas evacuation by this group and the parametres between them. This can be examined under three outlines:

1. Urbanal location
2. Physical environment
3. Social environment

The theory of filtering in the housing sector is a process caused by the selection of various lodging zones or by the re-structuring or destruction of dwelling areas, and also by the real constructive works arising aftermath of the change of the consumption of the users and the income time.

It is also an important theory to explain the present urban housing situation. It should be worked out with respect to the characteristics of users and those of lodging. Though the Access-Space model is a main model for the house areas of the economists in a balance model, the economists have often used the filtering model as a frame in their application work.

Filtering models are an important factor in the existence of the present houses. It is a sign of a period of dynamic work in the housing sector. And yet, access-space model is static, and is just harmonious with the present situations. Though these two models seem to be at opposite ends, they in fact complete each other, and are not two opposite alternatives.

The movement of a lodging zone within a living process attracted the attention of the sociologists of the Chicago School. The sociologists were constantly suffering from the negative aspect of forming a building for only one part of the dynamic life.

A group from a lower level of income always regards the lodging zones of a group from higher level of income as a reference point for its own lodging. In spite of the tendency of the members of the same income group to reside in the same zone, they desire to lodge in the zone of a higher income group, regarded as a nobility and increase in social status.

Filtering exposes the tendencies of the interaction of the changes in levels of income. A debate point on filtering is the analytical technique of a process changing according to the level of income in the lodging area. In this matter the cartographic technique of Hoyt has not been developed into the approaching values of Grisby in full operational form. The values stemming exactly from the changes of the income groups of the users cannot be adjusted in full.

An abnormal lodging is regarded resulting from the other changes in the conditions of demands and the market possibilities of resulting from the specific type of the basic lodging plan.

The filtering theory is, in a sense, the ability to guess the future of the lodging area within any urban area on a logical and approximative basis. The family types in the exemplary area may be examined in such various respects as level of income, level of education, etc. Also, the houses in the exemplary area may be examined in such various respects as the location of the house, its age, structure and quality.

Researches have shown that families from low level of income reside in older, ordinary houses, away from downtown, and that families from higher level of income reside in new, clean-looking, near downtown.

It will be of help to explain the filtering theory to search what these conditions are, and what values of judgement direct the election of the houses and the site of houses.

Filtering is a system which has an important place in the development of the private housing areas. Families of higher level of income fix a higher value for each house than families of low level of income do, and accept to pay a higher rental fee. This, finally, puts forth the principles of the sales market for the housing areas of the private sector. Since families of higher level of income propose higher prices for houses than families of low level of income do, the owners of the new houses are naturally those families of higher level of income. So, the newly constructed and put-to-sale housing areas belonging to the private sector will be used by those people of high level of income, and the used and old houses that have been discharged by them will be occupied by the families of low level of income. So, the new houses added to the house market will be houses with high values aiming families of high income. On the other hand, the value of the houses discharged by that group will go down, and families of low income will be able to find cheaper houses. And this will increase the quality of the housing areas in an urban scale.

Hoyt, as the first person who has made the filtering works, described the big cities as lodging zones rather than housing sector. Housing areas and sector are important factors in determining the urban characteristics of the big cities.

During the early periods of the urban development, the richest social and economic group of the city was not so crowded as to form a housing area in the city. They had a tendency to gather in some place near downtown. The lodging area where this group of high income gathered became a reference point for groups of lower income. A price average was formed for the districts. As the technological developments quickened the industrial activities, the industrial development increased migration from rural areas to urban areas. That the cities became centers of manufacture, commerce and transportation made the supply-demand relation in the housing market to out of balance.

All these adverse urban conditions, inspite of the development of the housing areas aimed for groups of high income, caused these high income groups to form suburb areas in the country, and the new lodging shifted to country. And the process of lodging in those places in the urban areas discharged by the groups of high income by the groups of lower income who associate those places with richness and nobility for a cheaper price, and the charges in prices get down to the groups of lowest income and socio-economic structure.

The Hoyt model should not be taken as a general model. It should be researched whether it is applicable or not. There is no general principle. Only specific elements take place.

These are:

- * There should be a suburb lodging, and this lodging should belong to the groups of high income.

- * There should be an increase in incomes tended towards newness, status and greater area.

- * General income distribution and changes in the structure of population are not included in this model. One of the basic points in this model is the fact that the income of the group of high income should increase more.

- * Groups of low income have a tendency to reside close to those who earn as much as themselves.

- * Decreases in prices in this housing system is a factor encouraging to go up.

- * In the selection of areas which are the main elements of the housing market cooperatives and owners are

not in question.

* In the short run, the house potential should be filled by the groups of low income.

Though it is an important theory in explaining the present urban housing situation, it is insufficient in many critical points, so that it cannot answer to the variables.

In such point as the corruption in the distribution of income, irregular development, political effects, the situation the house market will turn to in case of big migrations, lack of harmony of the users of houses, problems to be caused by the increase in the number of house owners by mass housing applications, how the empty houses will be evaluated, evaluation of the changes new construction works will cause in the house stock, this method is insufficient.

It has been tried to expose the efficiency of the factors which determine the dwelling-environment and users property in the regional choice of new users who settle down in the areas where high income level group had settled and evacuated, and to expose other probable factors, the change period of the users of the dwelling areas in Istanbul, and the appropriateness of this period to Hoyt Model and whether a "Filtering" period occurs or not or under what conditions it occurs connected with the chosen area with researches and questionnaires which had been done.

In the second part, Filtering theory concept and values and problems connected to Hoyt Model is being examined.

In the third part, the changes between the dwelling areas and their use and their historical improvement in Istanbul is being expressed.

In the Fourth part, which is the last one, a systematical analysis of the values, data and the researches upon the changes of dwelling areas users with the encouragement of the chosen sample area.

BÖLÜM: 1, GİRİŞ

AMAÇ, KAPSAM VE ÇALIŞMADA İZLENEN YOL

İnsanların yaşama süreleri, yaşadıkları bölgenin sosyo-ekonomik refah düzeyiyle doğru orantılı olarak 50-65 yaş sınırları içerisinde yer almaktadır. İnsan hayatı, doğumdan ölüme değin bir takım iç mekânlarla dış mekânlar arasındaki bir çeşit trafik düzenidir.

İnsanlar 24 saatlik günlük yaşantılarını ortalama değerlerde 8 saatini çalışmak ve 8 saatini dinlenmek ve 8 saatini de bunlar arasındaki yeme-içme, ulaşım, spor, hobi gibi aktivitelerle değerlendirmektedir.

İnsanlık tarihinin başından beri en büyük gereksinimlerinden biri, barınma mekânıdır. Yerleşik düzene geçişten sonraki çağ aşamalarında barınma mekânının yanı sıra çalışma mekânları da insanların en büyük ihtiyaçlarından biri olarak günümüzdeki önemli yerine değin gelmiştir.

İstanbul, tartışmasız tarihi, sosyal ve ekonomik değeriyle, ülkemizin toplam nüfusunun % 10'unu barındırması, GSMH'da % 50'ye varan değerlerdeki potansiyeliyle dünyanın en önemli merkezlerinden biridir.

Fakat bu değerli merkez, ülkemizde hiç bir zaman ciddi bir biçimde ele alınmamış ve uygulanmamış konut politikası nedeniyle ve kırdan kente göçün en yoğun olduğu bölge olmasının dezavantajıyla da büyük bir sosyal çıkmaz içine düşmüştür.

İstanbul'da plânlı çalışmanın gerçek anlamda başlangıcı olarak 150 sene önce Osmanlı Ordularını Prusya askerlik rejimi doğrultusunda yeniden düzenlemekle görevli Mareşal Van Moltke tarafından yapılmıştır. Bundan önceki dönemlerde 1453 Fethiyle Osmanlılaşan -Türkleşen İstanbul, İmparatorluk başkenti de olmasıyla birlikte, yerleşme alanı tarihi yarımadaıyla, ticaret bölgesi Haliç dışına taşmaya başlamış, öncelikle Boğaziçi Kıyıları ve Anadolu Yakasıyla Kuzey yönde gelişmeye başlamıştır.

Van Moltke, bunca senedir kendi içinde belirli bir düzen olmasına karşın, düzensiz gelişen İstanbul için ilk olarak sokakların belirli bir yöne açılması, şehrin Beyoğlu Yakasına açılması ve şehir dışında Askeri kışlaların yapılması gibi ilk plânlı çalışmayı başlatmıştır. |1|

Moltke'nin 1837'de hazırladığı İstanbul Haritası, İstanbul'un ilk ayrıntılı haritası sayılmaktadır. Bu haritaya göre, Tünel'i Galatasaray'a ve Taksim'e bağlayan yolun Tarlabası'na inen tarafında mahalleler oluşmuş durumdadır. Kabataş'la Taksim arasında çekilecek bir çizginin arkası henüz iskân edilmemiştir. Maçka Silâhhanesi, Taksim Kışlası ve Gümüşsuyu Tüfekhanesi Moltke'nin plânında görülen önemli yapı birimleridir. Yine aynı plânda, II.Mahmud tarafından 1838'de açılan ilk yaya köprüsü, tasarım halinde Unkapanı ile Azapkapı arasında gösterilmiştir.

Daha sonraları Cumhuriyet dönemine kadar başka bir çalışma yapılmadan süregelmış ve genç Türkiye Cumhuriyeti'nin yeni iktisadi ve sosyal kararlarıyla birlikte tüm bölgelere yayılmaya başlayan İstanbul için (Plânlama çalışmaları, Cumhuriyet'in ilk 25 yılı içinde gerederek artan yoğunlukta sürdürülmüştür. Avrupa'da moda olan ilk kentçilik akımlarının bu dönemde oldukça etkili oldukları görülmektedir. Fransa'dan gelen Agache, Lambert, Prost ve Almanya'dan gelen Elgöiz, bu dönemde kente batı ölçülerinde yenilik getiren mimar ve plâncılardır.) 1936-52 yılları arasında Fransız Şehircilik Enstitüsü üyesi Prof.Prost plânlama çalışmaları yapmıştır. İstanbul 1950'lerde DP dönemiyle

birlikte bir kalkınma hamlesine tanık olmuş, bunun sonucunda tarihi ve doğal güzelliklerin yitmesi günümüze kadar hızlı bir şekilde sürmüştür.

1958-60 yıllarında Münih, kentsel çalışmalarıyla ünlü Prof.Högg, 1970-71 yıllarında Prof.Piçcinatto ve son olarak bu çalışmaları başlatan Mareşal Moltke'nin torunu Kurt Von Moltke tarafından 1973-76 yıllarında plânlama çalışmaları yapılmıştır. Tüm bu çalışmalara rağmen İstanbul YEREL ÖNETİM + MİMAR + ŞEHİR PLÂNCISI + MÜTEAHHİT + KULLANICI TOPLAMI KAMU TARAFINDAN bu günkü düzensiz, çarpık, pis ve her türlü donatıdan yana yetersiz halini almış, gene aynı toplamdaki kamu tarafından sözde kurtarılma plânları ile kalkındırılmaya çalışılan Türkiye'nin coğrafi konumu, Asya Avrupa kıtalarını içinde barındıran, Karadeniz-Akdeniz bağlantılarını sağlayan ve dünyada değişen konjüktür açısından önem kazanan ve kazanacak olan bir sanayi ve ticaret merkezi olarak kalmıştır. [2]

Özellikle 1980 sonrası rejim ve 1983 sonrası merkezi yönetimle paralel yerel yönetimin politikaları ve uygulamalarıyla tam bir talan alanına dönüşmüş, Türk Ekonomisinin açmazlarıyla birlikte gayrimenkul ve kira artışlarında dünyada 1.sıraya yükselmiştir. Ticari potansiyelin artması, ulusal şirketlerin dünyaya açılması, uluslararası şirketlerin yurdumuzda yatırımlar yapmasıyla hızlanan bu trafik, gecekondulaşmanın artması hatta bu bölgelerin kentleşmesiyle genişleyen yeni konut alanlarında etnik ve politik olarak bu yörelere olan taleplerin bazı yatırımların bu alanlara kaydırılması sonucu artması, öte yandan yüksek gelir düzeyi sahiplerinin problemleri artan kent içi eski lüks konut alanlarından prestij göstergesi daha iyi çözülmüş aktiviteler destekli Boğaziçi ve hatta Boğaziçi KöprülÜ manzaraları olan yüksek fiyatlı konut alanlarına yönelmesi, buralarda dövizle endeksli kira ve gayrimenkulun değerlerinin yatırım alanı olarak görülmesi ve son yıllarda çoğalan aracı kurumlar emlakçilerin konut açığını da iyi kullanarak raiçlerin yükseltilmesi, kent içi eski

konut alanlarının elektrik, su, çöp, ulaşım gibi bir takım donatıların yerleşmiş olması nedeniyle kısmen ticari alan otansiyelin ve bölgeyi referans olarak gören alt gelir grubu ailelerin yerleştiği konut alanları halini almıştır.

Nüfus artışı, ekonomik parametrelere bağlı olarak toplumsal değişim hızı yüksek olan ülkelerde büyük kentlerin zaman içinde şehirselleşme fonksiyon alanlarının ve niteliksel değişikliklere uğraması kaçınılmazdır. Değişik sosyo-ekonomik gruplara ait konut alanları da, bu gelişme süreci içinde mekânsal ve niteliksel değişimlere sahne olurlar. (Şehir içi ve dışı yerleşim bölgeleri.)

Hazırlanan tezin araştırma konusu İstanbul'da yüksek gelirli ailelere hitap eden lüks konut alanlarının yapılması ve bu sosyo-ekonomik düzeyin oraya yerleşmesi ile birlikte boşalttıkları yerleşim bölgelerinin bir alt gelir düzeyi tarafından doldurulması sürecinin araştırılmasıdır.

İstanbul'da belirli süreler içinde bazı bölgeler yüksek gelir gruplarının yerleşmesi sonucu yeni yerleşim arayışlarının da ortaya çıkmasıyla konut talebi yüksek ve bunun sonucu aşırı rant artışlarıyla diğer alt gelir grupları için bir referans bölge olma konumuna gelmişlerdir.

Gerçekte nüfus yüzdesinde küçük bir paya sahip olan yüksek gelir grubu, şehirselleşme bir referans hedef gördükleri için konut alanlarının bölgesel ve mekânsal niteliksel değişimini büyük ölçüde yönlendirmektedirler.

Amaç, şehirselleşme fonksiyonların mekânsal değişimlerinin sosyo-ekonomik değişimlerle birlikte çok hızlı süregeldiği İstanbul'da konut alanlarının kullanıcılarının nitelik ve nicelik açısından değişiminin detaylı bir şekilde incelenmesi ve gelecekte kullanıcı tercihleri bakımından doğabilecek sorunların öneminin vurgulanması, İstanbul'da üst düzey konut alanlarının yer değişim süreci

içinde kullanıcı tercihlerinin bir alt gelir grubunun, bir üst gelir grubu yerleşim bölgelerinin boşalmasıyla buraları doldurması süresi içinde tüm konut sektörü ve kullanıcılar açısından problemlerin çözümüne daha gerçekçi ve plânlı bir şekilde yaklaşılmaması gerekliliğinin açığa çıkarılmasıdır.

Yapılan araştırmalar şehirselleşme süreci içinde değişimleri etkileyen üç ana grubu olduğunu ortaya koymuştur.

- Plânlamacı
- Yatırımcı
- Kullanıcı

Bu üç grup beklentileri, istekleri ve çıkarları doğrultusunda, yerleşim bölgelerinin şehirselleşme konumlarını ve biçimlerini yönlendirmeye çalışır. Bu yüksek gelir düzeyine hitap eden yeni yerleşimlerde söz konusudur. Yerleştiği konut alanını terk edip, yeni konut alanına geçen yüksek gelirli grubun boşalttığı bölgeye bir alt gelir düzeyindeki grubun geçmesi en düşük gelir grubuna değin bir zincir oluşturur.

Yapılan bu araştırmanın temeli eski yüksek gelir grubu konut alanının bu grup tarafından boşaltılmasından sonraki kullanıcıların buraya yerleşmelerindeki değişim sürecini yönlendirici, fiziksel, sosyo-ekonomik ve kültürel faktörlerle bunlar arasındaki parametrelerdir. Bu da temel üç altbaşlıkta incelenebilir.

1. Şehirselleşme konumu
2. Fiziksel çevre
3. Sosyal çevre

Yüksek gelir düzeyindeki grubun yerleşip, boşalttığı konut bölgelerine yerleşen yeni kullanıcıların bölgesel seçiminde konut-çevre ve kullanıcı özelliklerini belirleyen

bu faktörlerin etkinliğini ve olası diğer faktörlerin ortaya çıkarılması, İstanbul'daki konut alanları kullanıcılarının değişim süreci ve bu değişim sürecinin Hoyt modeline uygunluğu ve bir, "Filtering" sürecinin gerçekte olup oluşmadığı ya da seçilen bölge dahilinde hangi şartlarda oluştuğu yapılan araştırma ve anketlerle ortaya çıkarılmaya çalışılmıştır.

İkinci bölümde Filtering teorisi ve Hoyt modeline ilişkin değerler ve problemler ele alınmıştır.

Üçüncü bölümde genel olarak İstanbul'da konut alanları ve kullanımları arasındaki değişimler ve tarihi gelişimi üzerinde durulmuştur.

Dördüncü bölüm olan son bölümde ise, seçilen örnek alan teşvikiyle konut bölgesinde kullanıcı değişimi üzerine araştırma incelemelerle verilerin ve değerlerin sistemsel analizi yapılmıştır.

BÖLÜM: 2, FILTERING KAVRAMI

2.1. FILTERING TEORİSİ [3]

Konut Sektöründeki filtering teorisi, çeşitli yerleşim bölgelerinin seçimi veya konut alanlarının yeniden yapılanma ya da çöküşüyle ortaya çıkan, kullanıcıların tüketimi ve gelirin zaman içinde değişimi sonucunda oluşan gerçek yapılaşmanın ortaya çıkardığı bir süreçtir.

Varolan şehirselsel konut durumunu açıklamak ta önemli bir teoridir. Kullanıcı karakteristiklerin ve yerleşim karakteristikleri açısından etüd edilmesidir. Access-Space modeli ekonomistlerin denge modelindeki şehirselsel konut alanları için ana model olması rağmen, ekonomistler sık sık filtering modelini uygulama çalışmalarında bir çerçeve olarak kullanmışlardır.

Filtering modelleri mevcut konutların kullanımında önemli bir faktördür. Konut piyasasında yeni bir değişim dönemini belirtmektedir. Buna karşılık access-space modeli durağandır ve yalnızca mevcut olan durumlara uyum sağlar. Bu iki model iki karşıt model gibi görünmekle birlikte birbirlerini tamamlarlar ve karşıt iki alternatif değildirler.

Bir yerleşim bölgesinin yaşama süreci içerisindeki devingenliği Şikago okulunun sosyologlarının dikkatini çekti. Sosyologlar daima dinamik bir yaşamın sadece bir parçası için bir bina oluşturma olumsuz olmasının sıkıntılarını çekmekteydiler.

Bir alt gelir düzeyi grup, daima kendisine yerleşmek için bir üst düzey gelir grubuna ait yerleşim bölgelerini referans olarak görür. Aynı gelir grubu ailelerin aynı bölgede oturma eğilimlerine karşılık bir asalet ve sosyal statü yükselmesi biçiminde ele alınan üst gelir grubu bölgesine yerleşmek istekleri vardır. Filtering gelir düzeyindeki değişimlerin etkileşimini gözler önüne serer. Filtering üzerine tartışmalı bir nokta, yerleşim alanında gelir gruplarına göre değişen bir sürecin analitik bir teknikle değerlendirilmesidir. Bu konuda Hoyt'un kartografik tekniğiyle Grisby'nin yaklaşık değerleri de tam operasyonel bir biçimde gelişmemiştir. Kullanıcıların gelir düzeylerindeki değişikliklerden kaynaklanan değerler tam olarak belirlenemez.

Bu modellerde yerleşim plânının özel yapısından doğan pazar olanaklarının ve talep koşullarının değişimlerinden kaynaklanan ve normal olmayan bir yerleşim yapısı ele alınmaktadır.

Filtering teorisi bir anlamda herhangi bir şehir bölgesi içindeki konut alanının geleceğinin mantığa dayalı ve yaklaşık olarak tahmin edilebilmesidir. Örnek alandaki aile tipleri gelir düzeyi, eğitim düzeyi gibi değişik açılardan incelenebilir. Yine örnek bölgedeki konutlarda konutun yeri, yaşı, strüktürü ve kalitesi gibi değişik yönlerden incelenebilir.

Yapılan araştırmalarda düşük gelir düzeyindeki ailelerin daha eski, gösterişsiz ve şehir merkezinde yer alan evlerde oturduğu, yüksek gelir düzeyindeki ailelerin ise, yeni, temiz görünümlü konutları seçtiği, yer olarak ise şehir merkezi çevresini tercih ettikleri gözlemlenmiştir.

Bu şartların ne olduğu ve insanların konut ve konut yeri seçimini ne gibi değer yargılarının yönlerdirdiğinin araştırılması, filtering teorisinin açıklanmasına yardımcı olacaktır.

Filtering, özel konut alanlarının gelişmesinde önemli yeri olan bir süreçtir. Yüksek gelir düzeyindeki aileler kendinden daha az gelir düzeyindeki ailelere göre her konut için daha fazla değer biçmekte, daha fazla kira ödemeyi kabul etmektedir. Bu da sonuçta özel sektöre ait konut alanlarındaki satış pazarının prensiplerini ortaya koyar. Yüksek gelir düzeyindeki aileler düşük gelir düzeyindekilere göre konut fiyatlarına daha çok değer biçtiği için yeni konutların sahibi de doğal olarak yüksek gelirli aileler olacaktır. Böylece özel sektöre ait yeni yapılmış ve satışa sunulan konut alanlarını yüksek gelir düzeyi kullanacak ve onların boşalttığı kullanılmış ve eskimiş konutlara daha düşük gelirli aileler yerleşecektir. Böylece konut piyasasına eklenecek olan yeni konutlar yüksek gelirli ailelere hitap eden yüksek değerli konutlar olacaktır. Diğer yönden bu grubun boşalttıkları konutların değeri düşecek ve düşük gelir düzeyindeki aileler aha ucuz fiyatlara konut bulabileceklerdir. Bu da kentsel ölçekte konut alanlarının kalitesini yükseltecektir. [4]

2.1.1. ÖRNEK MODEL

Geçmiş uygulamaların belirlenmiş problemleri olan basit bir uygulamaya yönelik belirlenmiş yanıtları da içeren bir model örneği olarak 2.1.2 - 6. bölümleri ve değerleri ele alalım.

Yerleşim birimleri ve gelir gruplarının sayısını veren bir hipotezle bu olayı açıklayabiliriz. Burada temel değer, gelir artışının bir üst statüye geçme isteği getirmesi olarak ta belirlenebilir.

Bu modele ilişkin bazı sorular ortaya çıkmaktadır. Bunlar;

1. Her iki taraflı olarak konut-aile ilişkisinin negatifliği ileride yeni konut ihtiyaçları yaratabilir.

Yüksek gelir grubunun boşalttığı konuta yerleşen bir alt gelir grubu için bu konutun küçük ya da büyük olması olasılığı her zaman vardır. Bu da yeni konut ihtiyacı doğurabilir.

2. Toplumdaki gelir dağılımının değişmesiyle bu şemalar nasıl bir şekil alır.

3. Gelir düzeyinin yükselmemesine bağlı olarak ev sahibi sayısının değişmemesi açıkta kalan konutların ne şekilde değerlendirileceği sorununu çıkarabilir.

4. Böyle bir yapılaşma olduğu takdirde konut pazarında ve stoğunda nasıl bir değişiklik olacaktır.

5. Eğer topluluk çok büyükse konut fiyatlarında nasıl bir sistem oluşturulacaktır.

2.1.2. TAHMİNLER

Beş değişik gelir düzeyinde aile ile beş değişik kalitede konut örneği üzerinde ilk basamak olarak kira-Aile-Ev değişikliğini Tablo:2.1'deki gibi ele alalım. Burada harflerle gösterilen konutlar "A" en düşük kalitede konut ile, "E" en yüksek kalitede konut arasında değişen kalite konutlardır. Aileler ise, "1" en düşük gelir düzeyi ile "5" en yüksek gelir düzeyine sahip ailelere doğru sıralandırılmıştır. "L" Harfi herşeyin en düşüğünü simgelemektedir.

TABLO:2.1. EN DÜŞÜK GELİR DÜZEYİ VE EN DÜŞÜK KİRAYA GÖRE
EV KALİTESİNİN DEĞİŞİMİ

AİLELER	K O N U T L A R				
	A	B	C	D	E
1	L	+5	+10	+15	+20
2	+10				
3	+20				
4	+30				
5	+40				

Burada 1 nolu aile için A konutuna verilen değer, en düşük değerdir. Buna karşın gelir düzeyi yükseldiği takdirde B konutu için 5, C konutu içinse 10 puanlık bir kira arttırımı verebilir.

Buradan çıkacak sonuç ise, mülk sahipleri açısından kira geliri konut kalitesi arttıkça artmaktadır. Diğer yönden ise gelir düzeyine göre, kira gider oranı düşmektedir.

TABLO:2.2. KONUT KALİTESİNE BAĞLI OLARAK GELİR ESNEKLİĞİ

AİLELER	K O N U T L A R				
	A	B	C	D	E
1					
2		+1	+2	+3	+4
3		+1	+4	+6	+8
4		+3	+6	+9	+12
5		+4	+8	+10	+16

Gelir esnekliğine göre talep düşer ve "0"'a yaklaşabilir. Gelir arttıkça daha lüks bir konuta geçme isteği artmaktadır.

TABLO:2.3. PAZAR-TALEP İLİŞKİSİ

AİLELER	K O N U T L A R				
	A	B	C	D	E
1	+ L	+ 5	+10	+15	+20
2	+10	+16	+22	+28	+34
3	+20	+27	+34	+41	+48
4	+30	+38	+46	+54	+62
5	+40	+49	+58	+67	+76

Konuta olan talep konut kalitelerinin artmasıyla birlikte gelirlerin de artmasıyla yükselmektedir.

2.1.3. EN UYGUN DEĞERLER

Burada yanıtlanacak soru, hangi kullanıcı grubun maksimum kira gelirini oluşturduğudur. Maksimum değerler iyi düzenlenmemiş hatta gezgin denebilecek ailelerin serbest pazarında ve bu en uygun durumda gerçekleşmektedir..

Bu optimal olmayan değerleri doğrusu da olmayan yerleşim örnekleri gibi değerlerle açıklayamayız. Kira gelirlerinin toplam örnekleri spesifik bir yola sürmekle yükseltilebilir. Şekil 2.4'te uygun olmayan değerler açıklanmıştır. Bu tabloda 1 nolu aile C, 2 nolu aile A konutuna, 3 nolu aile E konutuna, 4 nolu aile B ve 5 nolu aile D konutuna yerleştirilmiştir.

TABLO: 2.4. UYGUN OLMAYAN DEĞERLER

AİLELER	K O N U T L A R				
	A	B	C	D	E
1	0				
2	0				
3					0
4		0			
5				0	

Bu pazar analizinde başvuru noktası kira gelirlerinin L+173'ün altındaki değerlerdir.

Burada 1 nolu aile tekrar A evine yerleştirilirse toplam kira gelirinde 10 puanlık bir düşme olur. 2 nolu aile C evine yerleştirildiğinde toplam değer 12 puan artış gösterdiğinde, net artış 2 puandır. Sonuçta yine de doğrusal bir değer çıkmamaktadır. Gelir düşme gösterdiğinde değer, diagonal bir şekil alır.

2.1.4. PAZAR OLANAKLARINDA DEĞİŞİM DEĞERLERİ

Bizim ele almış olduğumuz modelde pazar olanaklarının değişimi çok sürprizli bir değer veremeyecektir. Düşük gelir düzeyine sahip ailelerde en az istek uyandıran konutlar vardır. Burada önemli bir nokta, bu değerlerin değişiminin yapı maliyetini etkilememesidir. Pazar olanakları dışındaki değerler ekonomik düşüncelerdir. Modelin gerçek anlamda uygulanabilirliği bu noktada bir değişim göstermektedir. Doğrusal değerler pazar olanaklarında ifade edilen değişken değerlerden başlarlar.

TABLO: 2.5. EN UYGUN DEĞERLER

AİLELER	K O N U T L A R				
	A	B	C	D	E
1	0				
2		0			
3			0		
4				0	
5					0

Gelirin artmaması durumunda en uygun konutlar ailelerin ikamet ettiği konutlardır. Gelir düşmesi yeni konut ihtiyacı ve özellikle bir düşük düzey konuta yerleşme ihtiyacını getirmemektedir.

TABLO: 2.6. GELİR DAĞILIMINDA DEĞİŞİM ETKİSİ

AİLELER	K O N U T L A R				
	A	B	C	D	E
1	0				
1'		0			
2			0		
3				0	
4					0

Gelirin yükselmesi ailelerde bir üst düzey konuta yerleşmek isteğini arttırırken en yüksek gelir grubu içinse bölgesel yer değiştirme isteğini arttırmaktadır.

2.1.5. KONUTLARI BELİRLENEN DEĞERLERİ

Hipotez oluşumlarına rağmen belirlenen modelde

komşuluk ilişkilerinin değişmesi de etken faktördür. Aynı gelir düzeyi grupların aynı yerde yaşama isteğine karşın gelir artışı daha üst düzey konuta ve konut alanlarına geçme isteğini doğurur.

Eğer tahminler bu modeli gerçek pazar olanaklarından, özel bölgelere doğru götürüyorsa, model örneklerde de rastlandığı gibi yeni durumlar yaratabilir. Böylece yerleşim yapısı değişime uğrayabilir.

Bu konut piyasasında irrasyonel veya gerçek olmayan ve toplumsal karakteri zorlayan genel bir yanılgıya dönüşür. Eğer bölgedeki yerleşim birimlerindeki örneklerden kesinlik çıkarabilir ve bölgede bir yerleşim ve kullanıcı değişimi örneği gözleniyorsa bu piyasa daha doğru ve gerçekçi bir anlamda kritik edilebilir ve bundan dolayı gerçekçi çözümlere varabiliriz.

Belirlenen bu modelin uygulanabilirliği, konutlardaki mevcut donatılarla çevresel donatılar ve bunlara eklenmiş donatıların değişimiyle ilişkilidir.

2.1.6. BÖLGESEL ÖNEM

Eğer bir yerleşim bölgesinde kalite seviyesi, kullanıcı gelir düzeyi gibi bazı noktalar gözardı edilebilseydi, bölgede yeni yerleşim etkinlikleri daha hazır bir durumda olabilirdi. Yüksek kaliteli yerleşim bölgelerinde, bölgenin merkezinde bazı birimlerin düşük kaliteli yerleşim bölgesi olarak düzenlenmesi ele alınabilir. Zaman içerisinde bu kent içi üst düzey konut alanları içinde barındırdığı alt düzey konut alanlarının değişimi bir takım aktivitelerle desteklenebilir.

Ekonomik gereksinimler rölatif olarak düşük kaliteli yeni konutlara dönerse buna bağlı olarak merkez

alanlar düşük kaliteli konutlar ve konut alanlarına dönüştüğü zaman kentsel karakterlerde büyük bozulmalar olabilir ve bu da toplumsal karakterleri de etkiler.

Bundan dolayı şehir dışı alanlarındaki az gelişmiş bölgeler, ekonomik parametrelere bağlı olarak teknolojinin bulunduğu merkez alanlarla karşılaştırılmaz. Merkezlerde yaşamak pek çok açıdan kolaylık getirebilir. Bu bölgelerde yüksek kaliteli konut alanları yapım süreci için uygun alanlar tahsis edilmelidir.

Örnek model için oluşan hipotezde bu değerler komşuluk ilişkileri değişimi, kalite, tekrar yapılanma, fiyat seviyeleri ve yerleşim alanları etkinliklerini ilgilendirmektedir.

2.2. HOYT MODELİ [5]

Filtering konut piyasasında gerçek gelir ve rölatif fiyat değişiminin sonucunda oluşan gerçek yapılaşmanın ortaya çıkardığı bir süreçtir. [6]

Bir yerleşim bölgesinde yaşama süreci içindeki devingenliğe karşı daima, dinamik bir yaşamın sadece bir parçası için bir bina oluşturma olumsuzluğu, (örneğin, yeni evli bir çiftin kullandığı konut ileride ailenin büyümesi, çocukların doğması ve büyümesi, ihtiyaçların ve alışkanlıkların değişmesi gibi etkenlerle bir süre sonra yetersiz kalmaya başlayacaktır.) Sonucunda Homer Hoyt 1939 yılında 38 Amerikan şehrinde arsa değerlerinin değişkenliği ve nüfus hareketleri üzerinde sayısal bir araştırma yaparak ekonomik anlamda konut pazarı dinamiğine büyük bir katkıda bulundu. Filtering çalışmalarını ilk yapan kişi olarak Hoyt'a göre konut bölgeleri ve sektörü büyük şehirlerin kentsel karakteristiklerini oluşturmada en büyük etkidir.

Şehirsel gelişmenin ilk dönemlerinde şehrin en zengin sosyal ve ekonomik grubu şehir içinde bir konut alanı oluşturacak kadar kalabalık değildi. Şehir merkezinin bir kenarında toplanma eğilimleri vardı. Bu yüksek gelir grubunun toplandığı yerleşim alanı daha az gelirli grup için bir referans noktası oldu. Bölgelere göre bir fiyat raici oluştu. Teknolojik gelişmelerin endüstriyel faaliyetleri hızlandırmasıyla, endüstriyel gelişim kırsal alandan kentsel alana göçü yoğunlaştırdı. Şehirlerin üretim, ticaret ve ulaşım merkezleri halini alması konut piyasasında arz-talep ilişkisini dengesizleştirdi.

Bütün bu olumsuz şehir şartları artık yüksek gelir düzeyine hitap eden yerleşim bölgelerinin gelişmesine rağmen, yüksek gelir grubunun şehir dışında banliyö yerleşimlerini oluşturmasına neden oldu ve yeni yerleşmeler şehir çevresine kaydı. Kent içi konut alanlarında yüksek gelirli gruptan başlayarak boşalan yerlere buraları zenginlik, asalet ve referans olarak gören bir alt gelir grubunun ucuz fiyatla yerleşmesi hareketi ve fiyat değişikliği en alt gelir grubu ve sosyo-ekonomik yapıya kadar indi.

Hoyt modeli genel bir model olarak ele alınmamalıdır. Uygulanıp uygulanmayacağı araştırılmalıdır. Genel bir prensibi yoktur. Yalnızca spesifik elemanlar yer almaktadır. Bunlar;

* Banliyö yerleşimi bulunmalı ve bu yerleşim, yüksek gelir grubuna ait olmalıdır.

* Yeniliğe, statü ve daha büyük alana yönelik gelir artışı olmalıdır.

* Genel gelir dağılımı ve nüfus yapısındaki değişiklikler bu modele dahil edilmemiştir. Bu modeldeki

temel noktalardan biri yüksek gelir grubunun gelirinin daha da artması durumudur.

* Düşük gelir gruplarının kendileri kadar para kazanan gruplara yakın oturma eğilimleri vardır.

* Bu konut sistemindeki fiat düşüşleri yukarı çıkmayı teşvik edici unsurdur.

* Konut pazarının ana ögeleri olan kooperatifler ve malikler alan seçimlerinde ele alınmamıştır.

* Kısa vadede konut potansiyelini bir alt gelir grubunun doldurması gerekmektedir.

2.2.1. HOYT MODELİNDE PROBLEMLER [3]

Mevcut şehirselsel konut durumunu açıklamakta önemli bir teori olmasına rağmen değişkenliklere cevap verememesi gibi bir çok kritik noktada yetersizdir.

Gelir dağılımının sarsılması, düzensiz gelişimi, politik etkiler, büyük göçler durumunda konut pazarının alacağı durum, konut kullanıcı uyumsuzluğu, toplu konut uygulamalarıyla ev sahibi sayısının artmasının getirebileceği problemler, başta kalan konutların ne şekilde değerlendirileceği, yeni yapılaşmanın konut stoğunda oluşturacağı değişikliğin değerlendirilebilmesi gibi noktalarda bu metod yetersiz kalmaktadır.

BÖLÜM: 3, İSTANBUL İLİNDE KONUT ALANLARININ VE KULLANICILARININ DEĞİŞİMİ

3.1. İSTANBUL'DA KONUT ALANLARININ GELİŞİMİ [7]

Tarihin en önemli merkezlerinden biri olan İstanbul 15.yy.'ın ortalarında Türklerin eline geçmesiyle tarihsel gelişiminde yeni bir sosyo-kültürel kalıp içine alınmış, barındırdığı tarihi ve kültürel değerlere yenileri katılmaya başlanmıştır.

Osmanlı Devletinin başkenti olması konumuyla hızlı bir değişim sürecine tanık olmuştur.

19.yy.'da Tanzimat'la birlikte içine girilen batılaşma süreci, toplumsal yaşamın her alanını etkilediği gibi kent plâncılığının da başlamasına neden olmuş, bu gelişmenin doğal bir sonucu olarak İstanbul tarihinde ilk kez Tanzimat'la birlikte plânlanmaya başlanmıştır.

İstanbul için, gerçek anlamda ilk plânlama çalışmasının başlangıcı günümüzden 150 yıl önce Prusyalı Mareşal Von Moltke'nin çalışmalarıdır. (Moltke'nin 1837'de hazırladığı İstanbul Haritası, İstanbul'un ilk ayrıntılı haritası sayılmaktadır. Bu haritaya göre, Tünel'i Galatasaray'a ve Taksim'e bağlayan yolun Tarlabası'na inen tarafında mahalleler oluşmuş durumdadır. Kabataş'la Taksim arasında çekilecek bir çizginin arkası henüz iskân edilmemiştir. Maçka Silâhhanesi, Taksim Kışlası ve Gümüşsuyu Tüfekhanesi Moltke'nin plânında görülen önemli yapı birimleridir. Yine aynı plânda II.Mahmud tarafından 1838'de açılan ilk yaya köprüsü, tasarım halinde Unkapanı ile Azapkapı arasında gösterilmiştir.) Daha sonra 1936-52 yılları arasında Fransız Prof.Prost,1958-60 yıllarında Prof.Högg,

1970-71 yıllarında Prof.Piççinato ve son olarak 1973-76 yıllarında Kurt Von Moltke tarafından plânlama çalışmaları devam etmiştir. Bu arada nazım plân ve belediye tarafından mevcut gelişim kanun ve kararnamelerle yapılan plânlama çalışmaları doğrultusunda düzenlemeye çalışılmıştır.

15.yy.'da tarihi yarımadaıyla haliç Bölgesinde kurulu olan İstanbul, zamanla bu bölgenin dışına taşmaya başlamış, öncelikle Anadolu ve Rumeli kıyılarında zamanın yöneticileri ve zenginleri için yapılan konutlarla, bunların çevresine ve tarihi Pera Bölgesine doğru konut alanları yayılmaya başlamıştır. Zamanla yerleşim alanı özellikle yazlık olarak görünen Anadolu yakasında da hızlı bir gelişim göstermiştir.

16. ve 18.yy.'ları kapsayan dönem, İstanbul'da anıtsal yapıların kurulduğu, yeni gelişme eksenleri ve alanlarının belirdiği bir dönem olmuştur. Bu biçimlenme günümüz İstanbul'unun da temel eksenlerinin ortaya çıkmasını sağlamıştır.

Bu dönemde, kentin gelişimi batı yönünde olmamış, batıda surlarla sınırlanan kent, bir ölçüde Pera (Beyoğlu), Galata, Üsküdar, Kadıköy ve Boğaz boyunca yaygınlaşmıştır. İstanbul'un özellikle 18.yy.'dan itibaren Surdışına doğru hızla yayılmasında, her defasında Suriçi yerleşmelerinin hemen hemen 1/8'ini yok eden yangınların da önemli etkisi olmuştur. |7|

İstanbul'un, bu dönemde Surdışına taşarak, Şişli'ye doğru yönelmesinde ana etken, Galata-Pera (Beyoğlu) eksenini olmuştur. Şişli'nin bir yerleşim alanı olarak tarih sahnesine çıkışı, bu ana eksenin bir uzantısı biçiminde gerçekleşmiştir. Bu nedenle de, Şişli'nin tarihi evrimi, büyük ölçüde Beyoğlu'nun tarihi evrimine sıkı sıkıya bağlı kalmıştır. |7|

Beyoğlu, nasıl Türk-İslâm kimliğinden uzak bir yerleşim olmuşsa,onun doğal bir uzantısı olarak gelişen

Şişli de aynı özellikler taşımış, Osmanlı Devleti'nin batılılaşma sürecine girişinin olanca etkisiyle biçimlenmiş ve büyümüştür.

18.yy. Beyoğlu'nun hızla geliştiği bir yüzyıldır. Beyoğlu, bir yandan Tünel-Taksim caddesinin iki tarafında, özellikle Kasımpaşa'ya doğru, günümüz Balıkpazarı Bölgesinde gelişme gösterirken, diğer yandan da Tophane sırtlarına doğru yayılmıştır.

Teşvikiye'de ise yüzyıl sonlarında bir cami yapılmış, böylece Şişli'ye yönelik yeni bir gelişme eksenini oluşturmuş, Beşiktaş'taki yerleşme yukarıya doğru uzanmıştır. Şüphesiz bu yerleşme, oldukça seyrek, bahçeli, kırsal bir yerleşim karakteri taşımıştır.

Hızla gelişen Beyoğlu artık sur içinde bunalan saray çevresi yöneticileri ile levantenlere özenen burjuvalara kısaca batılılaşan Türklere açılmıştı. 1853'te Abdülmecit'in Dolmabahçe Sarayı'nı, 1865'te Abdülaziz'in Beylerbeyi ve 1874'te Çırağan Saraylarını, Abdülhamit'in de Yıldız Saray'ını yaptırmasıyla uzun bir gelenek sona ermiş, yönetici sınıf ilk kez eski İstanbul'dan uzaklaşmıştır. Bununla birlikte klâsik dönemin İstanbul çevresinde bütünleşmiş sosyo-ekonomik yapıları da çözülmeye başlamıştır.

Bu devirde yönetici sınıfın yeni bölgelere açılması, önce Teşvikiye Camii ile başlayan yönelme, Yıldız Sarayı ve İhlamur Kasrı ile devam etmiş ve Teşvikiye, Saray erkânı ile yöneticilerin yoğunlaştığı yeni bir bölge olarak gitgide önem kazanmıştır.

İstanbul'un kent yapısında dönüşümler sağlayan özellikle de Şişli'nin gelişmesinde önemli bir etken olan büyük askeri kışlalar da yine ilk kez 18.yy.'da inşa edilmiştir. Halil Paşa'nın Taksim'de 1780'de yaptırdığı Topçu

Kışlası ile Ayazağa'da yaptırılan kışlalar, izleyen yüzyılda yerlerini daha değişik stillerde başka kışlalara bırakmışlardır.

İstanbul'un 19.yy.ortalarındaki durumu 1851 tarihli ve 1/2500 ölçekli "Zirai Osmani" adlı şehir haritasında belgelenmiştir. Bu haritaya göre, Karaköy Köprüsü o sıralarda inşa edilmiştir. Beyoğlu Yakasında, Moltke Plânı'nda rastlanmayan Gümüşsuyu Askeri hastanesi, Taşkışla ve ilk Mekteb-i Harbiye görülmektedir. Taksim Kışlası'nın karşısında Talimhane boş olmakla beraber, Taksim'den Harbiye'ye giden yolun batı kesiminin Harbiye'ye kadar uzandığı görülmektedir. Pangaltı ve Nişantaşı henüz tam oluşmamıştır. |7|

Gümüşsuyu'nun altına yeni Gazhane tesislerinin kurulması, Gümüşsuyu kışlası ile Kabataş arasında yeni mahallelerin oluşması, Talimhane'nin alt kısımlarındaki Tatavla (Kurtuluş) ve Aya Dimitri Rum mahallelerinin gelişmesi, Harbiye yolunun batısında yeni yapıların yükselmesi ve bunların Pangaltı'ya kadar uzanması, 19.yy.'ın ikinci yarısında gerçekleşmiştir. Harbiye ve Nişantaşı arasındaki mahallelerin kurulması ise, Abdülaziz Dönemi'ne rastlar. Bu yeni mahalleler, Abdülaziz Dönemi'nde bu günkü Nişantaşı kavşağına dek uzandıktan sonra, doğuya, Teşvikiye'ye doğru dönmüştür. Feriköy'de ise, Tatavla'nın yanısıra, ikinci küçük bir yerleşim doğmuştur. Dolmabahçe ve Maçka Sırtları yavaş yavaş köşk ve konaklarla donanmıştır. |7|

Beyoğlu'nun kuzeye, Şişli'ye doğru gelişmesinde Maçka, Taşkışla ve Mekteb-i Harbiye gibi önemli askeri tesislerin rolü büyük olmuş, yerleşmeler ilk kez bu tesislerin çevrelerinde başlamıştır. Bu tesisler, daha sonraki dönemlerde ise, tersine bir rol oynamış, kentleşmeyi ve yapılaşmayı kösteklemiştir.

Kentin iki ana ticaret bölgesinin, Haliç üzerinde açılan köprülerle birbirine bağlanması, Taksim-Harbiye

doğrultusundaki yeni gelişme ekseninin doğuşunda bir diğer etken olmuştur.

Saray çevresinde kalmaktan bıkan yöneticilerin, Batılı yaşam tarzına özenmesi ve yeni yerleşim alanlarına yönelmesi ve bu amaçla de Beyoğlu'na ve Şişli'nin özellik- le Nişantaşı ve Teşvikiye semtlerine yönelmesi, 19.yy.'ın ikinci yarısına rastlar.

Beyoğlu'nun Şişli'ye uzanmasında bir diğer etken de, binlerce evi yok eden ve yüzlerce insanın ölümüne neden o- lan 1871 yangını olmuştur. Bu yangından sonra, ahşap in- şaat yapımı yasaklanmıştır. 1873'te Galata ile Beyoğlu a- rasında tünel yapılmış, Beyoğlu caddesi boyunca atlı tram- vay işletilmiştir. Şişli, atlı tramvayla ilk kez 1881'de tanışmış, Voyvoda-Kabristan Sokağı-Tepebaşı-Taksim-Pangal- tı-Şişli güzergâhıyla bu güzergâhtan ayrılan Tatavla hat- larında tramvay işlemeye başlamıştır. 1912'de bu hatlara Harbiye-Maçka ve Feriköy-Kasımpaşa-Azapkapı hatları eklen- miştir. Atlı tramvay hatları, daha sonra, 1913'te elekt- rikliye dönüştürülmüştür. Şişli İstanbul'un Beyoğlu'ndan sonra elektriğe ve havagazına kavuşan ikinci yerleşim bi- rimi olmuştur. |7|

Cumhuriyet Dönemi, İstanbul'a olduğu kadar Şişli'ye de tarihsel dönüşümün etkenleri yanında, iki önemli belir- leyici daha getirmiştir. Bunlardan birincisi, başkentin Ankara'ya taşınması, ikincisi ise ardı ardına bir çok kent plânının yapılmasıdır.

1930'lardan itibaren, konut alanları, Beyoğlu ve çevresinden Cihangir ve Ayazpaşa'ya, daha sonraları ise Şişli, Teşvikiye, Maçka bölgelerine kaymıştır. Demokrat Parti dönemiyle kalkınma hamlesine tanık olan İstanbul, kara ve deniz ulaşım olanaklarının artması zaman içinde I.Boğaziçi Köprüsünün yapılmasıyla Anadolu yakası ve Tekir- dağ doğrultusunda yüksek gelir düzeyine hitap eden konut alanlarının oluşumuyla her yöne genişleyen bir kent halini almıştır.

1950'li yıllar, Türkiye'nin sosyo-ekonomik yapısında bir dönüşümün ortaya çıktığı yıllardır. Bu dönüşüm, İstanbul'u olduğu kadar Şişli'yi de etkilemiş, İstanbul, metropoliten bir merkez olma sürecine girerken, Şişli de bu metropoliten merkezin iki-üç önemli odağından biri olmuştur. Bu gelişmenin doğal bir sonucu olarak Şişli, Be-yoğlu'nun bir bucağı iken, 1954'te 6324 sayılı yasayla ilçe olmuştur.

İstanbul, 1950'li yıllarla birlikte uluslararası ve ulusal etmenlerin tesiriyle hızlı, ancak çarpık ve sağlıklı-sız bir kentleşme sürecine girmiştir. Kent, bir bütün olarak yapısal dönüşüm süreci yaşarken, Şişli de bu dönüşümden etkilenmiştir. Bu süreçte sanayileşme, gecekondu-laşma, apartmanlaşma ve kent için bayındırlık, kamuşlaş-tırma hareketleriyle İstanbul'un doğal ve tarihsel çevresi bir daha geri dönülmez biçimde değişmeye başlamıştır.

1950'de Prost'un danışmanlığında toplanan İmar Müşavirliği Heyeti'nin hazırladığı Sanayi Plânı, İstanbul'un Kâğıthane, Bomonti ve Dolapdere'de örgütlü sanayi alanları plânlamış, bu da yeni yeni yerleşim birimlerinin doğmasına neden olmuştur. İstanbul'un ilk gecekondu bölgelerinden Kâğıthane, Şişli'nin batısında hızla yayılan bir yerleşim bölgesi olmuştur.

Şişli, 1950'lerde bir yandan kuzey, doğu ve batı yönlerinde hızla genişlerken, aynı zamanda bir yeniden yapılanma sürecine girmiştir. Özellikle Kat Mülkiyeti Yasası, bu yeniden yapılanma sürecini hızlandırmış, 1-2 katlı eski konutlar, yerlerini hızla çok katlı apartmanlara bırakmıştır.

Aynı yıllarda Topağacı, Teşvikiye, Maçka, Nişantaşı, Harbiye, Osmanbey, Şişli, Mecidiyeköy ve Gayrettepe, birbiri ardısıra gelişen ve yenilenen mahalle ve semtler olmuştur. Uzun yıllar meyvye bahçeleri ve çiçekliklerle kaplı kalan Şişli-Levent arası, bu iki noktanın hızla birbirine

kavuşmasıyla genellikle yönetim yapılarının yerleştiği bir yöre olmuştur.

1950'ler yapılaşma hızı bakımından olduğu kadar, büyük boyutlu düzenlemelerin de gerçekleştirildiği yıllardır. Bu yıllarda başlatılan imar istimlâk hareketi Şişli'yi de etkilemiş, ana yollar yeniden ele alınıp iyileştirilmiş, yeşil alana önem verilmiştir. Dolmabahçe Stadı ve bu stadın ardında Maçka'ya doğru uzanan alanda, geçmiş yıllarda plânlanan park bitirilmiştir. Hilton Oteli ise, yine 1950'li yıllarda Şişli'de yükselen en önemli yapı olmuştur.

1973 Ekim'inde hizmete açılan Boğaz Köprüsü ve bu köprünün ilçe alanını doğu-batı yönünde kateden Çevre Yolu Şişli'yi köklü bir biçimde etkileyen yakın geçmişin en önemli gelişmesi olmuştur. Yıllarca, hemen hemen boş olan Mecidiyeköy yöresinde yoğunluk, köprünün yapılmasından sonra hızla artmış ve hektar başına 1000 kişinin üstüne çıkmıştır. Bu, bir yandan altyapısı yetersiz bir bölgenin oluşmasına, diğer yandan da Şişli'nin hem Levent ve Etiler'e doğru hızla yayılmasına, hem de bir bütün olarak yerleşim bileşiminin değişip dönüşmesine neden olmuştur. Konutların hızla işyerlerine dönüşmesi, Boğaz köprüsü'nün ve Çevre Yolu'nun etkisiyle gerçekleşmiştir. Osmanbey, Pangaltı, Harbiye ve Nişantaşı'nda lüks pasaj ve hanların çoğalması, bu etkinin gerçeklik kazandığı bir başka gelişme olmuştur.

Boğaz köprüsü, Şişli'nin ulaşım ve trafik yapısını da değiştirmiş, Taksim-Şişli-Mecidiyeköy-Büyükdere aksı, yoğun bir trafik yükünü çekmeye başlamıştır. Bu yoğunluk, 1978'de Türkiye'de ilk kez gerçekleştirilen "tercihli yol" uygulamasıyla bir ölçüde giderilmiştir. Önce Taksim-Mecidiyeköy arasında uygulanan "tercihli yol", daha sonraki yıllarda Zincirlikuyu'ya dek uzatılmıştır. Mecidiyeköy'de inşa edilen viyadük de, Türkiye'de kent içinde gerçekleştirilen ilk viyadüktür.

Nüfusun artmasıyla birlikte toplumsal değişim hızının etkileri yeni konut alanlarının daha önceki arterlerinin devamı olarak Avrupa yakasında, Levent, Etiler, ve Boğaziçi yönünde, Anadolu yakasında Bağdat Caddesi ve çevresinde, Haliç yakasında ise, Yeşilköy, Yeşilyurt ve Florya semtlerinde gelişmesine yol açmıştır. [8]

3.2. İSTANBUL KONUT ALANLARINDA KULLANICI DEĞİŞİMİNİN GELİŞİMİ [9]

İstanbul Türklerin eline geçmesinden sonra gayrimüslim halka tanınan dokunulmazlıklar ve daha sonra yabancılarla verilen kapütülâsyon hakları ile birlikte uzun bir süre yüksek gelire sahip olan bu toplulukların oluşturduğu konut alanları çevresinde gelişmiştir. Kurtuluş Savaşı'nı takip eden genç Türkiye Cumhuriyeti'nin ekonomik kararları ile tek parti döneminden sonra geçilen çok partili siyasi hayatın Demokrat Parti döneminde özellikle İstanbul'da sanayi ve ticaretin yoğunlaşması kırsal alandan İstanbul'a göçü arttırmış ve gelir dengesini de değiştirmiştir.

İstanbul her zaman iç göç hareketlerinin yöneldiği en önemli odak noktası olagelmıştır. İstanbul dün olduğu gibi bu gün de sayı ve oran bakımından en büyük göçü çeken merkez olma niteliğini korumaktadır. 1950'de İstanbul'da yaşayanların üçte biri göç yoluyla gelmiş iken, 1975'te İstanbul doğumlular azınlığa düşmüş ve il nüfusunun çoğunluğunu başka illerden göç edenler oluşturmaya başlamıştır.

İstanbul'a yönelik yoğun göç hareketi, nüfusun yerleşme biçimini çarpıcı bir biçimde etkilemiştir. Göç yoluyla gelen nüfus, yerleşme alanlarını genişletmiş ve metropoliten bir bölge haline gelen ilde, eski kentsel merkezlere eklenilen yeni kentsel alanlar ve gecekondu bölgeleri oluşturmuştur. Özellikle 1950'lerden sonra ardı arkası kesilmeyen göç dalgalarına bağlı olarak İstanbul'a yığılan nüfus, kentsel alana, yani ilçe merkezlerine

sığamaz olunca, sonradan gelenler kırsal alana yayılmış ve kent merkezini çepeçevre sarmıştır. Bu yayılma başlıca iki biçimde gerçekleşmiştir. Bir yandan eski yerleşme birimle büyürken, öbür yandan da bütünüyle yeni yerleşme merkezleri oluşmuştur. Yeni yerleşme birimleri, doğal olarak boş alanları bulunan ilçelerde kurulmuştur. İstanbul genelinde yaşanan bu göç olgusu, Bakırköy, Kartal, E-yüp ve Üsküdar gibi Şişli ilçesi de yeni yerleşme birimlerinin kurulmasına olanak sağlayan boş alanları bulunan ve İstanbul'a yönelen göçü emen bir ilçe olmuştur. Günümüzde artık bir ilçe olacak kadar büyümüş olan Kâğıthane ve Çağlayan bölgeleri, göçlerin yarattığı ve geliştirdiği başlıca yerleşme merkezleri olmuştur.

Kullanıcıların gelir düzeylerinin artması ile kendilerine referans gördükleri üst düzey konut alanlarına geçmesi, üst düzey gelir grubunun boşalttığı yerlere yönelmesi, İstanbul'da kent içi pek çok konut alanında yaşanmış ve yaşanmaktadır.

Bölgesi içinde bir sağlık, eğitim ve kültür şehri halini alan İstanbul, bu açılardan da bir nüfus artışına sahne olmuştur. Anadolu'da yaşayan yüksek gelir grubu için kentsel ölçekli bir referans noktası halini almış ve dışarıdan gelen bir yüksek gelir grubu, buradaki üst düzey konut alanları ve bilinen eski kent içi üst düzey konut alanlarının kullanıcıları olarak konut piyasasında yeni bir değişime yol açmışlardır.[8]

BÖLÜM: 4, İSTANBUL TEŞVİKİYE KONUT BÖLGESİNDE KULLANICI DEĞİŞİMİ

4.1. TEŞVİKİYE KONUT BÖLGESİ [7] [8]

Teşvikiye şu anda İstanbul'un en büyük ilçelerinden biri olan Şişli ilçesinin sınırları içinde yer alan mahallelerden biridir. Adını Osmanlı İmparatorluğu döneminde padişahların burada yerleşimi teşvik etmelerinden almıştır. Sultan Abdülmecit tarafından 1854 yılında yaptırılan Teşvikiye Camii, Osmanlı Devleti'nin yıkılışına dek yerleşme yoğunluğu ile camii ve mescitlerin konumları arasında doğrudan bir ilişki olması açısından bu yönelmenin ve teşvikin önemli bir göstergesidir.

Teşvikiye 19.yy. ortalarından itibaren Şişli'nin gelişmesiyle paralel bir gelişim içerisinde önemli bir konut alanı olarak günümüze değin değişim ve gelişim sürecinde yer almıştır.

Taksim, Beşiktaş ve Şişli gibi Avrupa Yakasının üç büyük kentsel merkezine yakınlığı, ulaşım olanakları, uzun bir süreden beridir önemli bir yerleşim bölgesi olması nedeniyle tamamlanmış çevresel, bölge içinde sağlık merkezi, ilk, orta ve lise ile dengi okullar ve hatta bazı yüksek öğrenim birimlerinin bulunması, Teşvikiye'yi hâlâ cazip bir bölge haline getirmektedir.

Bir dönemler burada oturan üst düzey gelir grubu tamamen olmamakla birlikte yeni yerleşim alanlarına taşınmış, bu da Teşvikiye, bir alt gelir grubuyla birlikte yoğun miktarda ticari potansiyeli çekerek özellikle son yıllarda Sultanhamam Bölgesinden Osmanbey'e geçen tekstil sektörünün bir uzantısı halini almıştır.

Buralarda bölgede başta trafik ve otopark olmak üzere pek çok çevresel donatı açısından büyük problemler de yaşanmaya başlamıştır.

4.1.1. TEŞVİKİYE KONUT BÖLGESİNİN İSTANBUL İÇİNDEKİ YERİ

Teşvikiye, her bakımdan Türkiye'nin en önemli kenti olan ve yerküre üzerindeki yeri açısından dünyanın önemli noktalarından biri sayılan İstanbul'un 19 ilçesinden Şişli içinde yer alan bir bölgedir.

Teşvikiye'nin içinde yer aldığı Şişli, Marmara Denizi'yle Karadeniz'i birleştiren ve Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayıran yeryüzünün önemli su yollarından biri olan İstanbul Boğazı'nın batısında, Avrupa Yakasında bulunmaktadır.

Teşvikiye, kuruluşundan itibaren Şişli'ye yönelik yeni bir gelişme eksenini oluşturmuş ve İstanbul'un surdışına taşmaya başladığı 18.yy.'dan itibaren yerleşimin Beyoğlu ekseniiyle birlikte Şişli Bölgesine yönelmesinde önemli bir etken olmuştur. Bu nedenle Teşvikiye'nin tarihsel değişim ve gelişim süreci Şişli ile bir ortaklık ve paralellik içindedir. Bu süreç içinde Teşvikiye büyük bir ilçe halini alan Şişli'nin önemli bir yerleşim bölgesi olmuştur.

İstanbul'un geç dönem yerleşimlerinden olan Şişli ilçesi 1954 yılına kadar Beyoğlu İlçesine bağlı bir bucaktı. Şişli, 1954 yılında Beyoğlu İlçesinden ayrılarak İstanbul'un bir ilçesi oldu. Şişli, yüzölçümü bakımından İstanbul'un en küçük yedi ilçesinden biridir. Şişli ilçe toprakları toplamı 46 km²'lik bir alan kaplamaktadır. 1985'te 526.526 kişilik nüfusuyla İstanbul nüfusunun % 9'unu barındıran Şişli'de, aynı yıl km²'ye 11.446 kişi düşmekteydi. Nüfus yoğunluğu bakımından Şişli, yalnız İstanbul'un değil, Türkiye'nin de en önemli kentsel,

yerleşimlerinden biridir. Bu değer, İstanbul nüfus yoğunluğunun yaklaşık 11, ülke nüfus yoğunluğunun ise yaklaşık 176 katıdır. İlçenin nüfus varlığı açısından bu denli önemli olmasında, gelişkin bir yerleşim ve iş potansiyeline sahip olmasının ve büyük ölçüde güç almasının rolü vardır.

* ŞİŞLİ'NİN KOMŞU İLÇELERLE SINIRLARI

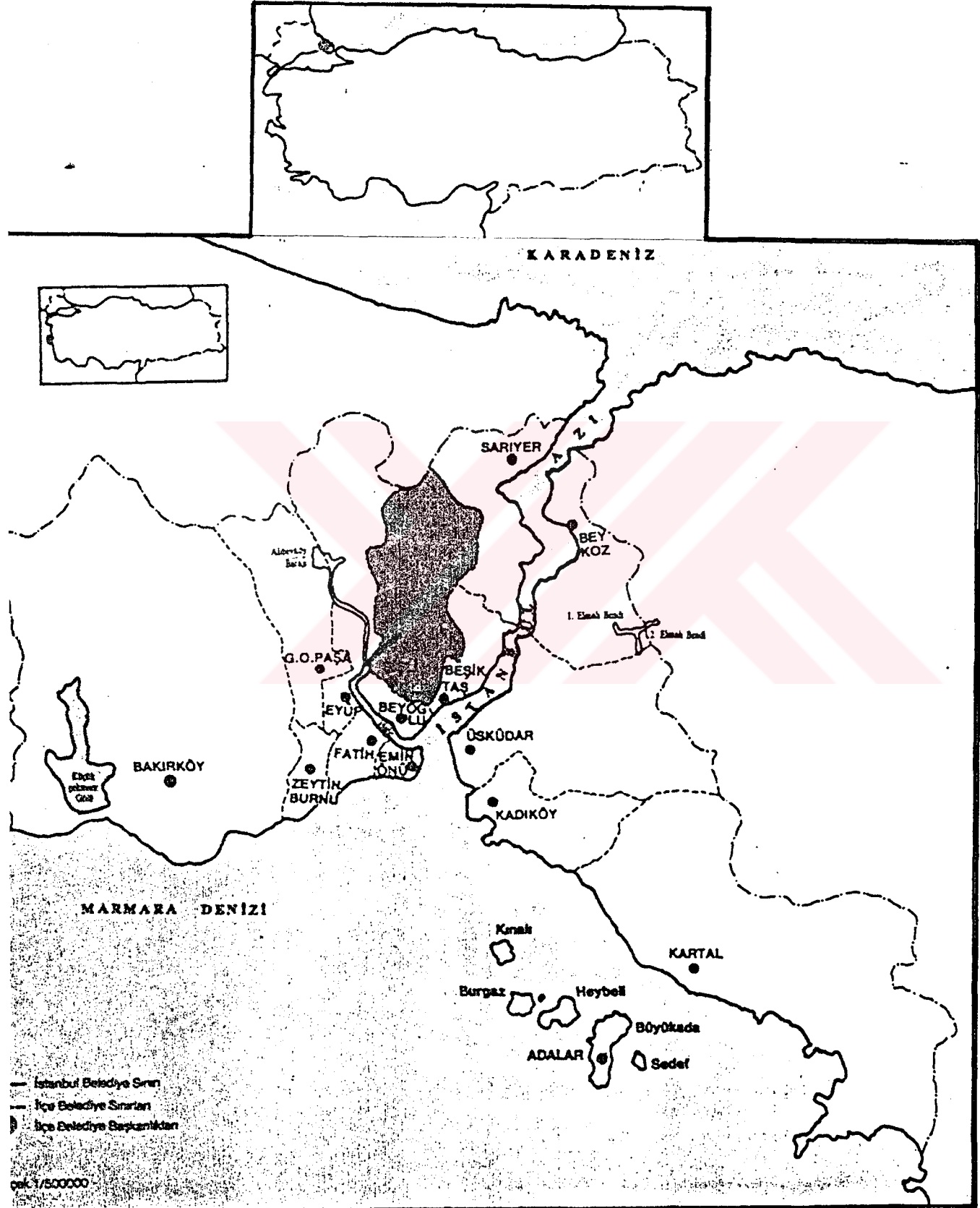
Şişli, kuzeyden Sarıyer, güneyden Beyoğlu, doğudan Beşiktaş ve batıdan da Eyüp ilçeleriyle çevrilidir.

Şişli-Beyoğlu sınırı, elmadağ'da Divan ve Sheraton otellerini ayıran Türk Ocağı Caddesiyle başlar. Şişli bu caddenin kuzeyinde yer alır. Sınır, Türk Ocağı Caddesinin Cumhuriyet Caddesiyle oluşturduğu kavşaktan batıya yönelerek Yedi Kuyular, Nizamiye ve Taksim Caddelerini izler. Dolapdere ve Kurtuluş Caddelerini keserek Kurtuluş'un güneybatı eteklerinden ve Feriköy Türk Mezarlığının güneyinden geçtikten sonra, Baruthane Deresi Yolu ile Pi-yalepaşa Bulvarını keserek kuzeybatıya yönelir. Etibank Caddesiyle kuzeye yönelir. Çevre Yolu'nu keserek Haliç'e dek uzanır.

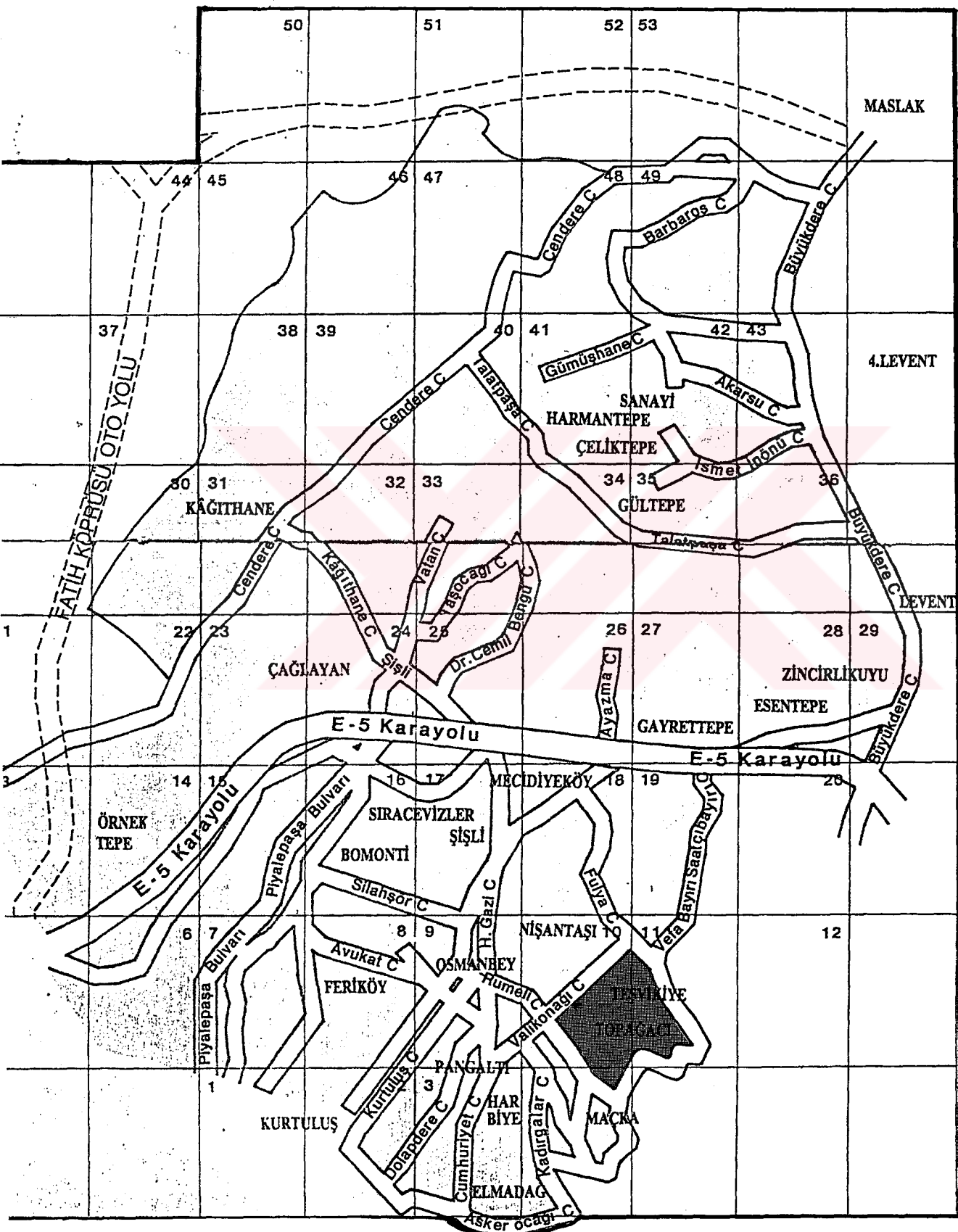
Şişli-Eyüp sınırı, Beyoğlu ile sınırın bittiği noktada başlar, Silâhtar ve Kâğıthane caddelerini izleyerek kuzeye yönelir. Şişli bu caddelerin kuzeyinde kalır. Eyüp-Şişli sınırı kuzeyde, Gütepe ile Ayazağa yerleşimleri yakınlarında Sarıyer sınırıyla birleşir. Buradan doğuya yönelerek Gazi Osman Paşa Caddesi üzerinden Şişli-Büyükdere caddesiyle birleşir.

Şişli-Büyükdere caddesi ve barbaros Bulvarı, doğusu Şişli olmak üzere Şişli-Beşiktaş sınırını çizer. Bu sınır, Barbaros Bulvarı üzerinde Çevre Yolunu keserek Yıldız' Posta Caddesiyle batıya, Likör Fabrikası yakınında yeniden güneye yönelir. Saatçi ve Vefa Bayırırlarını izler,

TABLO: 4.1, ŞİŞLİ'NİN İSTANBUL'DAKİ YERİ VE KONUMU



TABLO: 4.2, ANA ARTERLERE GÖRE ŞİŞLİ VE TEŞVİKİYE'NİN
'KONUMU



Fulya Stadını batıda bırakarak İhlamur Kasrına ulaşır. Sınır, buradan itibaren bir dizi kıvrımla devam eder, Ömer Rüştü Paşa Caddesini geçtikten sonra, İTÜ'nün Maçka'daki binalarını ilçe sınırları içine alır. Küçük Çiftlik Yolu ve Kadırgalar Caddesini izleyerek Türk Ocağı cadde-sinde son bulur.

Teşvikiye, Şişli'nin güneyinde ve şişli-Beşiktaş ilçe sınırının bir bölümüyle Fulya, Meşrutiyet, Halâskâr-gazi ve Harbiye mahallelerinin sınırladığı bölge içinde yer almaktadır. Bölgenin sınırlarını, Vali Konağı Cadde-si, Teşvikiye Caddesi ve bu caddenin devamı olan Hüsrev Gerede Caddesiyle Ömer Rüştü Paşa Caddesi, İhlamur Yolu ve Öğretmen Haşım Çeken Sokağı belirler.

4.1.2. TEŞVİKİYE'NİN VE İÇİNDE YER ALDIĞI ŞİŞLİ İLÇESİNİN DOĞAL VE FİZİKSEL YAPISI [10]

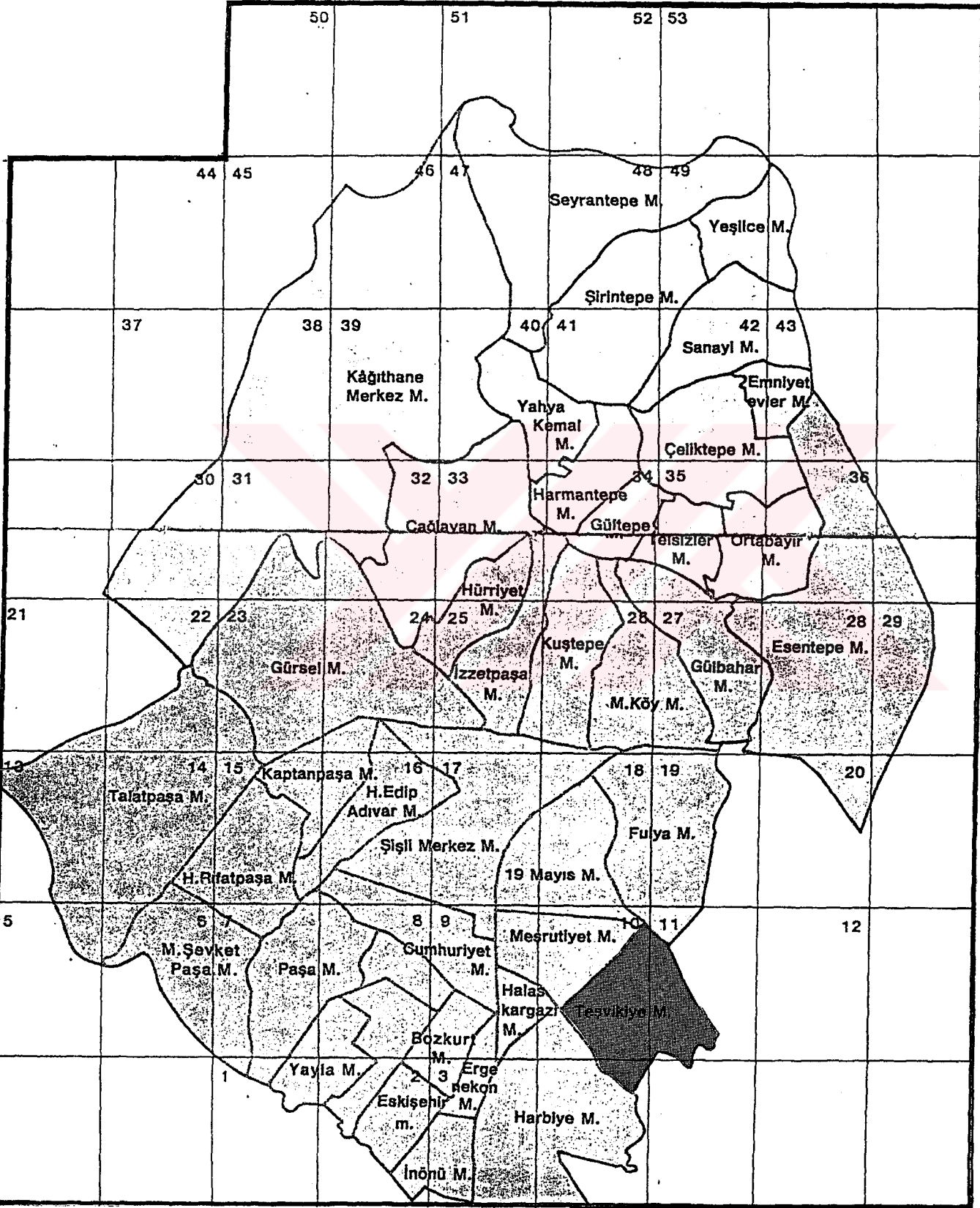
Şişli, Beyoğlu plâto Düzlüğü'nün kuzey uzantısında yer alır. İlçe toprakları kuzeyde Mecidiyeköy ve Zincirlikuyu üzerinden Ayazağa Yöresine de içine alarak Sarıyer'e, kuzeybatıda ise Hürriyet-i Ebediye tepesi üzerinden Kâğıthane'ye doğru geniş bir alana yayılır.

* YERYÜZÜ ŞEKİLLERİ

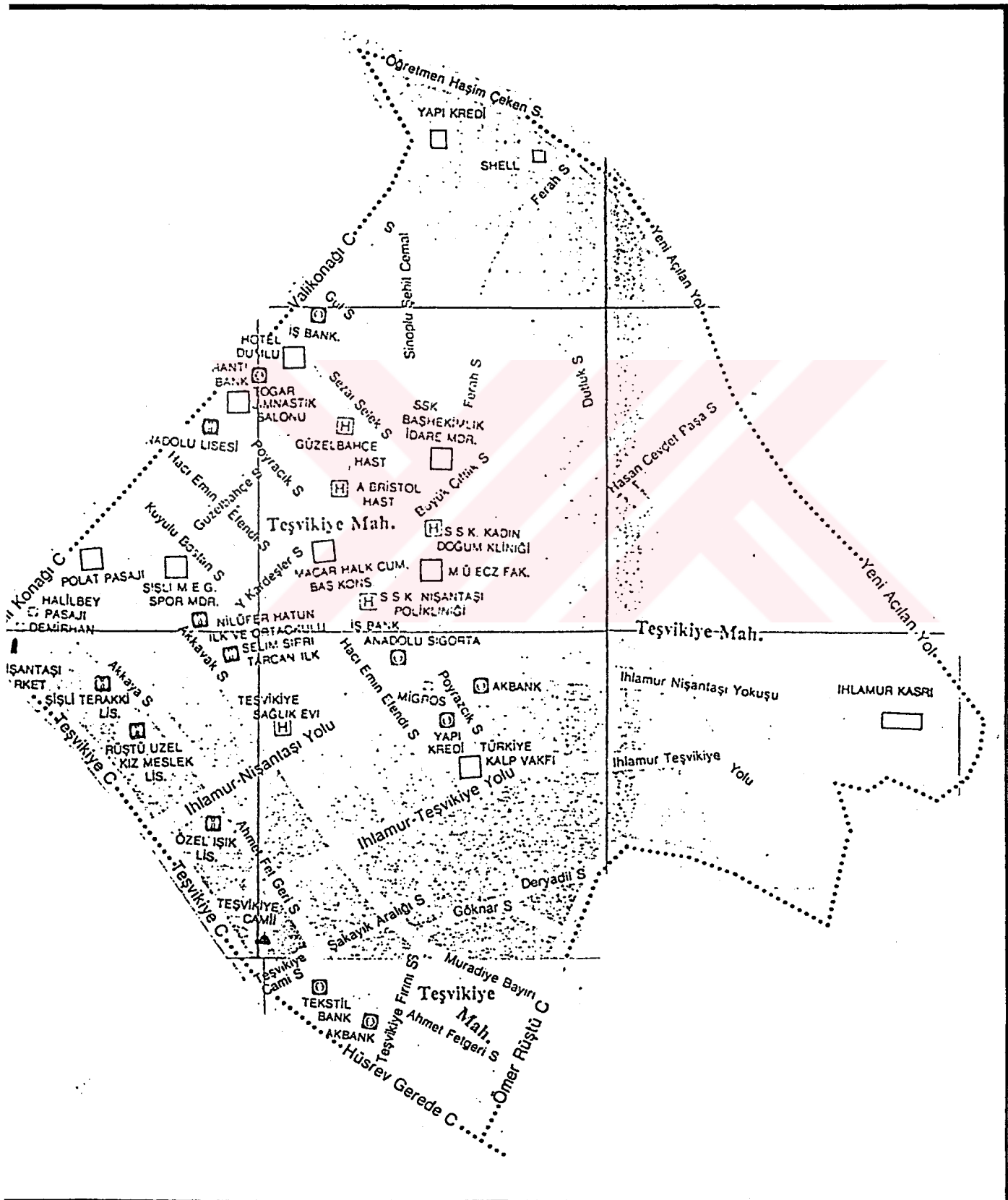
Şişli, marmara Havzası'nın Trakya ve Kocaeli yarıo-vaları (peneplen) arasına dağılmış, Boğaz ve akarsu vadileri ile parçalanmış olan plâtolar topluluğunun batısında, Boğaziçi ile Haliç arasını dolduran Beyoğlu Plâtosu'nun kuzey uzantısında yer alır.

Düz ve hafif dalgalı bir yüzey oluşturan Beyoğlu Plâtosu'nun her iki yönü aşınımın önemli ölçüde taşınmıştır. Bu nedenle, plâto yöresinde çukurluklar ve bu çukurlukların birleşmesinden vadiler oluşmuştur.

TABLO: 4.3, TEŞVİKİYE'NİN ŞİŞLİ İÇİNDE YERİ



TABLO: 4.4, TEŞVİKİYE PLÂNI



Galata'dan başlayan ve Beyoğlu, Şişli, Maslak, Derbent ve büyükdere yönünde uzanan büyük sırt, Beyoğlu Plâto-su'nun su bölüm çizgisini oluşturmaktadır. Sırtın doğu kesimindeki sular Boğaziçi'ne, batı kesiminin suları ise Kâğıthane Deresi aracılığıyla Haliç'e akmaktadır. Bu büyük sırt aynı zamanda, Şişli'nin ve daha önemlisi İstanbul'un bu bölümündeki yolların yönünü de belirlemektedir.

İlçe sınırları içindeki Maçka, Teşvikiye ve 19 Mayıs Mahalleleri, Mecidiyeköy'ün batı kesimine dek uzanan eğimli bir alan üzerinde kurulmuştur. Mecidiyeköy ve Zincirlikuyu Mezarlığı arasında yar alan vadide ise Zincirli Deresi (Galata) akar. Bu derenin batıya doğru uzantısı, giderek genişleyen bir vadi oluşturur.

* AKARSULAR

Şişli ilçe alanında kalan akarsuların uzunlukları kısa ve su rejimleri düzensizdir. Akarsuların hemen hemen tümü hızlı kentleşme ve sanayileşme nedeniyle yerleşme ve sanayi alanları içinde kalmış oldukları için sanayi ve kentsel artıkları denize boşaltan derelere dönüşmüşlerdir.

Şişli İlçesi'ndeki en önemli akarsu, yerleşimin batısında akan Kâğıthane Deresi'dir. İlçenin doğal sınırını oluşturan Kâğıthane Deresi, Belgrat Ormanı'nın bir bölümünün suyunu toplar. Kemerburgaz'dan geçerek Haliç'e dökülür. Havzası büyük ve akış uzunluğu kısadır. Su rejimi düzensizdir. Dere, kimi sonbahar ve kış aylarında seller ve vadi tabanındaki evleri sular altında bırakır. Yaz aylarında ise suyu azalır.

Arnavutköy ve İmrahor yörelerinin sularını alarak, önce doğuya sonra güneye yönelerek Haliç'e dökülen Alibeyköy Deresi, Kâğıthane yöresinden de geçer. Bu dere üzerinde kurulan Alibeyköy Barajı, Kâğıthanededir. Baraj derenin aktığı vadi tabanı Kâğıthane'de en dar yerinden

kapatılarak yapılmıştır. Alibeyköy Barajı, daha çok İstanbul'a içme suyu sağlayan bir kaynak durumundadır. Toprak dolgu tipinde olan barajın temelden yüksekliği 29.50 m., göl alanı ise 1.66 km²'dir.

* JEOLojİK OLUŞUM

İstanbul il alanını oluşturan, Marmara Havzası'nın Doğu Marmara Bölümü, çeşitli yaşta jeolojik oluşumlar barındırmasına karşın, Şişli ilçe alanının büyük bir bölümü I.Zaman Devoniyen sistemine bağlıdır. İlçe alanının güney ve batısında ise I.Zaman Karbonifer sistemine bağlı oluşumlar yer alır.

Şişli ilçe alanının büyük bir bölümünü kaplayan Devoniyen alanlar, başlıca killişt ve grovak katmanlardan oluşmuştur. Killişt ve grovaklar içinde yer yer noktalar halinde andezit ve diabaz oluşumlar göze çarpar.

Kâğıthane Deresi'nin aktığı yatak ise alüvyon ve dolgu mâlzemesiyle kaplıdır.

* İKLİM

Şişli iklimi, İstanbul ikliminin özelliklerini gösterir. Gezici hava hareketlerinin etkisi altında bulunan ilçe iklimi, Akdeniz ve Karadeniz iklimleri arasında bir geçiş niteliği gösterir.

İstanbul il ikliminde gözlenen üç ana hava tipi Şişli'de de ana hava tiplerini oluşturur. Bunlar kuzey ve güneyden sokulan hava kütlelerine bağlı olanlarda, sakin nitelikteki hava tipleridir. Bu üç hava tipi arasında en çok rastlanılanı kuzeyden gelen hava kütleleridir.

Şişli'de yıllık ortalama sıcaklık 13°C olarak

belirlenmiştir. Yılın en sıcak ayı Ağustos, en soğuk ayı da Ocak ayıdır. Yaz ayları ortalama sıcaklık değeri 23°C dir. Yaz süresi yaklaşık 90 gündür. Kış ayları ortalama sıcaklık değeri 4,5°C dir. Kış süresi, Aralık alından Mart ayı sonuna dek olan günleri kapsar. Şişli'de yıllık yağış ortalaması 680 mm.dir.

İlçede egemen rüzgâr yönü kuzeydoğudur. (Poyraz) Yıl içinde yaklaşık 1400 kez esen poyraz soğuk, sert ve genellikle fırtına biçiminde esmektedir. Poyraz, kış aylarında yağmur ve kar yağışlarına, yaz aylarında ise, havanın serinlemesine neden olmaktadır. İlçede poyrazı sırasıyla kuzey (yıldız) ve kuzey kuzeydoğu (Yıldız-poyraz) rüzgârları izler.

* BİTKİ ÖRTÜSÜ

Kentsel alan içinde kalan Şişli'de bitki örtüsü, ilçenin çok az yöresinde görülür. Bitki örtüsünün gözle-
nebildiği belli başlı yerler, Kâğıthane ve Ayazağa yöre-
leridir.

Şişli ana yerleşim alanının çevresi, yakın zamana kadar (40-50 yıl öncesinde) fundalık, bostanlık, dutluk, sebze ve çiçek bahçeleriyle kaplıyken, günümüzde bu yerler tümüyle bir yerleşim alanına dönüşmüştür. Çağlayan, Kuştepe, Gültepe ve hatta Mecidiyeköy, kısa zamanda hızla değişerek, tümüyle kentsel alan içinde kalmıştır.

Kentsel alan içinde kalan Maçka Parkı ve Koruluğu, çam ağaçlarının çoğunlukta olduğu ilçenin biricik yeşil alanıdır.

* DOĞAL GÜZELLİKLER

İstanbul, doğal güzellikler açısından dünyanın

sayılı kentlerinden biri olmasına karşın, Şişli, önemli doğal olanaklardan yoksundur. Tümüyle bir yerleşim ve iş alanına dönüşen ilçede, doğal değerler son derece sınırlıdır. Beyoğlu Plâtosunun sırtında yer alan Şişli, İstanbul'un doğal güzelliklerini uzaktan izlemekle yetinir.

Dolmabahçe Sarayı'nın arkasındaki sırtlardan başlayarak ilçe sınırlarına doğru, Spor ve Sergi Sarayı'nın bulunduğu noktaya kadar yükselen ve tümüyle yeşil alan olan Maçka Parkı, yalnızca Şişli'nin değil, İstanbul'un da çok ilgi gören gezinti yerlerinden biridir. İstanbul'un çok bilinen yerlerinden biri olan bu noktadan Boğaziçi tüm doyumsuz güzelliğiyle izlenebilir.

Taksim'de başlayıp Şişli ile Beyoğlu ilçe sınırını oluşturan Türk Ocağı Caddesi'ne, oradan da bir köprüyle kuzeye Şişli'ye uzanan tarihi Taksim Gezisi günümüzde de küçük bir park olma özelliğini korumaktadır. Taksim Gezisi'nden Elmadağ Yöresinde, Fransız Hastanesi'nin içinden, Taşkılla Açık Hava Tiyatrosu'nun bulunduğu alana çıkılmaktadır. Burası az çok ağaçlıklı açık bir alandır. Dolmabahçe, Boğaz ve Boğaz'a uzanan yamaçların görüntüsüne ege men olan bu alan, tıpkı Maçka Parkı gibi kolay ulaşılabilirliği nedeniyle, ilgi gören günlük dinlence yerlerinden biridir.

Şişli'nin tarihte kalmış doğal güzelliklerinin en önemlisi hiç kuşkusuz, Haliç'in Kâğıthane deresi'yle birleştiği nokta ve Kâğıthane Deresi boyudur. Bu yöreler eski İstanbul'un en çok ilgi gören mesirelerinden biriydi.

Kâğıthane mesiresi, günümüzde tam bir yıkıntı halindedir. Sanayinin yol açtığı doğa kirlenmesi bu mesire alanını tümüyle öldürmüştür.

* NÜFUS [11] [12] [13] [14]

Şişli, Doğu Marmara kentsel yoğunluk sisteminin ana çekirdeğini oluşturan İstanbul'un üç-beş önemli ilçesinden biridir. 1985'te 5.842.985 kişilik nüfusuyla ülke nüfusunun % 11.65'ini barındıran İstanbul, Türkiye'nin en kalabalık yerleşmesi, uluslararası nitelikteki tek metropolü ve etki alanı bakımından da ülkenin en üst kademe merkezi olurken, Şişli, İstanbul'a bu özellikleri kazandıran ilçelerin ilk sıralarında yer almıştır.

Şişli, nüfus varlığı açısından her zaman, yalnızca İstanbul'un değil, Türkiye'nin de en önemli ilçesi olagelmıştır. 1985'te 526.526 kişilik nüfusu ile Şişli, İstanbul nüfusunun : 9'unu, ülke toplam nüfusunun % 1'ini barındırmakta, bir başka deyişle, İstanbul'da her bin kişiden 90'ı, Türkiye'de de her bin kişiden 10'u Şişli'de yaşamaktadır.

Şişli nüfus varlığı açısından İstanbul'un dördüncü kalabalık ilçesidir. 1985 sayımında Şişli, Bakırköy, Kadıköy ve Kartal'ı izlemiştir.

Şişli, ilçe merkezlerinin nüfus büyüklüklerine göre Türkiye ölçeğinde yapılan sıralamada, Bakırköy, Çankaya, Kadıköy ve Kartal'ın ardından beşinci sırada yer almaktadır.

Şişli'nin nüfus varlığı bakımından taşıdığı önemi vurgulamak için, onu Türkiye ölçeğinde il ve şehir nüfuslarıyla karşılaştırmak yeterlidir. Şişli, eğer il olsaydı, illerin nüfus büyüklüklerine göre sıralamasında 38. sırada yer alırdı. Bu sonuca göre Şişli, Türkiye'nin 30 ilinden daha kalabalık bir yerleşmedir. Şişli, böylesi bir sıralamada örneğin Bolu, Giresun, Elâzığ, Tekirdağ, Edirne ve Isparta'nın önünde yer alır.

İl merkez belediyelerinin nüfus büyüklüklerine göre sıralamasında ise, İstanbul, Ankara, İzmir, Adana ve Bursa'nın ardından Şişli altıncı büyük belediyedir. Buna göre, Şişli, 62 ilin merkez belediyesinden daha kalabalık bir yerleşmedir.

İl merkez belediyeleri nüfus büyüklükleri bakımından Şişli, 2 Antalya, 3 Denizli, 4 Manisa, 5 Antakya, 6 Aydın, 7 Tokat, 8 Tekirdağ, 10 Amasya, 15 Bitlis, 20 Sinop ve 30 Tunceli'ye eşdeğerdir.

TABLO: 4.5, ŞİŞLİ İLÇE NÜFUSUNUN GELİŞİMİ

YIL	NÜFUS
1955	120 811
1960	181 402
1965	268 143
1970	365 621
1975	440 572
1980	467 685
1985	526 526

Şişli, 30 yıllık bir süre içerisinde nüfus bakımından yaklaşık % 500'lük bir artış göstermiştir.

Şişli'nin tarihsel gelişimine paralel bir değişim ve gelişim süreci içinde olan Teşvikiye, Şişli'nin 43 bölgesi içinde nüfus bakımından büyüklük olarak 17.sıradadır.

TABLO: 4.6, ŞİŞLİ NÜFUSUNUN DAĞILIMI (1985)

BÖLGE/MAHALLE	NÜFUS	BÖLGE/MAHALLE	NÜFUS
Şişli Merkez	304.369	19 Mayıs	8.329
Bozkurt	12.838	Paşa	13.451
Cumhuriyet	6.943	Talatpaşa	26.105
Duatepe	9.091	Ayazağa	17.322
Esentepe	8.851	Yayla	6.333
Eskişehir	16.625	Kâğıthane	207.605
Ergenekon	3.856	Çağlayan	23.358
Fulya	16.161	Çeliktepe	23.300
Feriköy	13.172	Emniyet Evleri	7.212
Gülbahar	11.688	Gültepe	11.279
Gürsel	19.699	Hürriyet	16.095
Halide Edip Adıvar	15.511	Harmantepe	15.288
Halil Rıfat Paşa	3.975	Merkez (Kâğıthane)	28.080
Harbiye	6.035	Ortabayır	17.180
Halâskârgazi	2.733	Sanayi	20.135
İnönü	5.417	Seyrantepe	7.496
İzzetpaşa	4.915	Şirintepe	10.159
Kuştepe	17.478	Telsizler	8.831
Mahmut Şevket Paşa	9.090	Yahya Kemal	12.620
Mecidiyeköy	19.639	Yeşilce	6.572
Merkez (Şişli)	18.907	TEŞVİKİYE	15.607
Meşrutiyet	11.920		
TOPLAM:			529.296

Şişli'nin nüfus varlığının önemine ilişkin bir başka gösterge de ilçe, İstanbul ve ülke nüfus yoğunluklarının karşılıklı durumudur. Şişli'de km^2 'ye düşen kişi sayısı, her dönemde İstanbul genelinin çok üzerinde olmuştur. Şişli, günümüzde Türkiye'nin nüfusu en yoğun ilçelerinden biridir.

1985'te ilçenin nüfus yoğunluğu (km^2 'ye 11.446 kişi), İstanbul nüfus yoğunluğunun (km^2 'ye 1.022 kişi), yaklaşık 11 katına ulaşmıştır. İlçenin nüfus yoğunluğu, aynı yıl Türkiye ortalamasının (km^2 'ye 65 kişi) 176 katına ulaşmıştır.

TABLO: 4.7, ŞİŞLİ, İSTANBUL VE TÜRKİYE'DE NÜFUS
YOĞUNLUKLARI (KİŞİ/Km²)

YIL	ŞİŞLİ	İSTANBUL	TÜRKİYE
1955	2.626	274	31
1960	3.944	329	36
1965	5.829	401	41
1970	7.949	528	45
1975	9.578	684	52
1980	10.167	830	58
1985	11.446	1.022	65

Şişli'nin 1950'den 1985 yılına dek, 5 yıllık dönemlerde gerçekleşen yıllık ortalama nüfus artış hızları, ilçenin nüfus gelişmesinin değişik evrelerini ortaya koymaktadır. Şişli'de en önemli nüfus artışı 1950-1955 yılları arasında gerçekleşmiştir. Bu dönemde Şişli'de gerçekleşen nüfus artışı binde 92.6 olmuştur. İzleyen 5 yıllık dönemlerde ise, nüfus artışı hızları giderek azalmış, 1975-1980 döneminde en düşük düzeyine, binde 12.0'e düşmüştür. 1980-1985 döneminde nüfus artışı hızı yeniden tırmanışa geçmiş, binde 23.7'ye çıkmıştır.

TABLO: 4.8, İSTANBUL'DA SEÇİLMİŞ İLÇELER İÇİN
YILLIK NÜFUS ARTIŞ HIZLARI (1980-1985)

İLÇELER	NÜFUS ARTIŞ HIZI (BİNDE)
Bakırköy	67.75
Beykoz	33.96
Eyüp	25.81
Gaziosmanpaşa	56.02
Kadıköy	42.08
Kartal	64.92
Sarıyer	45.21
Şişli	23.70
Üsküdar	58.32
Zeytinburnu	34.30
İstanbul	41.76

TABLO: 4.9, ŞİŞLİ, İSTANBUL VE TÜRKİYE'DE YILLIK ORTALAMA NÜFUS ARTIŞ HIZLARI (BİNDE)

YILLAR	ŞİŞLİ	İSTANBUL	TÜRKİYE
1950-1955	92.6	54.2	27.8
1955-1960	81.2	40.6	28.5
1960-1965	78.2	39.6	24.6
1965-1970	62.0	54.8	25.2
1970-1975	37.2	51.4	25.0
1975-1980	12.0	38.9	20.7
1980-1985	23.7	41.8	24.9

İstanbul ekonomisinde Şişli'nin önemli bir yeri vardır. Üretimden tüketime kadar, İstanbul ekonomisinin hemen hemen bütün kesimlerinde ağırlığı olan ilçelerden biridir. Bu nedenle, Şişli'nin ekonomik bakımdan faal nüfusunun bileşimi ve zaman içinde geçirdiği değişimler, yalnızca ilçenin değil, İstanbul'un ekonomik yapısının da bir göstergesidir.

1980 nüfus sayımı sonuçlarına göre, Şişli ilçesinde faal nüfus (+12 yaş) 217.431'dir. Bunun içinde 15-29 gibi genç yaş grubu, önemli bir oran (% 40) oluşturmaktadır. İstanbul ekonomisindeki ağırlığına rağmen, Şişli faal nüfus bakımından aynı ağırlığı göstermez. Bu bakımdan Fatih ve Kadıköy ilçelerini izler.

1980 nüfus sayımının diğer sonucuna göre ise, Şişli ilçesinde iktisaden faal nüfus (son hafta içinde çalışan ve işle ilgisi süren nüfus) 99.287'dir. İktisaden faal nüfusun, ilçenin toplam nüfus içindeki payı (genel katılma oranı) hem İstanbul, hem de ülke ortalamasının çok geresindedir. Bu pay, 1980 yılı verilerine göre binde 212 dir. Katılma oranının Şişli'deki görece düşüklüğü, hiç te olumsuz bir gösterge değil, tersine, sanayileşme ve iş gücü verimliliği bakımından ülke genelinden olduğu kadar İstanbul genelinden de daha gelişmiş bir yapının göstergesidir.

TABLO: 4.10, ŞİŞLİ İLÇE MERKEZİNDE 1980 SAYIMINA
GÖRE FAAL VE FAAL OLMAYAN NÜFUS

NÜFUSUN BİLEŞİMİ	NÜFUS
İktisaden faal nüfus	99.287
Çalışan ve işle ilgisi sürenler	94.692
İşsiz olup, iş arayanlar	4.595
İktisaden faal olmayan nüfus	117.923
Emekli	11.233
Ev kadını	77.205
Öğrenci	22.653
Diğer	6.070
Bilinmeyen	762
Bilinmeyen	221
TOPLAM:	217.471

TABLO: 4.11, ŞİŞLİ'DE NÜFUSUN CİNSİYET YAPISI

	NÜFUS	YÜZDE
ŞİŞLİ		
ERKEK	239.389	51.2
KADIN	228.316	49.8
İSTANBUL		
ERKEK	2.482.247	52.3
KADIN	2.259.643	47.7
TÜRKİYE		
ERKEK	22.695.000	50.7
KADIN	22.042.000	49.3

4.1.3. TEŞVİKİYE'NİN TARİHSEL GELİŞİMİ |2|

Teşvikiye'nin gelişimi içinde yer aldığı Şişli ilçesinin tarihsel evrimi içinde ve onunla beraber İstanbul'un tarihi evrimine bağlı bir çizgi izlemiştir. İstanbul'un evrimi doğal, ekonomik ve siyasal süreçlerle paralellik içerisinde ve bu süreçlerce belirlenerek

2000 yıldır kesintisiz sürmekte olmasına karşın, Şişli'nin ve buna bağlı olarak Teşvikiye'nin evrimi ancak 300 yıl öncesinden başlamıştır.

Şişli'nin tarihi, İstanbul'un kuruluşundan günümüze kesintisiz süren tarihi gelişmesinde kentin biçimsel değişikliklere uğradığı, köklü dönüşümler geçirdiği, önemli kırılma noktalarından biri olan Osmanlı Devleti'nin Batı etkisi altına girmesiyle başlar.

Şişli'nin bir yerleşim mekânı olarak gelişmesini hazırlayan sosyo-ekonomik koşullar ise 16. 18. yy.'ları kapsayan dönemden başlar. Bu dönem İstanbul'da anıtsal yapıların kurulduğu, yeni gelişme eksenleri ve alanlarının belirdiği bir dönem olmuştur. Bu biçimlenme günümüz İstanbul'unun da temel eksenlerinin ortaya çıkmasını sağlamıştır.

Saray çevresinde kalmaktan bıkan yöneticilerin, batılı yaşam tarzına özenmesi ve yeni yerleşim alanlarına yönelmesi ve bu amaçla Beyoğlu'na ve özellikle Nişantaşı ve Teşvikiye semtlerine yönelmesi 19.yy.'ın ikinci yarısına rastlar.

Batılılaşma süreci içindeki Osmanlı Döneminin İstanbul'u için ilk kez batı kentlerindeki gibi bir plân yapılması, köklü bir değişiklik yarattı. Tanzimatla birlikte, Moltke Plânı kentin gelişimini batıya surdışına taşıdı. İstanbul'un bu dönemde surdışına taşarak Şişli'ye doğru yönelmesinde ana eksen Galata-Pera eksenini olmuştur. Bu nedenle de Şişli'nin tarihi evrimi büyük ölçüde Beyoğlu'nun tarihi evrimine sıkı sıkıya bağlı kalmıştır.

Tanzimatla birlikte yürürlüğe giren ve yabancılara mülk edinme olanağı tanıyan yasal düzenleme de bölgenin hızla meskûn bir bölgeye dönüşmesinde önemli etkenlerden biri olmuştur.

Teşvikiye'nin gelişmesinin ya da bir başka deyişle Beyoğlu'nun Şişli'ye uzanmasında diğer bir etken de binlerce evi yok eden ve yüzlerce insanın ölümüne neden olan 1871 yangını olmuştur. Bu yangından sonra ahşap inşaat yapımı yasaklanmıştır. 1873'te Galata-Beyoğlu arasında tünel yapılmış, 1881'de Şişli'de atlı tranvay işlemeye başlamış ve bu tramvay hattı 1913'te elektrikliye dönüştürülmüştür ve Şişli Bölgesi Beyoğlu'ndan sonra elektriğe kavuşan ikinci yerleşim birimi olmuştur.

Padişahların batılılaşıma süreci içinde yerleşimi teşvik ettikleri bölge, Teşvikiye caminin açılmasından sonra Cumhuriyet Dönemine kadar sürekli bir gelişim göstermiştir.

Cumhuriyet Dönemi İstanbul'a olduğu kadar Şişli'ye de tarihsel dönüşümün etkenleri yanında iki önemli belirleyici daha getirmiştir. Bunlardan birincisi, başkentin Ankara'ya taşınması, ikincisi ise ardı ardına bir çok kent plânının yapılmasıdır.

Şişli 1950'lerde bir yandan kuzey, doğu ve batı yönlerine hızla genişlerken aynı zamanda bir yeniden yapılanma sürecine de girmiştir. Özellikle kat mülkiyeti yasası bu yeniden yapılanma sürecini hızlandırmış 1-2 katlı eski konutlar, yerlerini hızla çok katlı apartmanlara bırakmıştır.

Bu yıllarda Teşvikiye hızla gelişmiş ve yenilenmiştir. Yüksek gelir grubuna, özellikle Tatavla (Kurtuluş) bölgesinde zenginleşen levantenlerin tercih ettiği bir bölge halini aldı.

1973 Ekim'inde hizmete açılan Boğaziçi Köprüsü, ilçenin doğu-batı yönünde kateden çevre yolu bölgeyi köklü biçimde etkileyen yakın geçmişin en önemli gelişmesi olmuştur.

Bölge günümüzde ilk doğuşundaki niteliğiyle, tümüyle batı görünümünde çağdaş bir yerleşimdir. Bu bakımdan Teşvikiye-Şişli, kesintisiz bir süreç izlemiş; batı etkisiyle, batılı ölçülerle doğmuş, gelişmiş ve bu niteliğini her zaman koruyarak günümüze dek uzanmıştır.



4.2. ÖRNEK KONUT BÖLGESİ TEŞVİKİYE'DE VERİLER VE DEĞERLERİN SİSTEMSEL ANALİZİ

Tez konusu olan İstanbul'da konut alanlarının kullanıcı değişim süreci çerçevesinde en önemli nokta kullanıcıların çok iyi tanımlanması, kullanıcıya ait tüm değerlerle düşüncelerin bilinmesi gereğidir.

Kullanıcının yaşantı biçimi, sosyo-ekonomik yapısı, ihtiyaçları, istekleri ve alışkanlıkları, konut alanının tercihi ve oluşumunda büyük bir etkindir. Bu etken, konut alanlarının oluşumunu ve bu oluşumların bileşkesi, kentsel karakteri ortaya çıkartmaktadır.

4.2.1. ÇEVRE-KONUT-KULLANICI İLİŞKİSİ KANTİTATİF ARAŞTIRMA

* KANTİTATİF ARAŞTIRMA [15]

Bu tür araştırmalar, nicel verilerin istatistik analiz yöntemlerine göre sınıflandırılarak incelenip sonuçların aynı yöntemlerle gruplandırılması ile yapılan sentezlerdir. Bu tip araştırmaların yapılabilmesi için ilk temel şart seçilen örnek büyüklüğünün belirli ölçeklerde olması gerekmektedir.

1000 kişiyi geçen bir yığın için yaklaşık $\pm$ % 3.0 hata payı içinde minimum 1000 kişilik bir örnek büyüklüğü gerekmektedir. Örneklenen plânın, gerçek büyüklüğünün sosyo-demografik dağılıma uygun bir şekilde seçilmesi gerekmektedir. Bunun için de deneklerin istatistikî olarak % 100 doğru bir şekilde sınıflandırılması gerekir. Bu temel şartlar sağlandıktan sonra sağlıklı ve doğru bir kantitatif araştırma yapılabilir.

TABLO: 4.12, YIĞIN SAYILARI İLE ÖRNEK SAYILARI
ARASINDAKİ HATA PAYI [15]

YIĞIN SAYISI	ÖRNEK SAYISI	HATA PAYI (%)
1000	500	3.01
1000	1000	0.00
10000	500	4.14
10000	1000	2.85
50000	500	4.23
50000	1000	2.97
100000	500	4.24
100000	1000	2.99
500000	500	4.25
500000	1000	3.00
1000000	500	4.25
1000000	1000	3.00

Örnek bölgede yapılan anket çalışması için gereken denek sayısı TABLO: 4. yer alan hata payı değeri formülasyonundan 1985 D.İ.E değerlerine göre 15.607 olan nüfus sayısı baz alınarak $\pm$ % 3 hata payı içerisinde 600 örnek olarak belirlenmiştir.

Anket çalışmasında sağlıklı veriler elde edebilmek için, anket uygulanan bölgede örneklemenin yapılmasında her sokak için, max 20, ana caddeler için max 40 anket, 10 konuta kadar olan binalarda max 5 anket yapılması, yanyana binalarda ve aynı katta yer alan konutlarda anket yapılmaması öngörülmüştür.

Bu koşullar altında anket bölgedeki tüm sokak ve caddeler kapsamında 600 deneğin konutlarının yer aldığı 240 binada uygulanmış ve aile reisleriyle görüşülmüştür.

* BİNALARA AİT BİLGİLER

TABLO: 4.13, BİNA DURUMU

BİNA DURUMU	ADET	YÜZDE
Yeni	43	18
İyi-Yenilenmiş	180	75
Kötü	12	5
Köhnne	5	2
TOPLAM:	240	%100

TABLO: 4.14, KAT ADETLERİ

KAT ADEDİ	ADET	YÜZDE
Müstakil	-	-
1-2	-	-
3-4	39	16
5-	201	84
TOPLAM:	240	100

TABLO: 4.15, BİNA KULLANIMI

KULLANIM	ADET	YÜZDE
Tamamı Konut	86	36
Çoğunluk konut	99	41
Çoğunluk işyeri	55	23
TOPLAM:	240	100

* KULLANICIYA AİT BİLGİLER, KULLANICI-KONUT İLİŞKİSİ

TABLO: 4.16, MÜLKİYET DURUMU

MÜLKİYET DURUMU	ADET	YÜZDE
Kiracı	330	55
Konut Sahibi	246	41
Lojman v.s.	24	4
TOPLAM:	600	100

Anket çalışmasının yapıldığı alanda kiracı olarak ikâmet eden 330 kiracı, oturma süreleri, konutun büyüklüğü, konut sahibi ile ilişkileri gibi pek çok neden bileşkesinde 800.000 - 2.400.000 T.L. arasında geniş bir çerçevede içinde yer almaktadır. Ödemekte oldukları kira, toplam hane gelirinin % 25 - % 60'ı arasında değişmektedir.

TABLO: 4.17, KULLANICILARIN KONUTLARINDA OTURMA SÜRELERİ

YIL	ADET	YÜZDE
0-5	114	19
5-10	216	36
10-15	186	31
15-	84	14
TOPLAM:	600	100

TABLO: 4.18, KULLANICILARIN BÖLGEYE GELDİKLERİ YER

GELDİKLERİ YER	SAYI	ORAN
Şehir Dışı		6
Şehir içi eşdüzey kira/Mülk değerinde konut bölgesi		46
Şehir içi altdüzey kira/Mülk değerinde konut bölgesi		40
Şehir içi üst düzey kira/Mülk değerinde konut bölgesi		8
TOPLAM:	600	100

TABLO: 4.19, HANE HALKI SAYISI

KİŞİ	ADET	YÜZDE
1-2	210	35
3-4	330	55
5-	60	10
TOPLAM:	600	100

D.İ.E.'nün 1980 nüfus sayımına göre İstanbul ilinde 4.27 olan aile ortalaması, 1985 yılında 4.25'e inmiştir. Bu çekirdek aile tipine bir yönelme olduğunun göstergesidir. Örnek alanda yapılan anket sonuçlarına göre, 600 konuttaki nüfus sayısı 1860'tır. Bu da ortalama aile büyüklüğü olarak 3.10 değerini gösterir. Bu oran Türkiye ve İstanbul ortalamaları için çok düşük bir değerdir.

* KULLANICILARIN EĞİTİM DURUMU VE MESLEK DAĞILIMI

TABLO: 4.20, EĞİTİM DURUMU-MESLEK

EĞİTİM DURUMU (MEZUNİYET DURUMU)	ADET	YÜZDE
İlkokul	28	2
Ortaokul	87	6
Lise	617	43
Üniversite	688	49
TOPLAM:	1420	100

Örnek alanda uygulanan anket çalışmasının kapsadığı 1860 kişilik örnek grubun % 41'ini oluşturan 763 kişi haneye reel maddi gelir getirmektedir. Bu oran faal nüfus değerleri açısından oldukça yüksek bir değerdir.

TABLO: 4.21, ÇALIŞAN NÜFUSUN MESLEKLERE GÖRE DAĞILIMI

MESLEK	ADET	YÜZDE
Memur	92	12
Emekli	76	10
Hizmet Sektörü	137	18
Serbest Meslek	244	32
Esnaf	214	28
TOPLAM:	763	100

* KULLANICILARIN TEŞVİKİYE KONUT BÖLGESİNE
YERLEŞME NEDENLERİ

Kullanıcılara, bölgeye yerleşme nedenleri ile ilgili sorulan soruda bölgenin merkezde yer alması, konut bölgesinin tanınmışlığı ile kira uygunluğu ve mülk edinme kolaylığı en önemli nedenler olarak ortaya çıkarken tüm seçenekler içinde yalnızca akraba ve hemşeri yakınlığı sadece levanten bir grup tercihi olarak çok küçük bir oranda kalmıştır.

TABLO: 4.22, KULLANICILARIN BÖLGEYİ TERCİH NEDENLERİ

NEDEN	CEVAP SAYISI	YÜZDE
Kira Uygunluğu	235	14
Mülk Edinme kolaylığı	202	12.5
İş Edinme Kolaylığı	75	4
Akraba-Hemşeri Yakınlığı	9	0.5
İşe Yakınlık	151	9
Konut Alanının Tanınmışlığı	353	21
Merkezde Oturma Rahatlığı	403	24
Ulaşım Kolaylığı	0	0
Eğitim-Öğretim Kurumlarının		
Çevrede Yoğunlaşması	134	8
Sosyo-Kültürel Aktivitelerin		
Çevrede Yoğunlaşması	118	7
TOPLAM:	1680	100

* KULLANICILARIN ULAŞIM OLANAKLARI

TABLO: 4.23, ÇALIŞAN NÜFUSUN ULAŞIM ARAÇLARI

ULAŞIM	ADET	YÜZDE
Özel Araç	443	58
Servis	153	20
Toplu Taşıma	137	18
Yaya	30	4
TOPLAM:	763	100

* KULLANICILARIN ALIŞVERİŞ ALIŞKANLIKLARI

Teşvikiye, yeraldığı bölge içinde Şişli, Beşiktaş ve Taksim'le çok yakın ve ana arterlerle bu bölgelere çok kolay ve ucuz bir ulaşım imkânıyla bağlıdır. Kullanıcılar bu bağlantıyı alışveriş imkânları için tamamiyle kullanmakla beraber, konut alanı içinde yer alan klâsik bakkal alışverişi de önemli bir şekilde devam ederken, bölgeye çok uzak olmalarına karşın toptan alışverişlerde, Metro, Belpa gibi hipermarketler bölge kullanıcıları içinde yoğun bir ilgi görmektedir.

TABLO: 4.24, KULLANICILARIN GÜNLÜK ALIŞVERİŞ ALIŞKANLIKLARI

YER	ADET	YÜZDE
Konut Bölgesi İçindeki Parakende Satış Noktalarından	240	40
İşyeri Bölgesindeki Parakende	120	20
İşyeri merkezlerinden	240	40
TOPLAM:	600	100

TABLO: 4.25, KULLANICILARIN TOPTAN ALIŞVERİŞ
ALIŞKANLIKLARI

YER	ADET	YÜZDE
Konut Bölgesi İçi ve Yakın Çevresi	270	45
İşyeri bölgesi	48	8
Hipermarketler	282	47
TOPLAM:	600	100

* KULLANICILARIN HAFTA SONU ALIŞKANLIKLARI

İstanbul'un 3 önemli merkezi Taksim, Beşiktaş ve Şişli arasında yer alan Teşvikiye bölgesi özellikle hafta sonları alışveriş imkânlarından yararlanan ve kentin çeşitli bölgelerinden gelen büyük bir yoğunluğa sahiptir. Bu arada bölge kullanıcıları da yakın çevredeki bu yoğunluğa alışveriş ve yakın çevredeki sosyo-kültürel aktivitelere katılım amacıyla eklenirken şehir dışı rekreasyon alanlarını oldukça az kullanmaktadır.

TABLO: 4.26, ŞEHİR İÇİ SOSYAL VE KÜLTÜREL
AKTİVİTELERE KATILIM

	ADET	YÜZDE
Genellikle	198	33
Nadiren	360	60
Yok	42	7
TOPLAM:	600	100

TABLO: 4.27, ŞEHİR İÇİ-DIŞI REKREASYON
ALANLARININ KULLANIMI

	ADET	YÜZDE
Genellikle	72	12
Nadiren	144	24
Yok	384	64
TOPLAM:	600	100

TABLO: 4.28, KONUT ALANI ÇEVRESİNDEKİ ÇARŞI, SİNEMA
TİYATRO GİBİ MERKEZLERİN KULLANIMI

	ADET	YÜZDE
Genellikle	492	82
Nadiren	96	16
Yok	12	2
TOPLAM:	600	100

* KONUT DONATILARI

Örnek bölge içerisinde anket yapılan konutların % 100'ünde mutfak, banyo, alaturka ve/veya alafranga WC, kullanım suyu, elektrik, kanalizasyon ve kapıcı servisi ile yalnızca aynı kattaki dairenin kullandığı arka bahçe bulunmaktadır.

Konutların % 11'i sobalı, % 16'sı kat kaloriferi, ve % 73'ü de kalorifer tesisatıyla ısınmaktadır. Konutların % 12'si asansörlü, % 88'i merkezi su deposu ve hidroforlu, % 68'i uydu antenlidir.

Konutların hiç birinde özel otopark yoktur. Kullanıcıların % 100'ü 2.banya ya da WC'yi, otopark, bahçe, kapıcı servisi ve doğal gazı ısınmak ve mutfak kullanımı, sıcak su için gerekli görmektedirler.

Beyaz eşya olarak tanımlanan, buzdolabı, çamaşır makinesi konutların tamamında yer alırken, bulaşık makinesi konutların % 84'ünde, çamaşır kurutma makinesi ise konutların % 28'inde kullanılmaktadır.

Ayrıca, soba ve kalorifer farkı olmaksızın tüm konutların % 56'sı yağlı elektrikli radyatör, fanlı elektrikli ısıtıcı ve katalitik ısıtıcıları konutlarında ayrıca kullanmakta ya da yedek olarak bulundurmaktadırlar.

* ÇEVRESEL DONATILAR

Kullanıcıların tamamı ankette sorulan çevresel donatılara sahip olduklarını belirtmekle birlikte bölgede yoğunlaşan ticari potansiyelin getirdiği ve eğitim kurumlarına servis veren araç toplamı nedeniyle özellikle özellikle gündüzleri oluşan trafik sorunu ve otopark problemi- nin çözülmesi bölgeye yeşil alan kazandırılması ve beledi- ye hizmetlerinin aksaklıklarına çözüm getirilmesini dile- mektedirler.

* BÖLGEDEKİ KULLANICILARIN BURADAN TAŞINMA YA DA YENİ MÜLK ALMA KONUSUNDAKİ BÖLGESEL TERCİHLERİ

Anket uygulanan deneklerin % 28'ini oluşturan 168 kişi konutlarından, çevreden ve konut alanından memnun olduklarını kısa ve orta dönemde kendi düzenlerinde çok önemli bir değişiklik olmadığı takdirde bölgeyi terketme taraftarı olmadıklarını, mülk alma konusundaki tercihle- rinin şu anda yalnızca bir yatırım amacına yönelik oldu- ğu için önemli olmadığını vurgulamışlardır.

TABLO: 4.29, YENİ BÖLGESEL TERCİHLER

YERİ	ADET	YÜZDE
Diğer Bir Şehir	72	12
Şehir Merkezinde Yeni Bir Bölge	276	46
Şehir merkezi Dışında Yeni Bir Bölge	252	42
TOPLAM:	600	100

TABLO: 4.29,'da yer alan bölgeler içinde diğer bir şehir seçeneği, genelde Türkiye'nin güney illerini kapsa- makta olup, şehir merkezi içinde seçtikleri yeni bölge- ler ise, Alarko Alkent, Maya Siteleri gibi lüks konut a- lanlarıyla şehir merkezi dışında ise özellikle, Bahçeşe- hir, Zekeriyaköy, Sarıyer Sırtlarıyla, Çatalca ve Sapanca bölgelerindeki tüm sosyal aktiviteleri kapsayan lüks ko- nut alanları kullanıcıların tercihi olmuştur.

4.2.2. TEŞVİKİYE KONUT BÖLGESİNDEKİ ESKİ VE YENİ KONUT
KULLANICILARINA AİT
GÖZLEMLER VE GÖRÜŞLER:

Tez konusunun sonuçlanabilmesi ve Teşvikiye'ye ait değerlerin sistemsel analizinin güvenilebilir bir kaynak olması için Bölüm: 4.2.1'de uygulanan kantitatif araştırmanın sonuçlarını da kendi içinde bir sağlama işlemine tabi tutmak amacıyla, düzenlenen 600 anketlik araştırmanın dışında bir kalitatif araştırma yapılarak bu iki araştırmanın sonuçları üzerinden bir değerlendirme yoluna gidilmiştir.

* KALİTATİF ARAŞTIRMA [15]

Bu tür araştırmalar çeşitli nedenlerden dolayı kantitatif araştırma yöntemlerinin yapılamadığı ya da tek başına yetersiz kalabileceği düşünülen yerlerde gerçekleştirilir. Kalitatif araştırmalar nicel ve kesin sonuçlar vermez. Ancak mevcut durumun oluşum nedenlerini, ilişkiler mekanizmasının kurallarını ve geleceğe ilişkin yorumların yapılabilmesini sağlar.

Bu tür araştırmalarda standart bir anket formu yerine önceden çeşitli yöntemlerin kullanılması ile hazırlanmış bir görüşme çerçevesi paralelinde derinlemesine görüşmeler yapılır. Bu görüşmeler konu ile ilgili olarak seçilmiş, görüş bildirebilecek kişilerden oluşur.

Örnek konut bölgesinde uygulanan bu çalışma için Ek:A'da belirlenen değerler doğrultusunda ve Ek:B'de çizilen çerçeve içinde bölgede ikamet eden 50 kiracı ve 50 mülk sahibiyle bölgede daha önce ikamet etmiş ve bölgeyi terkeden 50 eski kiracı ile 50 eski mülk sahibi, 20 bölge esnafı ve 5 kişilik belediye görevlisi, muhtar, posta dağıtıcısı ve emniyet görevlisinden oluşan resmi görevliler toplamı 225 kişi ile bölge hakkında derinlemesine görüşme yapılmış ve bu kitlenin gözlemleriyle düşünceleri derlenmiştir.

Çalışmaya katılan deneklerin görüşleri temelde 1971-1981 ve 1982-1992 tarihleri zaman dilimlerine de ayrılmıştır.

* MEVCUT SOSYO-DEMOGRAFİK DAĞILIM (1982-1992)
KONUSUNDAKİ GÖRÜŞLER

Bölgedeki mevcut kullanıcılar şu anda içinde yaşadıkları konut bölgesini genelde genç nüfusu barındıran, gelir durumları orta ve ortanın üzerinde ve kısmen yüksek gelir grubunda, eğitim düzeyleri yüksek, meslek sahibi ve bölgeye yeni taşınmış olanların çokluğu oluşturduğu bunun yanında burada doğup büyümüş ve kendi ailesinin yeniden oluşmasıyla anne-babaları gibi bölgeyi terk etmek yerine tekrar buraya dönüp yaşayan bir kitlenin varlığını gözlemlediklerini belirtmişlerdir.

* GEÇMİŞ SOSYO-DEMOGRAFİK DAĞILIM (1971-1981)
KONUSUNDAKİ GÖRÜŞLER

Bölgenin eski kullanıcıları kendilerinin ikâmet ettikleri dönemdeki Teşvikiye'yi yüksek gelir ve kültür düzeyine sahip İstanbul'da ve kendi bölgeleri içinde köklü bir geçmişe sahip ailelerin yoğunlukta olduğu insanlar arasında daha sıkı ilişkiler bulunduğunu insanlara ve çevreye daha çok saygı duyduğunu, yaş grubunun orta yaşta yoğunlaştığını ve genelde bölge kullanıcılarının uzun bir süreden beridir ve hatta içlerinde konutlarının yerleri ve nitelikleri değişse bile bir kaç kuşaktır bölgede oturduklarını belirtmektedirler.

* 1971-1981 ARASI KULLANICILARIN BÖLGEDE OTURMA NEDENLERİ

Bu dönemdeki kullanıcıların büyük çoğunluğu bölgede uzun dönem ikâmet etmişlerdir ve bölgeye gelişleri daha önceki 10 yıllık dönemleri de kapsayabilmektedir. Bu nedenle Teşvikiye'ye gelişlerindeki temel nokta Teşvikiye'nin İstanbul içindeki yeri ve tanınmışlığıdır. Bu kullanıcıların büyük bir kısmı gelir artışı nedeniyle

bölgeye taşınmamışlar, bölgeyi böyle bir nedenden dolayı seçmemişlerdir. O dönemde trafik problemi günümüzdeki kadar büyük olmadığı ve bu dönem içinde açılan Boğaz Köprüsü ve çevre Yolu bağlantıları, bölge seçiminde işyeri yakınlığı gibi bir nedeni gerektirmezken ulaşım kolaylığı da büyük bir ölçüde etken olmuş sayılabilir.

* 1971-1981 ARASI KULLANICILARIN BÖLGEYİ TERK ETME NEDENLERİ

Bu dönemde bölgeyi terk eden kullanıcılar için temel nedenin, gelişte önemli bir yerleşim nedeni olan çevrenin ve merkezin aşırı derecede büyümesi, ticari potansiyelin aşırı gelişmesi ve konut alanlarının içine girmeyle bölgede konut-ticaret bağlantısının konut kullanıcıları aleyhine rahatsız edici bir gelişim göstermesidir. Bu gelişme diğer yönden çevresel donatıları ve hizmetleri de yoğun bir şekilde aksatmıştır. Bunun plânlı bir gelişme özelliği taşımaması konut kullanıcıları için rahatsız bir çevre oluşturmaya başlamış ve bu dönemde açılmaya başlayan yeni ve lüks konut alanları yeni referans bölgeler halini almıştır.

Türkiye'nin tarihsel gelişimi içinde Kurtuluş Bölgesinde zenginleşerek buraya gelen levantenler 1980 öncesinde ülkenin sosyo-ekonomik durumundaki gelişmelerle, bozulan huzur ve güvenlik ortamından etkilenerek özellikle yurt dışına taşınmaya başlamışlar ve bu amaçla bölgedeki mülklerinin satışı tüm mülk ve kira ederi sistemini değiştirmiş, bölgeye daha düşük gelir düzeyindeki kullanıcı ve yatırımcı yönelmiştir. Bu da konut alanında kullanıcı yapısının değişimini getirmiş ve diğer nedenlerle bir bileşke oluşturarak eski kullanıcılar için bir terk nedeni halini almıştır.

* 1971-1981 ARASINDAKİ KULLANICILARIN GİTTİKLERİ
YENİ YERLEŞİM BÖLGELERİ

Yukarıdaki nedenlerden dolayı bölgeyi terk eden kullanıcılar içinde levantenlerle birlikte yurt dışını yeni yerleşimleri için seçen bir grup yüksek gelir düzeyindeki aile de yer almaktadır. Bunun dışındakiler daha lüks, yeni, iyi tasarlanmış yeni akslar üzerinde yapılan konut alanları özellikle Ataköy, Ulus, Etiler bölgelerini tercih etmişler, bir anlamda merkezi yoğunluktan kaçmışlardır.



SONUÇ VE ÖNERİLER

Bu tez çalışması için yapılan kaynak araştırması, derlemeler, kullanıcı grubu üzerinde yapılan anketler ve derinlemesine görüşmeler sırasında İstanbul'daki konut alanlarında ve örnek bölgemiz Teşvikiye'de bir "Housing Filtering" sürecinin oluşumu devam ettiği gözlenebilmektedir. Bölüm:2'de tanımlamaya çalıştığımız Filtering kavramı ya da teorisinin yeniden bir tanımlamasını yapmak gerekirse, Filtering süreci; belirli bir kullanıcı grubu tarafından iskân edilen belirli bir konut alanının zaman içinde eskimeye uğrayarak değerinin düşmesi ve böylece bu kullanıcı gruplarının konutlarını kendilerinden daha az geliri olan gruplara terkederek daha yeni ve hatta pahalı konutlara ve bölgelere taşınmaları durumudur.

Yüksek gelir grubundaki kullanıcılar düşük gelir gurubundaki ailelere oranla konutlara daha fazla değer biçmekte ve bu nedenle yeni iskân edilen konutların sahipleridoğal olarak yüksek gelir düzeyindeki aileler olmakta böylece özel sektöre ait yeni konut alanlarını yüksek gelir düzeyindeki ailelerin kullanması ve onların boşalttığı kullanılmış ve eskimiş konutların düşük gelir düzeyinin kullanımına kalması konut piyasasına eklenecek yeni konutların yüksek değerde konutlar olmasını ve düşük gelirli lilerin ucuz fiyatlara konut kullanabilme imkânının sağlanması konut sektöründe de değişimlere yol açacaktır.

Teşvikiye'nin tarihsel gelişimi, düzenlenen anket çalışmasının 3'er verili çapraz analizleri ve derinlemesine görüşmelerin toplam değerlendirilmesine göre bölgede bir Filtering sürecinin oluşumundan kesin olarak söz edebiliriz. Bu da bize yapılan çalışmada gözlenen değerlerin İstanbul'da başka yerleşim bölgelerinde de bir Filtering süreci oluşumunu göstermektedir.

Bununla birlikte İstanbul'daki Filtering süreci yurt dışındaki örnekleri gibi belirli bir konut-kullanıcı ilişkisi haricinde pek çok yan etkenle gelişen bir süreçtir.

Teşvikiye yerleşime açıldığı 19 yy. ortalarından 20 yy. ortalarına ve hatta sonlarına değin İstanbul'daki pek çok bölge gibi yüksek gelir grubuna hitap eden bir yerleşim alanı olarak köşklerden günümüz apartmanlarına dek gelişim ve değişim sürecinde çoğunlukla bu grubu barındıran bir bölge özelliği göstermiştir. Özellikle 1980 li yıllarda bölge kullanıcılarının burayı terk etmeye başlamaları İstanbul'da hızla gelişen yeni konut alanlarının yapılması ve bölgede ticari potansiyelin gelişmesi yüksek gelir grubunun bölgeden ayrılmasına neden olmuştur. Ataköy, Akatlar, Etiler, Hisarüstü gibi bölgelerde açılan yeni lüks konut alanları bu bölgenin kullanıcılarını kendi bünyelerinde toplamaya başlamıştır. Bu yeni bölgelerin Teşvikiye yanında diğer yüksek gelir grubunun yaşadığı bölgeleri de aynı ölçüde etkilemiştir.

Bölgenin yeni kullanıcıları ise, bölgenin gelişmiş özelliklerinin etkisiyle, yaşanan enflasyonist politikalar ve ülkemizin gelişme süreci içinde özellikle sosyo-ekonomik değişimlere göre sürekli artıyor görünen kira ve mülk ederlerinin reel alanda ve satınalma gücündeki oranlara göre düşmesi sonucu eski kullanıcılara oranla daha düşük gelir düzeyindeki bir grup halini almıştır.

İstanbul'daki konut alanlarının kullanıcı değişim süreci gelecekteki konut açığı ve yeni yapılacak konutlar için önemle gözönüne alınmalıdır. Buradaki konut kullanıcı ilişkisi pek çok yan etkenle gelişen bir süreçtir. Bu yan etkenler sosyo-ekonomik ve kültürel değerlerle toplumsal değişme ve gelişim hızının getirdiği bir takım parametrelerdir. Bu parametrelerle en azından şu an için formüle edilebilir ve mevcut formülasyonlardan birine adapte edilebilir durumda değildir.

Bölüm:2'de tanımlanması yapılan Hoyt Modelinde açıklandığı gibi İstanbul'da da konut bölgeleri ve konut sektörü kentsel karakteristiğin oluşumunda büyük bir etkindir. Hoyt Modeli, genel bir model olarak ele alındığında, modeli oluşturan elemanlar İstanbul için yeterli bir baz oluşturmamaktadır. Ülkelerin sosyo-ekonomik yapıların değişikliği ve İstanbul'un da Türkiye içinde ayrı bir değerler sistemi oluşturmaları açısından ayrıca İstanbul'a ait başka elemanların da Hoyt Modeline eklenmesi gerekmektedir. Diğer yönden bu modelde yer alan düzensiz gelişim, politik etkiler, göç, toplu konut uygulamaları gibi problemler de değişkenliklere cevap verememesi açısından hızlı bir değişim süreci içinde olan İstanbul için ele alınması gereken büyük etkenlerdir.

Türkiye'de yaşanan göç olayının en çok etkilediği şehir İstanbul'dur. 1950'de İstanbul'da yaşayanların üçte biri göç yoluyla gelmişken, 1975'te İstanbul doğumlular azınlığa dönüşmüş ve il nüfusunun çoğunluğunu başka illerden göç edenler oluşturmaya başlamıştır.

Gelir dağılımı son 10 yıldır aşırı düzensizleşmiş, alt ve üst gelir düzeyleri arasında büyük farklılıklar oluşmuştur. Bunun yanı sıra gizli işsizlik, vergilendirilemeyen kazanç sağlayan işler, borsa gibi yatırım araçları gelir gruplarının belirlenmesinde büyük problemler çıkartmıştır.

İstanbul için geliştirilecek konut politikaları için Filtering süreci büyük bir belirleyicidir. Konut açığı alt düzey ya da düşük düzey gelir grubu ailelere uygun düşük kaliteli konutlar üretmek yerine, yüksek gelir grubuna hitap eden kaliteli, aktivitelerle desteklenmiş, konut ve çevresel donatıları tamamlanmış, konut alanları oluşturularak kapatılmalıdır. Bu yeni konut alanlarının kentsel ölçekte kalitenin yükselmesini sağlamaları ve şehrin yeni görüntüsünü oluşturmaları anlamına gelirken, düşük gelir düzeyinin daha ucuz ve daha kaliteli konut kullanmasının imkânının sağlanmasıdır.

Bütün bu oluşumların İstanbul'un çehresini değiştirebilecek bir sistem olarak görülmekle birlikte uygulanmasındaki en büyük problem İstanbul'un artık gelişme alanının hemen hemen tükenmesi, boş arazilerin azlığı ve hazine arazileri üzerindeki yoğun gecekondulaşmasıdır. Ayrıca inşaat sektörü; inşaat malzemeleri, işçilik gibi ekonomik değerler dengesinin bozulabilirliği gibi kent merkezindeki ucuzlamış eski lüks konut alanlarına gelen yeni kullanıcıların sosyo-kültürel ve ekonomik yapılarının çatışmasının kontrol edilip edilemeyeceğidir.

Bu değerler altında İstanbul'daki Filtering süreci gelecekteki konut piyasasının ve kentsel karakterin tartışmasız en büyük belirleyicisidir. Fakat bu belirleyicinin İstanbul için model oluşturulacak formülünü oluşturmak yalnızca plânlamacılar tarafından yapılabilecek bir formül değildir.

Merkezi yönetimin ülke bazında aldığı kararlar ve bu kararların uygulanmasıyla toplumsal değişim, sosyo-ekonomik ve kültürel gelişimin sağladığı bir takım parametreleri oluşumuyla tamamlanacaktır.

KAYNAKLAR

- [1] ARPAD,B., Yok Edilen İstanbul, İstanbul Türkiye Turing Ve Otomobil Kurumu, 1988
- [2] Şişli, İstanbul, İki Nokta Araştırma Basın Yayın San. Ve Tic. Ltd.Şti.1987 S.30-55
- [3] MACLENNAN, D., Housing Economics, New York, Lonman Group Limited, 1982
- [4] RATCLIFF, R., Urban Land Economics, New York, Mc.Graw-Hill, 1949
- [5] EDEL,M., Rothenberg, J., Readings In Urban Economics, New York Mc.Millan Publishing co., 1972
- [6] The Kasier Commission, A.Decent Home, Washington D.C.,V.S. Government Printing Office, 1969
- [7] Temel AKSOY,PİAR Araştırma L.T.D.
- [8] Şişli, İstanbul,İki Nokta Araştırma Basın Yayın San. Ve Tic. Ltd.Şti.1987 S.22-28
- [9] Milliyet Gazetesi, Konut Sorunu Türk Basınından Derlemeler Araştırma Dosyası
- [10] Şişli, İstanbul, İki Nokta Araştırma Basın Yayın San. VE Tic. Ltd.Şti. 1987 S.1-20
- [11] D.İ.E. 1970 Gn.Nüfus Sayımı, Ankara Başbakanlık D.İ.E. 1974
- [12] D.İ.E. 1975 Gn.Nüfus Sayımı, Ankara Başbakanlık D.İ.E. 1979
- [13] D.İ.E. 1980 Gn.Nüfus Sayımı, Ankara Başbakanlık D.İ.E. 1983
- [14] D.İ.E. 1985 Gn.Nüfus Sayımı, Ankara Başbakanlık D.İ.E. 1988
- [15] Çağatay KÂHYA , Sonar Araştırma Ve Pazarlama Ltd.Şti.

EK: A

İSTANBUL'DA KONUT ALANLARININ KULLANICI DEĞİŞİM
SÜRECİ, TEŞVİKİYE ÖRNEĞİ

KANTİTATİF ARAŞTIRMA
ANKET FORMU

Bölüm 1:

Binaya ait bilgiler

A.Bina Durumu	B.Kat Adedi	C.Bina kullanımı
Yeni ()	Müstakil ()	Tamamı Konut ()
İyi ()	1-2 Kat ()	Çoğunluk Konut ()
Kötü ()	3-4 Kat ()	Çoğunluk İşyeri ()
Köhnne ()	5- ()	

Bölüm 2:

Kullanıcı Konut ilişkisi

A.Mülkiyet durumu	B.Kira gelir oranı	C.Oturma süreleri
Kiracı ()	Toplam hane () yıl gelirinin %...'si	

D.Kullanıcının Bölgeye geldikleri yer ve o bölgede
oturma süreleri

- () Şehir dışı.Bölge.....() Yıl
() Şehir içi eşdüzey kira/mülk değerinde konut
bölgesi.....() Yıl
() Şehir içi altdüzey kira/mülk değerinde konut
bölgesi.....() Yıl
() Şehir içi üstdüzey kira/mülk değerinde konut
bölgesi.....() Yıl

E.Hane halkı sayısı	Çocuk () Kişi	Akraab () Kişi
Ebeveyn () Kişi		

F.Eğitim durumu-Meslek

Aile reisi...../
Eş...../
Çocuklar...../
...../
...../

G.Kullanıcıların Teşvikiye konut bölgesinde yerleşme nedenleri

- () Kira uygunluğu
() Mülk edinme kolaylığı
() İş edinme kolaylığı
() Akraba hemşeri yakınlığı
() İşe yakınlık
() Konut alanının tanınmışlığı
() Merkezde oturma rahatlığı
() Ulaşım kolaylığı
() Eğitim öğretim kurumlarının çevrede yoğun yer alması
() Sosyo-kültürel aktivitelerin çevrede yoğun yer alması
() Diğer nedenler.....
.....
.....

H.Ailede çalışan nüfus sayısı.(Reel maddi gelir getiren)

I.Çalışan nüfusun işyeri bölgeleri

- () Şehir merkezi iş alanları
() Şehir merkezi dışı iş alanları
() Asya yakası

J.Konut-işyeri ulaşım olanakları

- () Özel araç
() Servis
() Toplu taşıma
() Yaya

K.Öğrenime devam edenlerin kurum-konutlaşım olanakları

- () Özel araç
() Servis
() Toplu taşıma
() Yaya

L.Kullanıcıların alışveriş alışkanlıkları

Günlük

- ☐ Konut bölgesi içindeki parakende satış noktalarından
- ☐ İşyeri bölgesi içindeki parakende satış noktalarından
- ☐ Diğer

Toptan

- ☐ Konut bölgesi içinde ve yakın çevresinde yer alan işletmelerden
- ☐ İşyeri bölgesindeki işletmelerden
- ☐ Metro V.S.gibi alışveriş merkezlerinden

M.Kullanıcıların haftasonu alışkanlıkları

Şehir içi sosyal ve kültürel aktivitelere katılım

- ☐ Genellikle
- ☐ Nadiren
- ☐ Yok

Şehir içi-dışı rekreasyon alanlarının kullanımı

- ☐ Genellikle
- ☐ Nadiren
- ☐ Yok

Şehir alanı çevresindeki sinema tiyatro gibi merkezlerin kullanımı

- ☐ Genellikle
- ☐ Nadiren
- ☐ Yok

N.Konut donatıları

Donatı.....Mevcut...İhtiyaç...İstek.....

Mutfak	☐	☐	☐
Banyo	☐	☐	☐
2.Banyo	☐	☐	☐
2.WC	☐	☐	☐
Kullanım suyu	☐	☐	☐
Elektrik	☐	☐	☐
Soba	☐	☐	☐
Kalorifer	☐	☐	☐
Kat kaloriferi	☐	☐	☐
Asansör	☐	☐	☐

Su deposu	()	()	()
Hidrofor	()	()	()
Otopark	()	()	()
Uydu anten	()	()	()
Bahçe	()	()	()
Kapıcı	()	()	()
Doğal gaz tesisatı	()	()	()

Diğer.....

O.Çevresel donatılar

Donatı.....Mevcut...İhtiyaç...İstek.....

İdari yapılar	()	()	()
Dini yapılar	()	()	()
Sağlık merkezi	()	()	()
İlkokul	()	()	()
Ortaokul	()	()	()
Lise	()	()	()
Park-Yeşil alan	()	()	()
Çöp	()	()	()
Kanalizasyon	()	()	()
Dış aydınlatma	()	()	()
Toplu taşıma	()	()	()
Eğlence tesisi	()	()	()
Alışveriş merkezi	()	()	()

P.Bölgedeki kullanıcıların buradan taşınma ya da yeni mülk alma konusundaki bölgesel tercihleri

() Diğer bir şehir
() Şehir merkezlerinde yeni bir bölge.....
() Şehir merkezleri dışında yeni bir bölge.....
() Müstakil
() Geleneksel
() Modern
() Diğer.....

R.Konut kullanıcısı olarak ikamet ettiğiniz TEŞVİKİYE ile ilgili eklemek istediğiniz görüşler

.....
.....
.....

EK: B

İSTANBUL'DA KONUT ALANLARININ KULLANICI
DEĞİŞİM SÜRECİ, TEŞVİKİYE ÖRNEĞİ

KALİTATİF ÇALIŞMA

TEŞVİKİYE KONUT BÖLGESİNDEKİ KONUT KULLANICILARININ
BÖLGEYE YERLEŞME NEDENLERİ

1. Mevcut Durum (1981-1991)
Sosyo-demografik dağılım
 - 1.1. Yaş grupları
 - 1.2. Cinsiyet
 - 1.3. Gelir durumu
 - 1.4. Eğitim durumu - meslek
 - 1.5. Oturma süreleri
2. Sosyo-demografik dağılım (1971-1981)
 - 2.1. Yaş grupları
 - 2.2. Cinsiyet
 - 2.3. Gelir durumu
 - 2.4. Eğitim durumu - meslek
 - 2.5. Oturma süreleri
3. 1971-1981 Arası kullanıcıların bölgede oturma nedenleri
 - 3.1. Kira,mülk fiyatlarının gelir durumuna göre uygunluğu
 - 3.2. Merkezi referans bir bölgede oturma çekiciliği
 - 3.3. İşyeri konut ilişkisinin realizasyonu
 - 3.4. Gelir durumunun artması
4. 1981-1991 Arası konut kullanıcılarının bölgeye geliş nedenleri

- 4.1. Kira-Mülk fiyatlarının gelir durumuna göre uygunluğu
- 4.2. Merkezi referans bir bölgede oturma çekiciliği
- 4.3. İşyeri konut ilişkisinin replizasyonu
- 4.4. Gelir durumunun artması
5. 1971-1981 Arası kullanıcıların bölgeyi terk etme nedenleri
 - 5.1. Gelir artması
 - 5.2. Yeni konut alanları açılması
 - 5.3. Başka şehre taşınma nedeniyle terk
 - 5.4. Çevresel donatıların yetersizliği
 - 5.5. Merkezden kaçış
6. 1971-1981 Arası kullanıcıların gittikleri yeni yerleşim bölgeleri
 - 6.1. Şehir içi lüks konut alanları
 - 6.2. Şehir dışı lüks konut alanları
 - 6.3. Diğer şehirler
7. 1981-1991 Arası konut kullanıcılarının bölgeye geldikleri yerler
 - 7.1. Şehir dışı
 - 7.2. Şehir içi eş-düzey kira mülk değerli konut bölgesi
 - 7.3. Şehir içi alt düzey kira mülk değerli konut bölgesi
 - 7.4. Şehir içi üst düzey kira mülk değerli konut bölgesi
8. Bölgenin genel mimari özellikleri
 - 8.1. Alt yapı-yol,su,elektrik,kanal,çöp,tel., kitlesel ulaşım ar.,otopark
 - 8.2. Üst yapı-bina kat adetleri,bina durumu. iyi,kötü,harap
 - 8.3. Değişim
9. Teşvikiye konut bölgesindeki kullanıcıların sosyo-demografik dağılımındaki değişim oran ve nedenleri

ÖZGEÇMİŞ

1966 Yılında Ankara'da doğan Ender ÜLKER, 1983 yılında Ankara Atatürk Lisesinden mezun oldu. Aynı yıl İ.T.Ü. Mimarlık Bölümünde Üniversite eğitime başladı. 1987 yılında lisans eğitimini tamamladıktan sonra İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü Şehir Ve Bölge Plânlaması Ana Bilim Dalı Şehir Plânlama Programında, Yüksek Lisans eğitime başladı. 1987'den beri Mimari Proje Ve Uygulama çalışmalarına devam eden Ender ÜLKER, halen İ.T.Ü.Fen Bilimleri Enstitüsü Yüksek Lisans öğrencisidir.